

WOLFGANG SEITZ

staatl. gepr. Bautechniker und Zimmermeister

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



GUTACHTEN

(Verkehrswert gemäß § 194 BauGB)

Bewertungsobjekte:

mit einem kommun angebondenen Einfamilien-Wohnhaus bebautes Grund-
stück sowie separates Garagen- und Gartengrundstück
Staudach 6, 84323 Massing

AG Landshut, Az.: 3 K 4/23

2. Ausfertigung des Gutachtens von insgesamt 3.

Büro

Karl-Rolle-Straße 43
84307 Eggenfelden

Tel.: 08721 / 12 50 25 Fax.: 08721 / 12 60 37

Privat

Heißprechting 14
84326 Falkenberg

Tel.: 08721 / 12 52 54

Inhaltsverzeichnis:

1	ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
2	GRUNDBUCH.....	6
3	LAGE.....	7
3.1	MAKROLAGE.....	7
3.2	MIKROLAGE.....	8
3.3	BEURTEILUNG DER WOHLNAGE.....	9
3.4	EINWERTUNG DER WOHLNAGE.....	10
4	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	11
5	GRUNDSTÜCKSBEBAUUNG UND BAULICHE AUßENANLAGEN...	14
6	FLÄCHEN SOWIE GEBÄUDE- UND GRUNDRIßFUNKTIONALITÄT.....	16
6.1	FLÄCHEN DES WOHNGEBÄUDES.....	16
6.2	GEBÄUDE- UND GRUNDRIßFUNKTIONALITÄT.....	16
6.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	17
6.4	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE GEMÄß DIN 277 (2005.02).....	18
7	BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.....	19
7.1	ROHBAU.....	19
7.2	AUSBAU.....	19
7.3	GARAGEN- UND LAGERGEBÄUDE AUF FLURSTÜCK 11/2 (KURZBAUBESCHREIBUNG) ..	21
8	BESCHAFFENHEIT DER BAULICHEN ANLAGEN.....	22
8.1	ZUBEHÖR.....	22
9	BEWERTUNG.....	24

9.1	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	24
9.2	SACHWERTVERFAHREN.....	25
9.2.1	<i>Vorläufiger Sachwert des Gebäudes</i>	28
9.2.2	<i>Sachwert des Garagen- und Lagergebäudes auf Flurstück 11/2</i>	31
9.3	WERT DER AUBENANLAGEN.....	31
10	VERKEHRSWERT GEM. § 194 BAUGB.....	32
10.1	WERTANPASSUNG AN DIE REGIONALE IMMOBILIENMARKTLAGE	33
10.2	WERTANPASSUNGEN WEGEN BESONDERER OBJEKTSPEZIFISCHER GRUNDSTÜCKSMERKMALE	34
10.2.1	<i>Wertanpassung wegen Bauschäden und Baumängeln</i>	34
10.2.2	<i>Wertanpassung für die individuelle Baugestaltung</i>	34
10.2.3	<i>Zusammenfassung</i>	35
11	NACHSATZ.....	37

Anlage 1: Bauplandarstellungen

Anlage 2: Bilddokumentation

Anlage 3: amtlicher Lageplan, Gemeindekarte und Gebietskarte

1 Allgemeine Angaben

BEWERTUNGSOBJEKTE:	mit einem kommunal angebundenen Einfamilien-Wohnhaus bebautes Grundstück sowie separates Garagen- und Gartengrundstück Staudach 6 84323 Massing (Lkr. Rottal-Inn)
AUFTRAGGEBER:	Amtsgericht Landshut Abt. für Zwangsversteigerungssachen
AUFTRAG:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. der Definition des § 194 BauGB
VERWENDUNGSZWECK:	im Zwangsversteigerungsverfahren Az.: 3 K 4/23
AUFTRAGSEINGANG am:	04. März 2023
BEGUTACHTUNGS- UMFANG:	Das Grundstück wird inklusive der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen bewertet. Grundstückszubehör gem. § 97 BGB (z.B. Einbauküchen, Ein- bauschränke etc.) wird miterfaßt.

ARBEITSGRUNDLAGEN:	Gebietskarte M 1 : 200.000 Gemeindekarte M 1 : 10.000 amtlicher Lageplan M 1 : 1.000 fotographische Aufnahmen des Bewertungsobjektes Auskünfte des Bauamtes der Marktgemeinde Massing Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rottal-Inn Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rottal-Inn eigene Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung durch die Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen: verkleinerte Bauplankopien des Wohngebäudes durch das Amtsgericht Landshut (Abt. für Zwangsversteigerungssachen) zur Verfügung gestellte Unterlagen: beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch vom 14.02.2023 Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweise mit Bodenschätzung) vom 30.01.2023
ORTSBESICHTIGUNG am:	02. Mai 2023
TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG:	die Schuldner und der bewertende Sachverständige
WERTERMITTLUNGS- UND QUALITÄTSSTICHTAG:	02. Mai 2023

2 Grundbuch

Stand:	zum 14.02.2023 (es wird davon ausgegangen, daß bis zum Wertermittlungstichtag keine Änderungen der Grundbucheintragungen erfolgt sind)	
Amtsgericht:	Eggenfelden	
Gemarkung:	Staudach	
Blatt:	483	
Flurstück-Nrn.:	6/2 und 11/2	
Bestandsverzeichnis:	zu Flst.Nr. 6/2: Staudach 6, Gebäude- und Freifläche zu Flst.Nr. 11/2: Nähe Staudach, Gebäude- und Freifläche	
Grundstücksgröße:	zu Flst.Nr. 6/2:	110 m ²
	zu Flst.Nr. 11/2:	140 m ²
Abteilung I:	Hier eingetragene personenbezogene Daten können aus Gründen des Schutzes von Persönlichkeitsrechten innerhalb dieses Gutachtens nicht dargestellt werden.	
Abteilung II:	Hier eingetragene dinglich gesicherte Belastungen bleiben im Rahmen dieser Bewertung unberücksichtigt.	
Abteilung III:	Hier ggf. eingetragene Grundpfandrechte haben auf die Bewertung keinen Einfluß.	

