



B. Eng. Felix Knödseder
Wirtschaftsingenieur

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

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

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

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

Gutachten

Aktenzeichen K 13/24

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes Flurnummer 987/2 der Gemarkung Wolfsberg, unter der Anschrift Birkenstraße 67, 84494 Neumarkt-Sankt Veit

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 25.03.2025

250.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 35 Seiten.

Es wurde in 2 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer sowie einer zusätzlichen digitalen Ausfertigung erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 01.04.2025

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|--------------|
| 1. Grundlagen | 3 |
| 1.1 Allgemeine Angaben | |
| 1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung | |
| 1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur | |
| 1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen | |
| 1.5 Ortsbesichtigung | |
| 2. Rechtliche Gegebenheiten | 7 |
| 2.1 Grundbuchstand | |
| 2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten | |
| 2.3 Vermietung und Verpachtung | |
| 2.4 Baulasten | |
| 2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände | |
| 2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität | |
| 3. Grundstücksbeschreibung | 8 |
| 3.1 Makrolage | |
| 3.2 Mikrolage | |
| 3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse | |
| 3.4 Erschließung | |
| 3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung | |
| 4. Gebäudebeschreibung | 11 |
| 4.1 Wohnhaus | |
| 4.2 Nebengebäude | |
| 4.3 Garagen | |
| 4.4 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung | |
| 5. Verkehrswertermittlung | 15 |
| 5.1 Auswahl des Verfahrens | |
| 5.2 Vergleichswertermittlung | |
| 5.3 Verkehrswert | |
| 6. Flächenberechnungen | 22 |
| 6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche | |
| 6.2 Berechnung des Bruttorauminhalts | |
| Anlagen | 23 |
| Anlage 1: Generalkarte | |
| Anlage 2: Ortsplan | |
| Anlage 3: Flurkarte | |
| Anlage 4: Luftbild | |
| Anlage 5: Planunterlagen | |
| Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen | |

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

| | |
|---|---|
| Auftraggeber | Amtsgericht Mühldorf am Inn Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Innstraße 1, 84453 Mühldorf am Inn |
| Zweck der Wert- Ermittlung | <u>Teilungsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG). |
| Auftrag | Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes. |
| Beschluss vom | 06.11.2024 |
| Konkretisierung des Bewertungsobjektes | Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem älteren Einfamilienhaus samt Nebengebäude und Fertiggaragen bebaute Grundstück Flurnummer 987/2 der Gemarkung Wolfsberg, unter der Anschrift Birkenstraße 67, 84494 Neumarkt-Sankt Veit. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB. |
| Wertermittlungstichtag | 25.03.2025 |
| Qualitätstichtag | 25.03.2025 |

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

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

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

| | |
|------------------------------------|--|
| Baugesetzbuch | BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 56. Auflage 2024 |
| ImmoWertV | Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 |
| Kleiber | Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH |
| Kleiber | ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH |
| Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH |
| Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel | Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung Baukosten 2024/25, 25. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung |

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

| | |
|--|--|
| Vom Amtsgericht Mühldorf am Inn | - Beschluss des Amtsgericht [REDACTED] vom 06.11.2024 - Grundbuchauszug, Ausdruck vom 23.07.2024 |
| Vom Bauamt Neumarkt-Sankt Veit | - Plan über die Erneuerung der Dacheindeckung, der Fenster und der Einfriedung, Einbau eines Bades mit WC im Wohnhaus vom 28.12.1965 - Plan zur Fassadenveränderung (Eternitwandverkleidung) am Nebengebäude vom 12.01.1978 - Plan für Fassadenänderung: Anbau eines Balkons mit Einbau einer Terrasse und Balkontüre vom 14.02.1979 |
| Von der Verfahrensbevollmächtigten des Antragsstellers | - Ausschnitte aus einem alten Gutachten aus dem Jahr 2007 |
| Recherchen | - Bei der Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt-Sankt Veit - Bauamt - Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Mühldorf am Inn |
| Vom Unterzeichner | - Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung |

1.5 Ortsbesichtigung

| | |
|--------------------|--|
| Datum | 25.03.2025 |
| Teilnehmer | Die Antragsgegnerin, der Antragssteller mit Rechtsanwalt sowie der Sachverständige. |
| Inaugenscheinnahme | Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte einwandfrei besichtigt werden. Alle Räumlichkeiten waren zugänglich. |
| Aufnahmen | Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (21 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben. |

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgericht Mühldorf am Inn von Wolfsberg, Blatt 1096

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

| Lfd. Nr. | Fl. Nr. | Wirtschaftsart und Lage | Größe (m ²) |
|----------|---------|--|-------------------------|
| 1 | 987/2 | Birkenstr. 67, Gebäude- und Freifläche | 1.493 |

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

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

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

2.3 Vermietung und Verpachtung

Das gegenständliche Objekt wird zum Stichtag eigengenutzt. Ein Mietverhältnis besteht nicht.

2.4 Baulasten

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

2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Das gegenständliche Objekt steht gemäß Abfrage des Denkmal-Atlas Bayern vom 27.03.2025 nicht unter Denkmalschutz.

Gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus für Naturgefahren vom 27.03.2025, befindet sich das Objekt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, dieses grenzt jedoch unmittelbar südlich am Grundstück an. **Das Grundstück befindet sich im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQ100.**

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück ist nach Auskunft der Gemeinde bauplanungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen (§ 34 BauGB). Der betroffene Bereich ist nach Auskunft des Bauamtes im Flächennutzungsplan als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Das erschlossene und bebaute Grundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das Wertobjekt befindet sich in der Stadt Neumarkt-Sankt Veit, im korrigiert: oberbayerischen niederbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn. Die Kleinstadt befindet sich ca. 85 km östlich der Landeshauptstadt München sowie 35 km südöstlich von Landshut.

| | |
|-------------------------|---|
| Gebietslage | Bayern |
| Gemeindegliederung | 95 Gemeindeteile |
| Einwohner | 6.280 (Stand 31.12.2023) |
| Höhe | ca. 457 Meter über Normalnull |
| Infrastruktur | In Neumarkt-Sankt Veit sind infrastrukturelle Einrichtungen für den täglichen bis mittelfristigen Bedarf wie u. a. Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt, Allgemeinärzte, Zahnärzte, Apotheken, Grund- und Mittelschule, Gasthäuser etc. vorhanden. Realschule und Gymnasium sind im ca. 17 km entfernten Vilsbiburg eingerichtet. Das nächste Krankenhaus sowie ein weiteres Gymnasium befinden sich in der ca. 15 km entfernten Kreisstadt Mühldorf am Inn. |
| Überregionale Anbindung | Neumarkt-Sankt Veit ist über die am westlichen Stadtrand vorbeiführende Bundesstraße B 299 gut an das überregionale Straßenwegenetz angeschlossen. Der Anschluss an die Bundesautobahn A94 (nächste Auffahrt ca. 13 km entfernt) ist als durchschnittlich einzustufen. |

3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich am südwestlichen Stadtrand, ca. 900 Meter vom Zentrum entfernt.

| | |
|--------------------------------|---|
| Örtliche Verkehrs-Verhältnisse | Ortsstraße führt nördlich an der gegenständlichen Flurnummer vorbei. |
| ÖPNV-Anbindung | Eine öffentliche Busverbindung befindet sich im näheren Umfeld. Der Bahnhof Neumarkt-St. Veit mit Regionalbahnanschluss in Richtung Landshut, Rosenheim und Passau ist fußläufig in ca. 600 Metern erreichbar. Der nächste Hauptbahnhof mit Regionalbahnanschluss u. a. nach München, befindet sich in ca. 40 km Entfernung in Landshut. |
| Umgebungsbebauung | Einfamilienhäuser in offener Bauweise. |
| Immissionen | Keine. |
| Lagebeurteilung | Durchschnittliche Wohnlage. |

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

| | |
|-----------------------------------|--|
| Grundstücksgröße | 1.493 m ² . |
| Zuschnitt | Trapezförmiger Grundstückszuschnitt (Grundstücksbreite Straßenfront 24 m, mittlere -tiefe 70 m) |
| Topografie | Nahezu eben. |
| Bodenbeschaffenheit/ Altlasten | Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht. |
| Art der Bebauung | Altes Einfamilienhaus, größeres Nebengebäude, zwei Pkw-Fertigaragen, diverse wertunbedeutende Anbauten bzw. Überdachungen. |
| Grenzverhältnisse | Ein Überbau ist weder bekannt noch ersichtlich. Diesbezüglich wurden keine weiteren Recherchen angestellt. |

Außenanlagen Terrasse, Garagenzufahrt und Wegebefestigungen mit Betonsteinen, Maschendrahtzaun, mehrere wertunbedeutende Überdachungen, Wiesenfläche, Heckenbepflanzung, einzelne Bäume, Sträucher und Büsche etc.

3.4 Erschließung

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

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung Landkreis Mühldorf am Inn¹

| | |
|---|----------------|
| Einwohnerzahl | 120.732 (2023) |
| Bevölkerungsvorausberechnung (2022 bis 2042) | + 9,7 % |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte | 45.036 (2023) |
| Arbeitslosenquote | 3,4 % (2023) |
| Bruttowertschöpfung (in Mio. €) | 3.983 (2021) |
| Kaufkraft (in Mio. €) | 3.479,8 (2023) |
| Kaufkraftindex (Deutschland = 100,00) | 102,8 |
| Einzelhandelszentralität (Deutschland = 100,00) | 95,1 (2023) |

¹ Auszug aus Strukturdaten IHK-Geschäftsstellenbereiche Mühldorf-Altötting der IHK München und Oberbayern

4. Gebäudebeschreibung

Anmerkung zur Baubeschreibung

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

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Allgemeines

| | |
|------------|--|
| Gebäudeart | Kleines, nicht unterkellertes Einfamilienhaus, bestehend aus Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. |
| Baujahr | Ursprüngliches Baujahr vermutlich um 1937, letzte größere Modernisierungen um 2007 |
| Nutzung | Wohnen |