3 Lage

3.1 Makrolage

Gemeinde:	Massing, ca. 4.000 Einwohner, ca. 10 km LL westlich der Stadt Eggenfelden bzw. ca. 35 km LL südöstlich der Bezirkshauptstadt Landshut gelegene Marktgemeinde innerhalb des Landkreises Rottal-Inn. Neben dem Kernortsbereich wird die Marktgemeinde durch 52 weitere, räumlich von der Stammgemeinde distanzierte Ortsteile gebildet.
Gebietsstruktur:	Massing ist in der jüngeren Vergangenheit durch Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete sowohl in seiner Einwohnerzahl als auch in der Anzahl der am Ort vorhandenen Arbeitsplätze deutlich gewachsen. Bezogen auf seine Einwohnerzahl hat Massing heute ein vergleichsweise gutes Arbeitsplatzangebot und ist somit in der näheren Region den größeren Arbeitsplatzstandorten zuzurechnen. Über die Bezirksgrenzen hinaus ist Massing bekannt als Standort eines sehenswerten Bauernhof-Freilichtmuseums. Die außerhalb des Kernortsbereiches von Massing gelegenen Siedlungsbereiche weisen dörflich geprägte Siedlungsstrukturen mit landwirtschaftlichen Anwesen, kleineren Industrie-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und aufgelockerter Wohnbebauung auf. Der landschaftliche Reiz der Umgebung mit ausgedehnten Baufrei- und Waldgebieten bedingt einen ausgeprägten Freizeitwert.
Infrastruktur:	Das vorhandene Angebot an Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen stellt eine ausreichende Versorgung für die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs sicher. Weitergehende Angebote stehen primär in der nahegelegenen Stadt Eggenfelden zur Verfügung, zu der gute Verkehrsverbindungen bestehen (B 388, Regionalbuslinie mit ausreichender Fahrplanfrequenz und Zugverbindungen über die „Rottal-Bahn“).

Verkehrsanbindung: Die Straßenverkehrserschließung erfolgt durch die über das Gemeindegebiet führende Bundesstraße B 388 (West-Ost Richtung) und die in rd. 10 km Entfernung verlaufende Bundesstraße B 20 (Nord-Süd-Richtung). Der flächendeckenden Verkehrserschließung dient ferner ein für den ländlichen Bereich gut ausgebautes Netz an Staats-, Kreis- und Gemeindestraßen. Massing verfügt über einen Haltepunkt an der DB-Regionalstrecke Mühldorf – Passau („Rottal-Bahn“), der einen Anschluß an das Eisenbahnverkehrsnetz der Deutschen Bahn AG ermöglicht. Darüber hinaus wird Massing durch Regional- und Schulbuslinien bedient.

3.2 Mikrolage

Objektlage:

Das zu bewertende Anwesen situiert sich im nördlich vom zentralen Gemeindegebiet von Massing ca. 5,5 km distanziert gelegenen Ortsteil Staudach. Dieser Ortsteil ist lediglich kleindörflich strukturiert.

Innerhalb des Ortsteiles Staudach sind die bewertungsgegenständlichen Flurstücke im südlich zentrischen Siedlungsbereich, nahe des Kreuzungsbereiches der den Ortsteil Staudach erschließenden Kreisstraßenverbindungen (PAN 29 und PAN 49) gelegen.

Lärm- und sonstige Immissionen:

Das Verkehrsaufkommen wird im Standortbereich von siedlungsspezifischem Anliegerverkehr sowie von nicht übermäßigen Durchgangsverkehr bestimmt. Durch die unmittelbar benachbarte Kirche (u.a. Geläut) und den gegenüber liegenden Landgasthof (u.a. An- und Abfahrverkehr) ergeben sich zeitweilig spezifische Immissionen. Zeitweilig auftretende Einwirkungen durch die im Umfeld betriebene Landwirtschaft stellen für solche Siedlungsbereiche eine Üblichkeitserscheinung dar.

- Umfeld:** Die nähere Umgebung und deren Bebauung zeigt eine etwas konglomerat bebaute, altgewachsene dörfliche Siedlungsstruktur mit landwirtschaftlichen Anwesen, Wohnbebauungen, einer Kirche und einem Landgasthof mit zugehörigen Parkplatzflächen. An den Ortsteil schließen sich ausgedehnte, überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Baufrei- sowie Waldflächen an. Der unmittelbare Bereich um das Flurstück 6/2 ist jedoch auch durch eine relative Bebauungsenge gekennzeichnet.
- Einkaufsmöglichkeiten:** Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der unmittelbaren Umgebung nicht angesiedelt, so daß diesbezüglich im wesentlichen die Gegebenheiten in den nach einigen Entfernungen erreichbaren Gemeinde- bzw. Stadtbereichen von Massing, Gangkofen oder Eggenfelden genutzt werden müssen. Am Ort befindet sich jedoch der bereits erwähnte, regional bekannte und beliebte Landgasthof.
- ÖPNV-Anbindung:** Als Anbindungsgegebenheit an das öffentliche Verkehrssystem steht eine in unmittelbarer Nähe gelegene Regional- und Schulbusstation zur Verfügung. Schon aus Gründen der Flexibilität wird sich die Verkehrsanbindung jedoch vorrangig auf individuellen Fahrzeugeinsatz stützen müssen.

3.3 Beurteilung der Wohnlage

- Lagevorteile:** zentrische Lage innerhalb eines altgewachsenen, dörflichen Siedlungsbereiches
- Lagenachteile:** etwas konglomerate, altgewachsene Bebauungsstruktur mit teilweise vorhandener Bebauungsenge; zeitweilige Immissionen durch eine Kirche und einen Landgasthof; allgemein abseitig gelegener Ortsteil mit überwiegend auf den individuellen Fahrzeugeinsatz gestützter Verkehrserschließung

3.4 Einwertung der Wohnlage

Bei der Beurteilung des Lagewertes konkurrieren allgemein vier qualitativ divergierende Wohnlagen untereinander, die sich in ländlichen Siedlungsbereichen wie folgt darstellen:

- einfache Wohnlage (als untere Minderheitslage)
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage (als Häufigkeitslage)
- sehr gute Wohnlage (als obere Minderheitslage)

Die für Grundstücke entscheidenden Lagemerkmale sind im Wohnbereich:

- die am Standort vorhandene Lärmbelastung
- das Maß der Durchgrünung des Wohnumfeldes
- das Wohnumfeld als Erscheinungsbild
- der Wohnstandort als Prestigeadresse
- die Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, Verkehrsanbindung)

Gemessen an den vorstehend dargestellten Lagewertkriterien ist für das zu bewertende Anwesen eine „**mittlere**“ **Wohnlage** im Quervergleich zu Staudach und vergleichbaren Ortsteilen im ländlichen Siedlungsbereich zu begutachten.

Der Wohnwert einer Immobilie wird durch die Teilnutzwerte Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gebildet, wobei durch subjektive Handlungen und Investitionen die Sachsubstanz einer Liegenschaft verändert oder verbessert werden kann.

Die Lagewert-Qualität wird jedoch ausschließlich von äußeren Faktoren bestimmt und ist dementsprechend individuell weitestgehend unbeeinflussbar. Bedeutsam ist hierbei, daß die Lagewert-Qualität einer Liegenschaft im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Primärfunktion im Preisbildungsprozeß einnimmt.

4 Grundstücksbeschreibung

- Grundstückszuschnitte:** Die Flurstücke 6/2 (110 m²) und 11/2 (140 m²) nehmen jeweils trapezförmige Zuschnitte ein. Das Flurstück 6/2 liegt mit seiner Nordgrenze auf einer Länge von ca. 7 m einer unmittelbar der Kreisstraße PAN 49 zugeordneten öffentlich nutzbaren Verkehrsfläche (Flurstück 10/6) an. Das Flurstück 11/2 bildet eine Enklave innerhalb des Flurstückes 11 der Gemarkung Staudach.
- Flächennutzung:** Die Grundstücksbebauung auf dem Flurstück 6/2 besteht aus einem kommunal angebotenen Einfamilien-Wohnhaus, das ohne befestigte, auch überdeckte Freiflächen, eine bebaute Fläche von rd. 83 m² einnimmt. Das Flurstück 11/2 ist mit einem alten Garagengebäude bebaut, dessen Bebauungsfläche rd. 55 m² beträgt. Die nicht überbauten Teile der Grundstücke präsentieren sich als Zuwegungs- bzw. Gartenflächen.
- Nivellement:** Die Flächen weisen zu den Straßenläufen und zum umliegenden Gelände keine übermäßigen Nivellement-Differenzen auf.
- Freibereiche:** Das Flurstück 6/2 verfügt nordseitig über eine befestigte Hauszuwegung und eine kleine Vorgartenanlage. Der rückwärtig des Hauses vorhandene kleine Freiflächenbereich ist mit einer betonierten Bodenplatte mit Fliesenbelag befestigt. Die Freifläche des Flurstückes 11/2 präsentiert sich als einfache Gartenanlage mit überwiegendem Rasenbewuchs.
- Abmarkung:** Die Flurstücke 6/2 und 11/2 sind amtlich eingemessen, versteint und werden im Liegenschaftskataster des zuständigen Vermessungsamtes geführt.
- Versorgungsleitungen:** Das Flurstück 6/2 ist an die öffentliche Wasserversorgung-, an das Netz des örtlich zuständigen Elektrizitätsversorgungsunternehmens und an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Das Flurstück 11/2 ist elektrifiziert.

- Entsorgungsleitungen: Die Abwasserentsorgung des Flurstückes 6/2 erfolgt über einen Anschluß an das öffentliche Abwasser-Kanalsystem.
- Straßenerschließung: Die Straßenerschließung erfolgt mittelbar über das Flurstück 10/6 an eine im Eigentum und Unterhalt des Landkreises Rottal-Inn stehende Kreisstraße. Diese Straße ist ihrer verkehrstechnischen Bedeutung entsprechend mit einer asphaltierten Fahrbahn ausgebaut. Beim Flurstück 10/6 handelt es sich um eine im kirchlichen Eigentum stehende, öffentlich nutzbare Verkehrsfläche.
- Erschließungskosten: Die für die vorhandenen Erschließungsanlagen abrechnungsfähigen Kosten sind alle bereits erhoben.
- Baugrundverhältnisse: augenscheinlich gewachsener, tragfähiger Baugrund ortsüblicher Beschaffenheit ohne ersichtliche Erfordernisse besonderer Gründungsmaßnahmen. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern können letztgültige Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand nicht getroffen werden. Äußerlich erkennbare Anzeichen auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
- Bauplanungsrecht: Seitens der Marktgemeinde Massing für diesen Siedlungsbereich nicht mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu rechnen. Die maßgebliche bauplanungsrechtliche Situation ergibt sich aus den gesetzlichen Regelungen des § 34, Abs. 4, Ziffern 1 u. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung).
- Neubebaubarkeit: Freilegungen sind nicht in Erwägung zu ziehen. Auch sind regionalmarktspezifisch keine Wertbeeinflussungen durch ggf. bestehende bauliche Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar.

Hinweis:

Es ist diesbezüglich anzumerken, daß sich in bauplanungsrechtlichen Beurteilungsbereichen des § 34 BauGB, im Hinblick auf den Beurteilungsspielraum der Genehmigungsbehörde, ohne Bauvorbescheid (Art. 75 BayBO) endgültige Aussagen über exakte Ausgestaltungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht formulieren lassen.

Rechte und Belastungen: Mit dem Eigentum an den zu bewertenden Flurstücken 6/2 und 11/2 sind (soweit erkennbar) keine verkehrswertbeeinflussenden Rechte verbunden. Nach Auskunft des Grundbuchamtes Eggenfelden bestehen auch **keine dinglich gesicherten Geh- und Fahrrechte zu Lasten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 10/6 bzw. 11.**

In Abteilung II des Grundbuches eingetragene, dinglich gesicherte Belastungen werden im Rahmen dieser Bewertung nicht berücksichtigt (vgl. Abschnitt 2, Seite 6 dieses Gutachtens).