4.1.2 Rohbau und Fassade

| | |
|------------------|---|
| Konstruktionsart | Massivbauweise |
| Fundamente | Beton |
| Außenwände | Mauerwerk |
| Innenwände | Mauerwerk |
| Geschossdecken | Holzbalkendecken |
| Treppen | Holztreppe zum DG, Holzeinschubtreppe zum Spitzboden |
| Dach | Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Ziegeldeckung |
| Fassade | Wärmedämmverbundsystem, asbesthaltige Eternitverkleidung an der Nord- und Westfassade |
| Balkon | Lediglich Betonkragplatte (genutzt als Auflager für die Überdachung der Terrasse) |
| Spenglerarbeiten | In verzinkter Ausführung |

| | |
|--------------|---|
| Abdichtungen | Nicht bekannt |
| Fenster | Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Einbau nach Angabe um 2007), manuelle, aufgesetzte Kunststoffrollläden |
| Türen | Leichtmetallhaustüre mit Glasauslass |

4.1.3 Ausbau

| | |
|----------------------------|--|
| Innenputz | Wand-/Deckenflächen verputzt oder verspachtelt |
| Fußböden | Fliesen, Teppich, Laminat etc. |
| Wand- / Deckenbehandlungen | Anstrich, Wandfliesen in der Nasszelle und im Arbeitsbereich der Küche, Holz- und PVC-Decken |
| Türen | Holzinnentüren in Holzumfassungszargen |
| Heizung | Keine eigene Heizung im Gebäude; Beheizung über Hs. Nr. 63 (Bruder des Antragstellers), jedoch nach Angabe des Antragstellers nicht dinglich gesichert; Beheizung der Räume größtenteils über Heizkörper; Fußbodenheizung und Handtuchtrockner im Bad; zusätzlich Holzofen |
| Elektroausstattung | In älterer Standardausführung |
| Sanitäreinrichtung | Bad mit WC (EG) Eckbadewanne, Doppelwaschtisch, Dusche mit Glastrennwand, Wand WC an Vorsatzschale Objekte in Standardausführung, Farbe weiß |
| Küche | Wertunbedeutende L-förmig Küche mit Ober- und Unterschränken, Backofen, Geschirrspüler, Edelstahlspühlbecken etc. |
| Bes. Einrichtungen | Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung. |

4.2 Nebengebäude

| | |
|------------------|---|
| Gebäudeart | Größeres Nebengebäude (Abmessung ca. 9,00 m x 4,60 m), bestehend aus Erdgeschoss und Dachgeschoss |
| Baujahr | Nicht bekannt, letzte Umbaumaßnahme laut vorliegendem Plan um 1978 |
| Nutzung | Werkstatt, Lager |
| Konstruktionsart | Massivbauweise |
| Fundamente | Vermutlich Beton |
| Wände | Mauerwerk |
| Decke | Holzbalkendecke |
| Dach | Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Ziegeldeckung |
| Treppe | Einfache Holztreppe |
| Fassade | Asbesthaltige Eternitverkleidung |
| Fenster | Alte Holzfenster |
| Fußboden | Soweit einsehbar Beton |

4.3 Garagen

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Pkw-Fertigaragen in Beton, jeweils mit manuellem Stahlblechschwingtor. Zum Stichtag besteht zu einer der beiden Garagen, die sich südlich des Wohnhauses befindet, keine Zufahrt.

4.4 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Das vermutlich ca. 88 Jahre Wohnhaus befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Im Bereich der Duschwanne im Erdgeschoss sind Undichtigkeiten vorhanden, die zu Feuchtigkeitserscheinungen mit Putzabplatzungen in der angrenzenden Küche führten. Im Wohnzimmer sind in der Nähe der auf Putz verlegten Heizleitung Wasserflecken am Teppichboden erkennbar. An mehreren Wandflächen im Wohnhaus, u. a. im Bad und Eingangsbereich Erdgeschoss sind tlw. großflächige Schimmelerscheinungen ersichtlich. Insgesamt ist wegen schlechten baulichen Zustandes mit Schäden und Mängeln sowie der geringen Wohnfläche von einem Abriss des Gebäudes auszugehen. Gleiches betrifft das alte Nebengebäude.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Einfacher, beengender Grundriss mit geringer Wohnfläche.

Freibereiche/Orientierung/Belichtung

Das Grundstück und die Terrasse sind im Wesentlichen vorteilhaft nach Süden orientiert.

Energetische Eigenschaften

Mit Ausnahme der um 2007 erneuerten Kunststofffenster, die zum Stichtag bereits wieder ca. 18 Jahre alt sind, verfügt das Gebäude über keine besonderen energetischen Eigenschaften.

Energieausweis

Ein aktueller Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Stark sanierungsbedürftiges, wirtschaftlich überaltertes kleines Einfamilienhaus mit diversen Schäden und Mängeln, dessen (nicht dinglich gesicherte) Beheizung derzeit über ein Nachbargebäude erfolgt.

Unter Berücksichtigung des nicht unwesentlichen Bodenwertniveaus, dem schlechten baulichen Zustand sowie der geringen baulichen Ausnutzung ist davon auszugehen, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer eine Freilegung des Grundstückes durchführen wird.

Die Marktgängigkeit kann insgesamt unter Berücksichtigung der (im Vergleich zur Niedrigzinsphase) hohen Finanzierungskosten und anhaltend hohen Baukosten als leicht unterdurchschnittlich eingestuft werden.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

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

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

5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

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

5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

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

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

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

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

5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

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

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

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

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

5.1.5 Gewähltes Verfahren

Das gegenständliche Grundstück ist u. a. mit einem alten und stark sanierungsbedürftigen Einfamilienhaus bebaut, das vermutlich um 1937 errichtet wurde. Unter Berücksichtigung der geringen Wohnfläche und der geringen baulichen Ausnutzung des Grundstücks, des sanierungsbedürftigen Zustandes sowie des nicht unerheblichen Bodenwertniveaus geht der Unterzeichner davon aus, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Gebäude liquidiert und eine zeitgemäße Neubebauung durchführt. In Anwendung des Prinzips „highest an best use“ wird der Verkehrswert auf der Grundlage des im direkten Vergleichsverfahrens ermittelten Bodenwerts abzüglich der Freilegungskosten ermittelt.

5.2 Vergleichswertermittlung

5.2.1 Allgemeines

Das gegenständliche Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Eine Neubebauung muss sich demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Das weit überdurchschnittlich große Grundstück mit einer Gesamtfläche von 1.493 m² wird aufgeteilt, in eine der Bebauung nach Art und Lage zurechenbaren marktüblichen Hausumgriffsfläche (hier angenommen mit ca. 950 m²) sowie eine Restfläche mit folglich 543 m². Von einer weiteren Bebaubarkeit in 2. Reihe im südlichen Grundstücksbereich ist nach fernmündlicher Einschätzung des Bauamts unter Berücksichtigung des § 34 BauGB und der Nähe zur Rott sowie zum dort vorherrschenden Überschwemmungsgebiet nicht auszugehen. Die Restfläche wird folglich als Gartenland eingestuft.

5.2.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

Auf Anfrage wurden vom zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Mühldorf am Inn 6 Verkaufspreise aus den Jahren 2023 und 2024 von unbebauten Wohnbaugrundstücken aus der gegenständlichen Gemarkung Wolfsberg übersendet. Die Grundstücke sind alle für eine individuelle Wohnbebauung (kein Geschosswohnungsbau) vorgesehen und liegen alle innerhalb eines Radius von max. 750 Metern Luftlinie zum bewertungsgegenständlichen Grundstück. Die Vergleichsobjekte mit ihren wertrelevanten Grundstücksmerkmalen sind nachfolgend tabellarisch dargestellt:

| Nr. | Verkaufsdatum | Grundstücksgröße (qm) | Kaufpreis/qm |
|-----|---------------|-----------------------|--------------|
| 1 | Jun 23 | 675 | 258,75 € |
| 2 | Okt 23 | 512 | 234,38 € |
| 3 | Jan 24 | 585 | 347,01 € |
| 4 | Feb 24 | 865 | 400,00 € |
| 5 | Mär 24 | 619 | 408,72 € |
| 6 | Dez 24 | 517 | 226,63 € |

Die Verkaufspreise stammen aus dem Zeitraum Juni 2023 bis Dezember 2024. Die Finanzierungskosten sind im besagten Zeitraum bis zum Wertermittlungsstichtag auf einem (im Vergleich zur Niedrigzinsphase) anhaltend hohen Niveau und auch die Baukosten (Baupreisindex) haben sich seit dem 2. Quartal 2023 lediglich um ca. 3,6 % erhöht. Insgesamt ist in Bezug auf unbebaute Grundstücke von keiner nennenswerten Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse auszugehen, sodass auch auf eine zeitliche Anpassung der Vergleichspreise verzichtet wird.

Die Vergleichsgrundstücke mit der lfd. Nr. 1, 2, 4 und 5 weisen im Vergleich zum gegenständlichen Objekt eine deutlich attraktivere Nachbarschaft auf, sodass dahingehend eine sachverständige Anpassung erfolgt.

Die Grundstücksgrößen der Vergleichsobjekte sind erheblich kleiner als die Grundstücksgröße des gegenständlichen Grundstücks, wobei im Rahmen der Anpassung als Bezugsmaßstab die Größe der in Ansatz gebrachten Hausumgriffsfläche (950 m²) herangezogen wird. Kleinere, baureife Grundstücke erzielen in Bezug auf den m² Grundstücksfläche regelmäßig höhere Kaufpreise als große, sodass nachfolgend dahingehend eine entsprechende Anpassung der Vergleichspreise erfolgt:

| Nr. | Kaufpreis/m ² | Korrektur Lage | Korrektur Grundstücksfläche | Modifizierter Kaufpreis/m ² |
|-----------------------|--------------------------|----------------|-----------------------------|--|
| 1 | 259 € | 0,97 | 0,91 | 228 € |
| 2 | 234 € | 0,97 | 0,85 | 193 € |
| 3 | 347 € | 1,00 | 0,89 | 309 € |
| 4 | 400 € | 0,93 | 0,98 | 365 € |
| 5 | 409 € | 0,93 | 0,89 | 338 € |
| 6 | 227 € | 1,00 | 0,86 | 195 € |
| Arithmetisches Mittel | | | | 271 € |
| Median | | | | 269 € |
| Standardabweichung | | | | 75 € |
| Variationskoeffizient | | | | 27,75% |

Ausreißer (Kaufpreise, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen) sind nicht vorhanden. Das arithmetische Mittel und der Median liegen hinreichend nah zusammen. Der Variationskoeffizient ist als problematisch einzustufen. Eine Aussortierung von Kaufpreisen erscheint unter Berücksichtigung der Agglomerationen sowohl im oberen als auch im unteren Spannungsbereich jedoch nicht angezeigt.