Überbau:

Gemäß der Darstellung der amtlichen Flurkarte im Maßstab 1 : 1.000 bildet das auf Flurstück 11/2 befindliche Garagengebäude einen Überbau auf das Nachbarflurstück Nr. 11.

Grundsätzlich ergäbe sich in Verbindung mit dem Eigentum an dem Nachbarflurstück Nr. 11 hieraus die Möglichkeit der Forderung einer Überbaurente gem. § 912 Abs. 2 BGB. Hierbei ist zu beachten, daß sich die Höhe von Überbaurenten an den Wertverhältnissen zu orientieren hat, die zum Zeitpunkt der Überbauung existierten. Nach Lage der Dinge ist davon auszugehen, daß die Überbauung bereits seit langer Zeit besteht und daß die einforderbare Überbaurente nur sehr gering wäre. **Aus diesen Gründen kann die Pflicht zur Entrichtung einer Überbaurente im Rahmen dieser Bewertung vernachlässigt werden.**

5 Grundstücksbebauung und bauliche Außenanlagen

- Art:** Die Bebauung auf dem Flurstück 6/2 besteht aus einem kommunal angebundenen Einfamilien-Wohnhaus, auf Flurstück 11/2 befindet sich ein altes Garagen- und Lagergebäude.
- Baujahr:** Das genaue Baujahr des Wohngebäudes ist unbekannt und konnte auch nicht eruiert werden. In seiner baulichen Erscheinungsform entstammt es wohl den 1950/60er Jahren. Es wurde zeitnahen Wohn- und Nutzungsbedürfnissen angeglichen, so daß ihm ein Baualter von rd. 45 Jahren zugemessen werden kann. Das auf Flurstück 11/2 befindliche Garagen- und Lagergebäude ist älterer Herkunft und sowohl nutzungsbezogen, wie technisch überaltert.
- Bauweise:** Das Wohngebäude weist bei Haupt-Außenmaßen von ca. 6,89 m mal ca. 12 m einen rechteckigen Gebäudegrundriß auf. Es umfaßt Erd-, Ober- und ein nicht ausgebautes Dachgeschoß. Den oberen Gebäudeabschluß bildet ein Satteldach. Das Gebäude ist teilweise unterkellert.
- Höhenentwicklung:** E + 1 + D
- Gebäudegestaltung:** Das Wohngebäude zeigt stereometrische Bauformen der Klein-Siedlungsarchitektur, wobei trotz vorgenommener Modernisierungen an den Außenbauteilen insgesamt ein schlichter Bauwerkscharakter erkennbar ist.
- Erscheinungsbild:** Das Gebäude zeigt ein einfaches Erscheinungsbild, wobei sich ein von teils unfertig gebliebenen baulichen Eigenleistungen geprägter Modernisierungsstil ergibt.
- Gebäudeanordnung:** Das Wohngebäude ist ostseitig kommunal an das Nachbargebäude angebunden.

- Gebäudenutzung:** Das aus den Flurstücken 6/2 und 11/2 bestehende Anwesen wurde zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages durch die Schuldner eigengenutzt. Mietvertragliche Vereinbarungen bestanden keine.
- Nebengebäude:** **Garagen- und Lagergebäude:**
Auf dem Flurstück 11/2 wurde ein Garagen- und Lagergebäude errichtet.
Das Nebengebäude nimmt einen rechteckigen Gebäudegrundriß ein. Es bietet Lager-, Werkstatt- und Abstellräumlichkeiten und besitzt einen durch das Satteldach gebildeten Dachraum.
Dieses Nebengebäude zeigt im baulichen Erhaltungszustand ein deutlich vernachlässigtes Erscheinungsbild.
- Außenanlagen:** Die Flächen verfügen über die bereits in Abschnitt 4, Seite 11 dieses Gutachtens näher beschriebenen baulichen und gartenbaulichen Außenanlagen. Für das Wohngebäude bestehen Anschlüsse an das öffentliche Wasserversorgungsnetz und an das öffentliche Abwasser-Kanalsystem.
- Einfriedungen:** Einfriedungen in Form fest mit dem Baugrund verbundener baulicher Anlagen sind nicht vorhanden.

6 Flächen sowie Gebäude- und Grundrißfunktionalität

6.1 Flächen des Wohngebäudes

- Gesamt-Wohnfläche: Gemäß Aufmaß aus den verkleinerten, nicht vollständig bestandsgetreuen Bauplankopien ergibt sich für das Wohngebäude eine **Wohnfläche** von insgesamt ca. **117 m²**.
- Raumprogramm: **Erdgeschoß:**
Wohnzimmer, Küche, Speisekammer, Duschbad/WC und Flur
Obergeschoß:
Zimmer, Zimmer, Zimmer, Kammer Flur und Balkon sowie Blindraum
- Nutzflächen: Außer den o.a. Flächen stehen noch die Räume der Teil-Unterkellerung sowie der Dachraum des Gebäudes zur Verfügung.

6.2 Gebäude- und Grundrißfunktionalität

- Grundrißkonzeption: Das Gebäude weist insgesamt ein sehr kleinteiliges Raumangebot auf, wobei wohnfunktionalen Grundanforderungen entsprechende, jedoch auch recht individuell geprägte Grundrißgestaltungen anzutreffen sind. Unter der Voraussetzung eines geringeren Anspruches an Wohnkomfort ist das Gebäude prinzipiell für die Wohnzwecke eines 4-Personenhaushaltes nutzbar.
- Küche: Die Küche ist ihrer Größe nach als Arbeits- und Eßküche bemessen. Sie steht in teiloffener Zuordnung zum benachbarten Wohnzimmer.
- Sanitärräume: Mit dem im Erdgeschoß angeordneten Duschbad/WC weist das Gebäude lediglich ein ausreichendes Sanitärraumangebot auf.
- Stauräume: Eine Teil-Unterkellerung mit beschränkter Stauraumfläche ist vorhanden. Der über eine Normaltreppe zugängliche Dachraum bietet einen zusätzlichen potentiellen Stauraum. Im Obergeschoß befindet sich ein infolge Abmauerung nicht zugänglicher Blindraum.