Für die Hausumgriffsfläche mit 950 m² wird auf der Grundlage des arithmetischen Mittelwerts ein Bodenwert von 271,00 €/m² als angemessen erachtet. Für die Rest-/Gartenlandfläche wird in Anlehnung an die einschlägige Fachliteratur ein Bodenwert in der Höhe des 2-fachen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerts als angemessen erachtet. Der Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen wird vom gegenständlichen Gutachterausschuss für den Bereich Neumarkt-Sankt Veit zum 01.01.2024 mit 13,00 €/m² angegeben. Folglich wird der Bodenwert der Gartenlandfläche mit 26,00 €/m² festgesetzt.

Der vorläufige Vergleichswert wird aus der Summe des Bodenwerts der Hausumgriffsfläche und des Bodenwerts der Gartenlandfläche ermittelt:

| | | |
|-----------------------------------|--|-------------------------|
| Hausumgriffsfläche | 271,00 €/m ² x 950 m ² = | 257.450,00 € |
| Gartenlandfläche | 26,00 €/m ² x 543 m ² = | 14.118,00 € |
| Vorläufiger Vergleichswert | | 271.568,00 € |
| | | rd. 272.000,00 € |

5.3 Verkehrswert

5.3.1 Verkehrswertdefinition

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

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

5.3.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen.

Eine weitere Anpassung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Markangepasster vorläufiger Vergleichswert somit 272.000,00 €

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

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei dem gegenständlichen Wohnhaus, das ursprünglich vor ca. 88 Jahren errichtet wurde, handelt es sich um ein Liquidationsobjekt, das zur alsbaldigen Freilegung ansteht. Unter Berücksichtigung des nicht unerheblichen Bodenwertniveaus, des sanierungsbedürftigen Zustandes mit umfangreichen Schimmel- und Feuchtigkeitserscheinungen sowie der für heutige Anforderungen viel zu geringen Wohnfläche ist eine Instandsetzung des Gebäudes wirtschaftlich nicht sinnvoll. Für den anstehenden Abriss der Gebäude wird an dieser Stelle ein Wertminderungsansatz wegen der anstehenden Freilegung der baulichen Anlagen in Abzug gebracht.

Laut Kleiber, *Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022* beliefen sich die Freilegungskosten im Jahr 2020 durchschnittlich auf etwa 35 bis 50 €/m³ einschließlich Abfuhr der anfallenden Schuttmassen und aller Gebühren für die Entsorgung/Versorgung.

Der Betrag kann sich deutlich erhöhen, soweit es sich um Sondermüll handelt, der bei der Entsorgung besonders behandelt werden muss, oder besondere Transport- und Sicherungskosten anfallen. Die Freilegungskosten vermindern sich deutlich mit dem Volumen der freizulegenden Bausubstanz.

Schmitz/Dahlhaus/Krings geben die Abrisskosten bei normaler Bauart zum Preisstand 2. Quartal 2024 mit durchschnittlich 31,00 €/m³ an (Spanne 26,00 €/m³ bis 35,00 €/m³). Der Baupreisindex hat sich zwischen dem 2. Quartal 2024 und dem Wertermittlungstichtag nicht nennenswert verändert.

Aus Sicht des Unterzeichners erscheint für das Wohnhaus samt Nebengebäude unter Berücksichtigung des geringen Bruttorauminhalts ein Wertminderungsansatz wegen anstehender Freilegung von ca. 35,00 €/m³ als angemessen und marktkonform. Wegen umfangreichen Eternitvertäfelungen an den Fassaden sowie sonstiger zu entsorgender Bauteile (z. B. Terrassenüberdachung und Katzengehege etc.) erfolgt ein pauschaler Zuschlag von 25 %.

Die beiden Fertiggaragen, die ggf. entfernt und anderweitig aufgestellt werden können, werden hierbei als wertneutral eingestuft.

Bei einem geschätzten Bruttorauminhalt von insgesamt ca. 510 m³ (vgl. Ziffer 6.2) ermittelt sich der Wertminderungsansatz wie folgt:

| | |
|--|------------------------|
| 35,00 €/m ³ x 510 m ³ = | 17.850,00 € |
| Pauschaler Zuschlag wegen Sondermüll/weiteren Bauten 17.850,00 € x 0,25 = | 4.463,00 € |
| Wertminderungsansatz Freilegung | 22.313,00 € |
| | rd. 22.000,00 € |

5.3.4 Ableitung Verkehrswert

Für das zu begutachtende Objekt leitet sich der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 25.03.2025 vom Vergleichswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ab.

| | |
|---|----------------------|
| Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert (s. Ziffer 5.3.2) | 272.000,00 € |
| <u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.3.3)</u> | <u>- 22.000,00 €</u> |
| Vergleichswert/Verkehrswert | 250.000,00 € |

Plausibilisierung:

Zur Plausibilisierung wurden beim zuständigen Gutachterausschuss zusätzlich Verkaufspreise aus den Jahren 2020 bis 2025 von freistehenden älteren Einfamilienwohnhäusern aus der gegenständlichen Gemarkung Wolfsberg abgefragt. Insgesamt konnten 3 bedingt geeignete Vergleichspreise in Erfahrung gebracht werden, die sich allesamt im näheren Umfeld zum gegenständlichen Objekt befinden, der Baujahresklasse 1955 bis 1965 zuzurechnen sind, tlw. teilmodernisiert sind und eine durchschnittliche Wohnfläche von rd. 102 m² aufweisen. Der durchschnittliche Kaufpreis der drei Einfamilienhäuser liegt bei rd. 292.000,00 € (Spanne 275.000,00 bis 319.000,00 €) wobei sich die Objekte (soweit von außen ersichtlich) in einem deutlich besseren baulichen Zustand befinden, im Durchschnitt mehr Wohnfläche und deutliche weniger Grundstücksfläche aufweisen. Der ermittelte Verkehrswert i. H. v. 250.000,00 € liegt ca. 14 % unter dem v. a. Durchschnittskaufpreis, was als plausibel erachtet wird.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 25.03.2025 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 02.04.2025

Passau, 02.04.2025

Der Sachverständige

Felix Knödseder, B. Eng.

6. Flächenberechnungen

Anmerkung:

Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne ermittelt und mit Hilfe von Messungen im Bayernatlas plausibilisiert. Ein örtliches Aufmaß der Wohnfläche erfolgt auch wegen unterstellter Freilegung nicht. Im vorliegenden Gutachten aus dem Jahr 2007 ist die Wohnfläche insgesamt mit ca. 80 m² angegeben. Dies entspricht bei einer Bruttogrundfläche von 135 m² einem Ausbaufaktor von ca. 0,6, was unter Berücksichtigung der Dachschrägen noch plausibel erscheint. Abweichend vom in Anlage beigefügten Bauplan wurden Bad und Speis im EG zu einem größeren Bad zusammengelegt. Zudem sind im Dachgeschoss mehrere Schlaf- bzw. Kinderzimmer vorhanden. Wegen unterstellter Wertneutralität wird auf eine Berechnung der Bruttogrundfläche sowie des Bruttorauminhalts der Fertiggeragen verzichtet.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

6.1.1 Wohnhaus

| | | |
|-------------|--|----------------------|
| Erdgeschoss | 7,50 m x 9,00 m + 2,00 m x 1,30 m = | 70,10 m ² |
|-------------|--|----------------------|

| | | |
|--------------|-------------------|----------------------|
| Dachgeschoss | 7,50 m x 9,00 m = | 67,50 m ² |
|--------------|-------------------|----------------------|

| | | |
|-----------------------------------|--|--|
| Bruttogrundfläche Wohnhaus | | 137,60 m ² ca. 138,00 m² |
|-----------------------------------|--|--|

6.1.2 Nebengebäude

| | | |
|-------------|-------------------|--|
| Erdgeschoss | 4,60 m x 9,00 m = | 41,40 m ² ca. 41,00 m² |
|-------------|-------------------|--|

6.2 Berechnung des Bruttorauminhalts

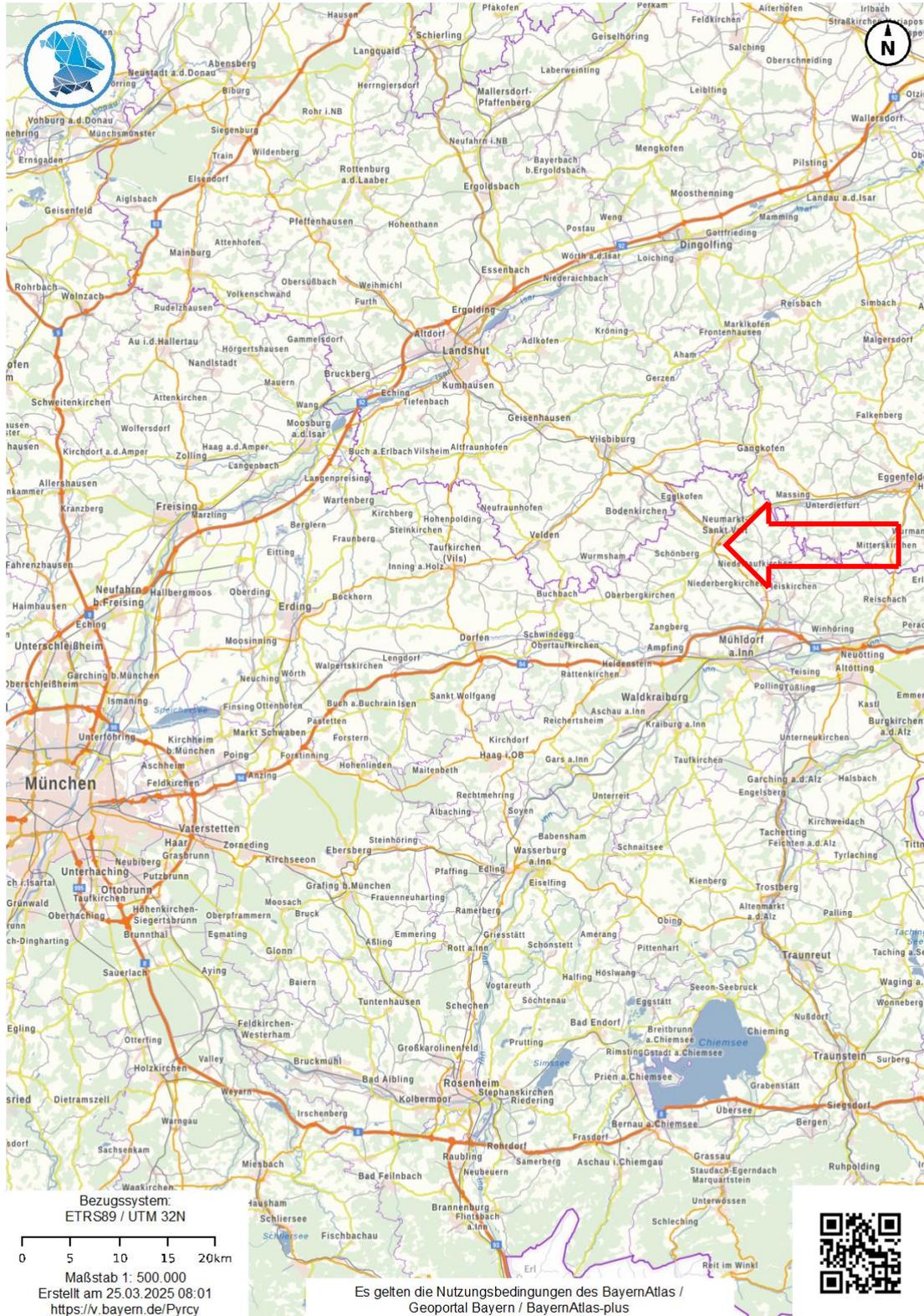
| | | |
|----------|--|---------------------------|
| Wohnhaus | 70,10 m ² x 2,80 m + 67,50 m ² x 4,50 m/2 = | rd. 348,00 m ³ |
|----------|--|---------------------------|