- Verkehrsflächen:** Die Verkehrsflächen innerhalb des Gebäudes stehen augenscheinlich in einem wirtschaftlich günstigen Größenverhältnis zur Gesamtwohnfläche. Es sind jedoch auch partiell „gefangene“ Raumanordnungen anzutreffen.
- Wohnräume:** Die einzelnen Wohnräume sind ausreichend dimensioniert und bieten dementsprechende Mobiliarstell- und Bewegungsflächen.
- Belichtungsverhältnisse:** Die Fenstergrößen im Verhältnis Glasflächen zu den jeweiligen Raumflächen entsprechen augenscheinlich den Normen im Wohnungsbau und lassen insgesamt eine ausreichende Tagesbelichtung zu.
- Belüftung:** Das Gebäude bietet die für kommunal angebundene Wohnhäuser üblichen Quer- und Überecklüftungsmöglichkeiten. Das Duschbad/WC wird über ein Fenster natürlich belüftet und entlüftet.
- Freibereiche:** Die Freibereiche des Anwesens unterliegen den im Standortbereich zeitweilig auftretenden Immissionseinflüssen und sind hierdurch in ihrer Nutzbarkeit etwas geschmälert. Im Bereich des Wohnhauses ergeben sich auf dem Flurstück 6/2 zudem nur sehr gering bemessene Freiflächen.

6.3

Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl (WGFZ) zur Bodenwertermittlung:

Die „Geschoßflächenzahl (GFZ)“ ist ein Begriff aus dem Baurecht. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der vorhandenen oder zulässigen Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschosse ist in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wie folgt definiert: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Bei den Bodenrichtwertermittlungen durch die Gutachterausschüsse und bei der Grundstücksbewertung werden – abweichend von den Bestimmungen der BauNVO – die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet.

Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden die Flächen pauschal mit 75 % darunterliegender Vollgeschosßflächen angerechnet. Soweit in Kellergeschoßen Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, werden die Flächen mit pauschal 30 % darüberliegender Vollgeschosse angerechnet.

Die auch ggf. in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ ist also nicht identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Geschosßflächenzahl:

$$\frac{\text{ca. } 165 \text{ m}^2 \text{ GF}}{110,00 \text{ m}^2 \text{ Grund (Flst.Nr. 6/2)}} = \text{WGFZ } 1,5$$

====

Diese Verhältniszahl belegt eine sehr hohe Intensität der Grundstücksausnutzung.

Verhältnis Wohnfläche zu Geschosßfläche (zum Vergleich):

$$\frac{\text{ca. } 117 \text{ m}^2 \text{ WFL}}{\text{ca. } 165 \text{ m}^2 \text{ GF}} = 0,71$$

=====

Diese Verhältniszahl belegt für vergleichbare Baukörper einen durchschnittlichen Ausnutzungsgrad.

6.4 **Brutto-Grundfläche gemäß DIN 277 (2005.02)**

Wohngebäude (kommun angebunden)

$$\begin{array}{r} 6,89 \text{ m} \times 12,00 \text{ m} \times 4 \\ - 5,645 \text{ m} \times 4,60 \text{ m} \quad = \end{array} \quad \mathbf{304,75 \text{ m}^2}$$

=====

Ausbauverhältnis des Gebäudes (zum Vergleich):

$$\frac{304,75 \text{ m}^2 \text{ BGF}}{\text{ca. } 117 \text{ m}^2 \text{ WFL}} = 1 : 2,60$$

=====

Diese Verhältniszahl belegt einen für vergleichbare Wohngebäude unterdurchschnittlichen Gebäude-Ausnutzungsgrad.

7 Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Zur Erstellung des Gutachtens konnten nur verkleinerte, auch nicht vollständig bestandsgetreue Bauplankopien sowie keine Baubeschreibung zur Verfügung gestellt werden. Auch waren solche Unterlagen nicht beschaffbar. Zur technischen Beschreibung wurden des weiteren eigene Feststellungen vor Ort herangezogen, wobei selbstverständlich unzugängliche oder verdeckt liegende Bauteile nicht inspiziert werden konnten.

Ich bin deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, ob solche Teile sich in gutem Zustand befinden oder mit Schäden oder Mängeln behaftet sind.

Nicht offenliegende Konstruktionen können hinsichtlich verwendeter Materialien und ggf. vorhandener Mängel deshalb auch keine präzise Beschreibung finden. Auch über den bloßen Augenschein hinaus nicht erkennbare Schadstoffe (z.B. Asbest, Formaldehyde etc.), die ein Gefährdungspotential, außerordentliche Kosten und ggf. Wertminderungen verursachen können, wurden keine Untersuchungen durchgeführt.

7.1 Rohbau

Streifenfundamente (ggf. gemauert, im Unterkellerungsbereich in Stahlbeton), Stahlbeton-Sohlplatten; aufgehende Umfassungen in Mauerwerk (Kommunwand einschalig); Fassadenflächen nord- und südseitig im Erdgeschoß verputzt und gestrichen, im Obergeschoß auch Nut- und Feder-Holzschalungen, westseitige Stirnfassade mit Kunststoff-Vorsatzschalung; Geschoßdecken über den Teilkellerräumen in Stahlbeton, sonst als Holzbalkendecken mit Fehlböden; Treppe zum Teilkellergeschoß als Stahlbetontreppe mit Spaltklinkerbelag, Treppe zum Obergeschoß als gerade Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag, zum Dachraum einfache Holz-Leitertreppe; Trennwände in Mauerwerk, im Obergeschoß gestalterische Holzblock-Teilabtrennung; einzügiger, gemauerter Kamin; einfacher Nadelholz-Pfettendachstuhl als Satteldachkonstruktion, Eindeckung mit Wellfaser-Zementplatten auf Lattung; Regenrinnen- und Fallrohre in Kupferblech

7.2 Ausbau

Fußböden:	keramische Bodenfliesen, Laminatbeläge, im Dachraum kein Fußbodenbelag
Wände:	verputzt und gestrichen, teilweise Tapazierungen bzw. Verfliesungen, im Obergeschoß Sicht-Holzblock-Teilabtrennung