| | | |
|--------------|--|---------------------------|
| Nebengebäude | 41,00 m ² x (3,00 m + 2,00 m/2) = | rd. 164,00 m ³ |
|--------------|--|---------------------------|

| | | |
|--------------------------------|--|--|
| Bruttorauminhalt gesamt | | 512,15 m ³ ca. 510,00 m³ |
|--------------------------------|--|--|

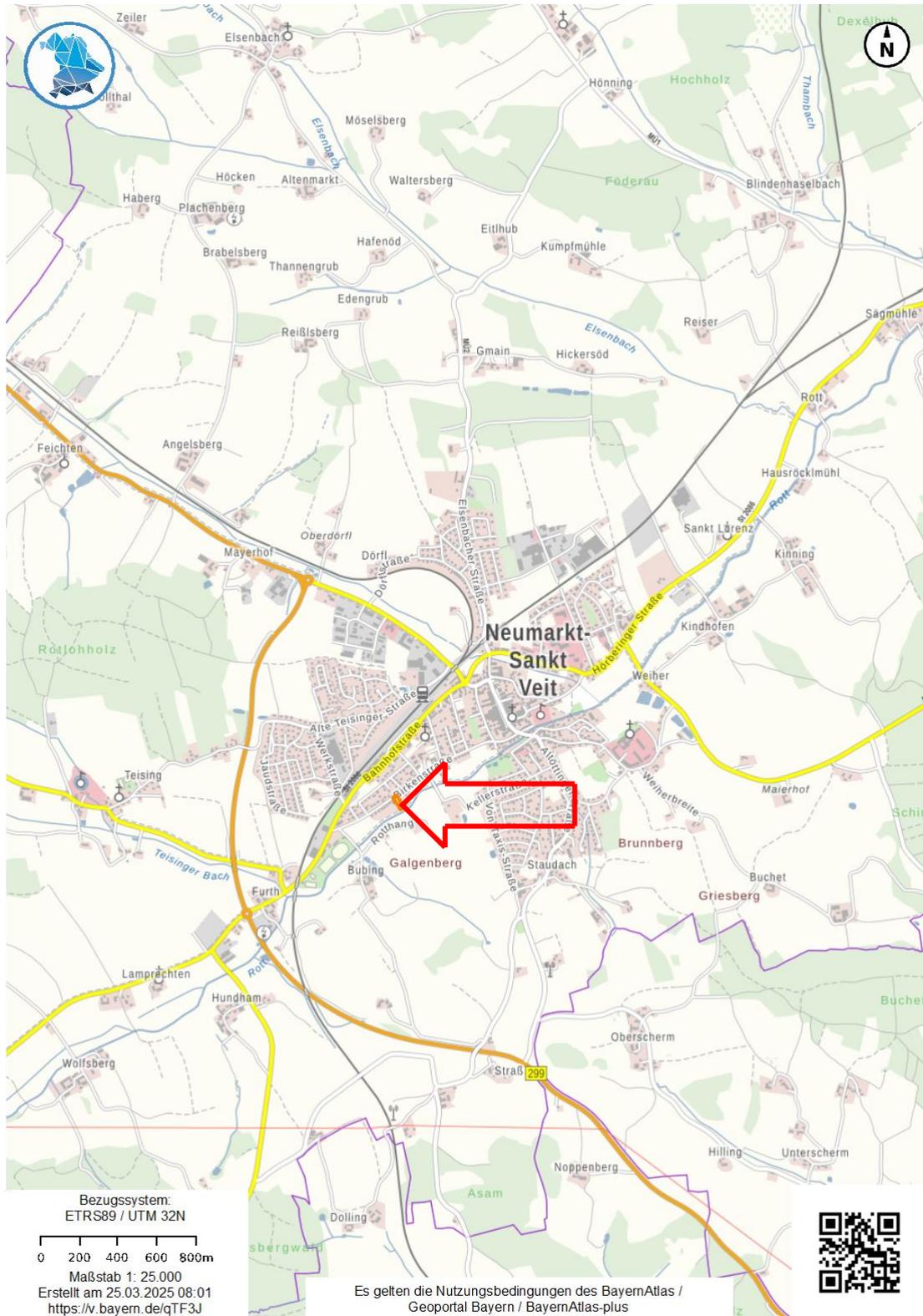
Anlage 1

Generalkarte



Anlage 2

Ortsplan



Anlage 3

Flurkarte



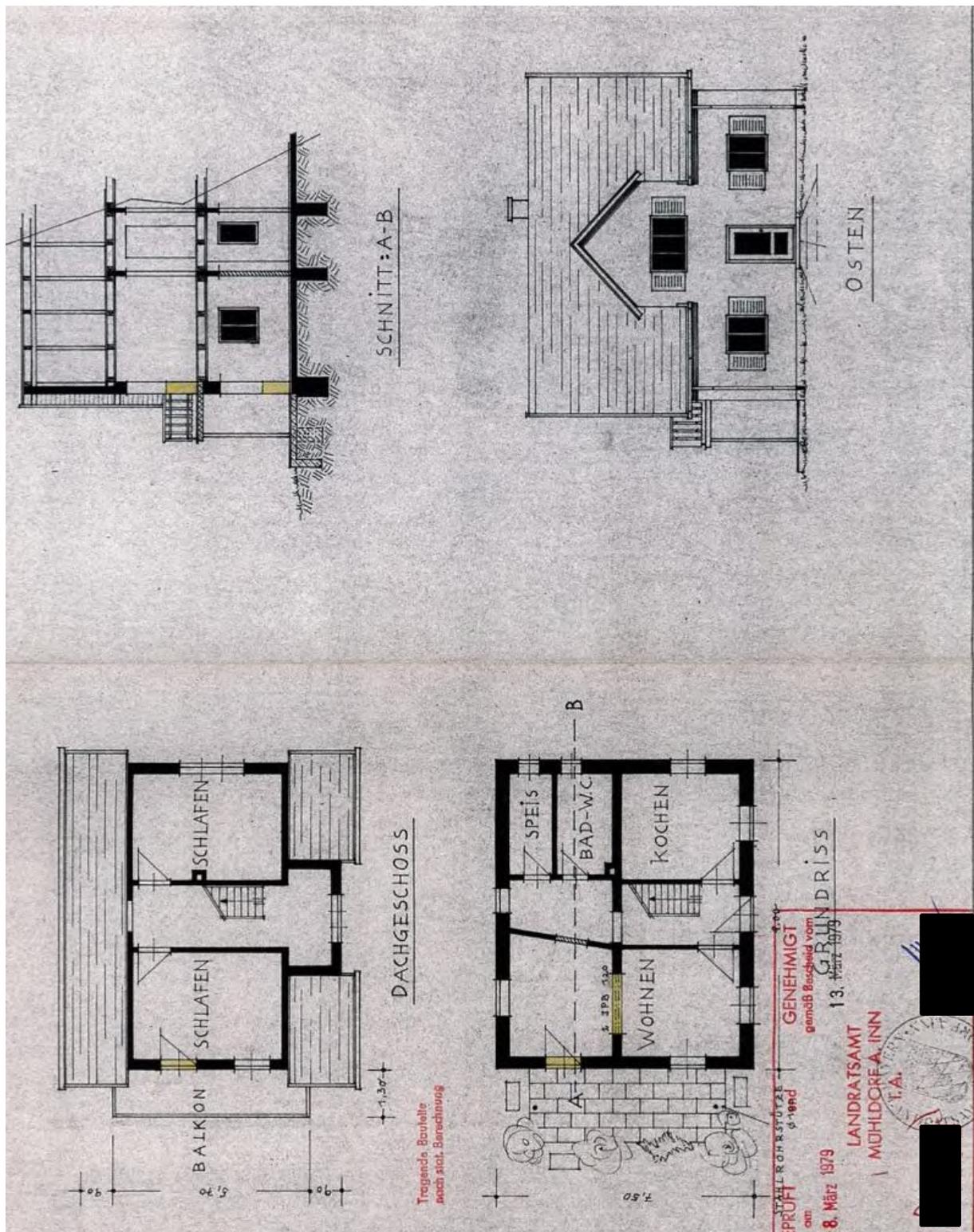
Anlage 4

Luftbild



Anlage 5

Planunterlagen



Grundriss Erdgeschoss und Dachgeschoss, Schnitt A-B, Ostansicht (ohne Maßstab)