Fliesen:	in der Küche und im Duschbad/WC in Naßbereichen keramische Fliesenschilde (Dusche ohne Verfliesung)
Deckenuntersichten:	im Teil-Kellergeschoß Sichtbeton (teilweise gestrichen bzw. mit Kunststoff-Unterspannfolie), sonst vielfach verputzt und gestrichen bzw. abgehängte Untersicht-Konstruktionen (Gipskarton bzw. Werkstoffplatten), im Obergeschoß auch gespundete Holzdeckenuntersichten
Fenster/Fenstertüre:	Kunststoff- bzw. Holzrahmenfenster- und Fenstertüre mit Isolierverglasungen, Dreh-Kipp-Anschläge, Naturstein-Fenstergesimse; Kunststoff-Rolläden (teilweise ausstellbar)
Türen:	Hauseingangstüre mit kleinen rautenförmigen Glaseinsätzen, Beschlag mit Schließzylinder; Innentüren als Holztüren (überwiegend Füllungstüren) in Holz-Zargen bzw. Türstöcken
HAUSTECHNIK:	
Küche:	zweiteilige Einbauküche mit Unter- und Hängeschränken, Arbeitsplatten, kleine Einfachspüle mit Mischarmatur, Glaskeramik-Kochfeld, Hochschrank mit Heißlufttherd, Geschirrspülautomat
Sanitär-Installationen:	
Duschbad/WC:	Porzellan-Waschbecken mit Einhebel-Mischarmatur, Porzellan-Toilettenbecken mit Spülkasten, Duschwanne Mehrfach-Düsenauslässe, Schlauchbrause und Einhebel-Mischarmatur in Duschkabine
Elektro-Installation:	den Wohn- und Nutzungsbedürfnissen des Gebäudes entsprechend ausgeführte und dimensionierte Elektroinstallationen mit einer ausreichenden Anzahl von schaltbaren Brennstellen und Steckdosen, Klingelanlage, Hörfunk- und TV-Empfang über Richt-Antenne; Alarmanlage

Heizung:	fernwärmeversorgte Zentralheizungsanlage (externe Heizungszentrale mit Biogas-Feuerung)
Warmwasser:	Aufbereitung über zentralen Wärmetauscher

7.3 **Garagen- und Lagergebäude auf Flurstück 11/2** (Kurzbaubeschreibung)

Auf massiven Fundamenten gegründetes-, in den Umfassungsbereichen im Erdgeschoß in Mauerwerk, im Dachraumbereich in Holzbauweise errichtetes Nebengebäude, Wände (soweit in Mauerwerk) allseitig verputzt und gestrichen; teilweise Stahlbeton-Sohlplatte, teilweise Pflasterungen; Nadelholz-Pfettendachstuhl als Satteldachkonstruktion auf Eisenbeton-Zwischendecke, Dachdeckung mit Wellfaser-Zementplatten auf Lattung; Holzrahmenfenster, Holz-Türen und Holz-Tore, übliche Elektroinstallationen mit eigener abgesicherter Zuleitung, Zähler- und Sicherungsschrank mit FI-Automaten

8 Beschaffenheit der baulichen Anlagen

Die primäre konstruktive Bauausführung des Wohngebäudes weist noch vielfach der ursprünglichen Erstellungszeit entsprechende Konstruktionsmerkmale auf. Das Gebäude wurde im Zeitablauf an den Außenbauteilen und im Ausbaubereich zeitnahen Bauausführungen angeglichen, wobei deutlich erkennbar in Eigenleistung ausgeführte Bauleistungen vorliegen.

Zeitgemäße Anforderungen an Wärmedämmung werden augenscheinlich nicht erfüllt. Ein Energieausweis gemäß EnEV wurde nicht vorgelegt. Erwähnenswert ist die fernwärmeversorgte Zentralheizungsanlage von einer externen Heizungszentrale mit Biogas-Feuerung. An den gebäudeumschließenden Teilen des Wohnhauses sind abschnittsweise deutliche Abwitterungs- und Materialermüdungserscheinungen sowie lokale Schadstellen erkennbar, so daß sich im Baualtervergleich ein weniger befriedigendes äußeres Erscheinungsbild ergibt. Die aus Wellfaser-Zementplatten bestehende Dachdeckung ist weder staubdicht noch wärme gedämmt.

In den Ausbaubereichen des Wohnhauses liegen gebrauchts- und abnutzungsbedingte Strapaziererscheinungen sowie bauliche Fertigstellungsbedürftigkeiten vor (z.B. fehlende Wandverfliesung in der Dusche, fehlendes Geländer an der Treppe zum Obergeschoß, einem aus unerfindlichen Gründen abgemauerten Blindraum im Obergeschoß und eine Unzahl von Detail-Unfertigkeiten). Ansonsten zeigt das Gebäude im Baualtersvergleich insgesamt einen etwas unter dem Durchschnitt liegenden Erhaltungszustand. Die Ausbausituation wird in erheblichem Umfang durch individuelle Geschmacksvorstellungen geprägt.

Das Garagen- und Lagergebäude wurde für solche Gebäude in baulich konventioneller Ausführung errichtet und zeigt einen im Baualtervergleich deutlich vernachlässigten Erhaltungs- und Pflegezustand. Die Eisenbetondecke mußte bereits mittels Baustahlstützen abgestützt werden, da sonst ein Einsturz droht.

Die Außenanlagen des Anwesens weisen in ihren Anlagesituationen einfache Gestaltungen und ihren Pflegezuständen nicht allseits befriedigende Erhaltungszustände auf.

8.1 Zubehör

An Zubehör i.S. des § 97 BGB sind innerhalb des Gebäudes die in Abschnitt 7.2, Seite 20 dieses Gutachtens benannte und beschriebene Einbauküche vorhanden.

Allgemein ist anzumerken, daß solche Einbauteile, im Vergleich zu einstigen Anschaffungs- bzw. Herstellungswerten, regelmäßig erheblichen Wertverlusten unterliegen.

Der **Einbauküche** kann zum Wertermittlungsstichtag ein Wert von

€ 2.800,--

zugemessen werden.

9 Bewertung

9.1 Wertermittlungsverfahren

Die Auswahl anzuwendender Wertermittlungsverfahren muß sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muß den Einflüssen Rechnung getragen werden, die innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die Kaufpreisbildungen dominieren.

Sofern geeignete Vergleichsgrundlagen zur Verfügung stehen, ist hierbei grundsätzlich das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen. Im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren beruht die Wertableitung mittels des Vergleichswertverfahrens nämlich unmittelbar auf am Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen.

Bei bebauten Grundstücken scheidet die Anwendung dieses Verfahrens jedoch zumeist daran, da keine hinreichend vergleichsgerechten Daten zu ermitteln sind. Individuelle Bauausführungen und unterschiedliche Erhaltungszustände der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen lassen in der Regel einen direkten Preisvergleich nicht zu.

Die Auswahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens muß sich deshalb auf das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021) und das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) beschränken. In Fällen, in denen es vorstellbar ist, daß potentielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des Liquidationswertverfahrens (§ 40, ImmoWertV 2021) zu prüfen. Im gegenständlichen Fall sind derartige Überlegungen jedoch auszuschließen.

Während sich Kaufinteressenten, die eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt ihrer Wertüberlegungen machen, am Ertragswert orientieren, steht bei potentiellen Immobilienerwerbern, die eine Eigennutzung der Immobilie beabsichtigen, in der Regel der individuelle Nutzungswert im Vordergrund. Die diesbezüglichen Kaufpreisüberlegungen gehen somit zunächst von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären. Ausgehend von diesen Kosten sowie unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ergibt sich sodann der individuelle Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen.

Im vorliegenden Fall wird es als markt- und sachgerecht erachtet, für die zu bewertende Liegenschaft das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021)** zur Ableitung des Verkehrswertes anzuwenden.

9.2 Sachwertverfahren

Der Sachwert einer Liegenschaft setzt sich nach der Systematik der ImmoWertV 2021 aus drei Komponenten zusammen, die getrennt zu ermitteln- und abschließend zusammenzufassen sind.

Im einzelnen sind folgende Werte zu ermitteln:

- Bodenwert
- Sachwert der Gebäude
- Sachwert der Außenanlagen

Der Bodenwert stellt nach den Regelungen der ImmoWertV den Wert dar, der dem Grundstück im unbebauten Zustand beizumessen wäre.

Direkte Vergleichskauffälle

Der bewertende Sachverständige beantragte beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn, bezogen auf das zu bewertende Grundstück, die Nennung von Kauffällen unbebauter, baureifer Grundstücke aus der Kaufpreissammlung der Jahre 2020 bis 2023.

Der Gutachterausschuß konnte jedoch keine Daten von Kauffällen unmittelbar zum Vergleich geeigneter Grundstücke zur Verfügung stellen.

Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn hat innerhalb des Siedlungsbereiches von Massing für das maßgebliche Bodenrichtwertgebiet Nr. 3303010 (Ort Staudach) zum Stichtag 01.01.2022 einen **Bodenrichtwert** von

€ 38,-- / m²

für **erschließungsbeitragsfreie, gemischte Bauflächen** festgestellt.

Dieser Bodenrichtwert ist als durchschnittlicher Bodenwert für das betreffende Siedlungsgebiet zu verstehen, so daß Wertabweichungen von den mit dem Bodenrichtwert durchschnittlich verbundenen Lageeigenschaften zu berücksichtigen sind.

Wertanpassungen

Zur Ermittlung des individuellen Bodenwertes des bewertungsgegenständlichen Grundstückes sind nunmehr Wertanpassungsbedürfnisse zu untersuchen, die sich aus Wertabweichungen hinsichtlich des Erschließungszustandes des Grundstückes, des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße und Grundstücksgestalt, infrastruktureller Werteeinflüsse, Werteeinflüsse des Wohnumfeldes und konjunktureller Werteeinflüsse ergeben können. Bei der Bodenwertermittlung für die Flurstücke 6/2 und 11/2 ergeben sich folgende Wertanpassungsbedürfnisse:

Erschließungssituation: Das bewertungsgegenständliche Flurstück 6/2 verfügt über die gemäß KAG abrechnungsfähigen Erschließungsleistungen. Die für diese Erschließungsleistungen anfallenden Erschließungsbeiträge sind bereits erhoben. Der vorstehend dargestellte Bodenrichtwert ist erschließungsbeitragsfrei, also inklusive Erschließungskosten ausgewiesen. **Eine durch Erschließungskosten bedingte Wertanpassung ist demgemäß nicht vorzunehmen.**

Maß der baulichen Nutzung:

In der gegenständlichen Region ist festzustellen, daß im Bereich des dargestellten Bodenwertes für Abweichungen des realisierbaren Maßes der baulichen Nutzung, keine nachweisbaren Wertunterschiede auftreten. Es wird demgemäß für sachgerecht erachtet, für Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung **keine Wertanpassung** vorzunehmen.

Grundstücksgröße/
Grundstücksgestalt:

In der gegenständlichen Region ist allgemein festzustellen, daß in der Regel bei zwischen rd. 500 m² und rd. 800 m² liegenden Grundstücksgrößen keine größenbeeinflussten Wertunterschiede auftreten. Das bewertungsgegenständliche Flurstück 6/2 liegt mit einer Größe von 110 m² innerhalb der vorstehend dargestellten Größenspanne. **Es besteht für das Flurstück 6/2 somit kein Bedarf, eine durch die Grundstücksgröße verursachte Wertanpassung vorzunehmen.**

Beim **Flurstück 11/2** handelt es sich um eine lediglich 140 m² große Fläche, die, isoliert gelegen, sich lediglich zur Errichtung baulicher Nebenanlagen und/oder als Erweiterungs- bzw. Gartenfläche eignet. Solche Flächen werden in der Regel mit Preisen in einer Abschlagspanne von rd. **15 % bis 30 % von in Bezug stehenden Bauflächen** gehandelt

Infrastruktur:

Die zu bewertenden Flächen weichen hinsichtlich ihrer infrastrukturellen Lagemerkmale nicht signifikant von durchschnittlichen Lagemerkmale des maßgeblichen Bodenrichtwertgebietes ab. Es wird demgemäß als sachgerecht erachtet, diesbezüglich **keine Wertanpassung** vorzunehmen.

Umfeld:

Das Flurstück 6/2 weicht hinsichtlich seiner Umfeldgegebenheiten zeigt von den durchschnittlichen Lagemerkmale des maßgeblichen Bodenrichtwertgebietes durchaus Abweichungen. Es wird jedoch als markt- und sachgerecht erachtet, diesbezüglich **keine Wertanpassungen** vorzunehmen.

Konjunkturelle
Werteinflüsse:

Im Zeitraum zwischen der zeitlichen Basierung des dargestellten Bodenrichtwertes und des zu berücksichtigenden Wertermittlungstichtages sind am regionalen Grundstücksmarkt keine konjunkturellen Bodenwerteeinflüsse erkennbar, so daß sich diesbezüglich **kein Wertanpassungsbedarf** ergibt.

Für das Flurstück 6/2 ergibt sich somit folgender Bodenwert:

Bodenrichtwert / m ² (erschließungsbeitragsfrei)	€ 38,-- / m ²
×	×
Fläche des Flurstücks 6/2	110 m ²
	=
	€ 4.180,--
Bodenwert des Flurstücks 6/2	€ 4.200,--

Für das Flurstück 11/2 ergibt sich somit folgender Bodenwert:

Bodenrichtwert / m ² (erschließungsbeitragsfrei)	€ 38,-- / m ²
./.	./.
Wertanpassungsabschlag	€ 12,-- / m ²
=	=
bereinigter Bodenwert / m ²	€ 26,-- / m ²
×	×
Fläche des Flurstücks 11/2	140 m ²
	=
	€ 3.640,--
Bodenwert des Flurstücks 11/2	€ 3.600,--

9.2.1

Vorläufiger Sachwert des Gebäudes

Der vorläufige Sachwert eines Gebäudes ist auf Basis des Herstellungswertes zu ermitteln, der unter Einbeziehung der Baunebenkosten die Kosten darstellt, die nach dem Preisniveau des Wertermittlungsstichtages für die Errichtung des jeweiligen Gebäudes aufzubringen wären. Ausgehend von diesem Wert, werden nach der Systematik des Sachwertverfahrens der ImmoWertV 2021, altersbedingte Wertminderungen in Abzug gebracht (§ 36 ImmoWertV 2021).

Herstellungswert

Als Herstellungswert sind die Kosten anzusetzen, die unbeeinflusst von persönlichen oder sonstigen Einflüssen, als Schnitt von Kostenanschlägen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages für die Herstellung eines gleichartigen Gebäudes zu erwarten sind (Normalherstellungskosten, NHK). Als Maßeinheit wird hierfür der m² Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277 (Ausgabe 2005.02) verwendet (Berechnung siehe Abschnitt 6.4, Seite 18 dieses Gutachtens).

Die nicht im Ansatz der Brutto-Grundfläche erfaßten Bauteile, wie z.B. Kellerlichtschächte, Vordächer, Gaupen oder Balkone, werden nachfolgend nicht explizit bewertet, sondern gelten durch die nachfolgenden Ansätze als miterfaßt.

Im Herstellungswert sind auch die Baunebenkosten (BNK) zu erfassen. Zu diesen gehören die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten der Verwaltungsleistungen des Bauherrn sowie Gebüh-

ren und Abgaben für behördliche Genehmigungen und Abnahmen. Bei vergleichbaren Objekten kann erfahrungsgemäß die Höhe der Baunebenkosten, hinreichend genau, durch eine angemessene Pauschale auf der Grundlage der Normalherstellungskosten abgeleitet werden (siehe dazu Vogels S. 106 ff).

Als Ausgangsdaten für die Ermittlung des Gebäude-Sachwertes sind die **Brutto-Grundfläche des Gebäudes mit rd. 305 m²** und gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL) eine **Baustandardstufe von rd. 1,73** (von insgesamt 5 Stufen) heranzuziehen.

Auf Grundlage der in der Gebäudebeschreibung dargelegten Sachverhalte, eines regional im Bundesvergleich annähernd im Durchschnitt liegenden Preisniveaus für Bauleistungen und einem zwischen der Ausgangsbasis der NHK 2010 und dem Wertermittlungsstichtag 02.05.2023 um rd. 71,25 % gestiegenen Preisniveaus für Bauleistungen werden die nachfolgenden Ansätze für marktgerecht erachtet (inklusive Mehrwertsteuer).

	BGF	NHK	BNK
kommun angebundens Wohngebäude	305 m ²	€ 858,-- / m ²	12 %

Wertminderung wegen Alters

Es entspricht dem Nachfragerverhalten innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, daß bei Gebäuden, die nicht als Neubau betrachtet werden, ausgehend vom Herstellungswert des Gebäudes, Wertminderungen wegen Alters in Ansatz gebracht werden, mit der der nutzungs-, alterungs- und witterungsbedingte Verschleiß der konstruktiven Bauteile und der Gebäudeausstattung erfaßt wird.

Zusätzlich werden in der Wertminderung wegen Alters auch Bauschäden und Baumängel berücksichtigt, die zwar nicht auf alterungs- oder nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind, deren Ursachenseitigung aufgrund technischer oder wirtschaftlicher Erwägungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aber nicht in Erwägung gezogen wird.

Die Wertminderung wegen Alters ist gemäß § 38 ImmoWertV 2021 nach dem Verhältnis des Gebäudealters zur Gesamtnutzungsdauer (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Die Gesamtnutzungsdauer ist hierbei die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Der Ansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer schwankt bei Wohnhäusern in Abhängigkeit von der Konstruktionsweise, der Raumaufteilung und des Ausstattungsstandards zwischen 60 und 100 Jahren.

Im vorliegenden Fall ist von einem Gesamtnutzungsdaueransatz von 80 Jahren auszugehen.

Für die Einschätzung der Restnutzungsdauer wird das Baualter des jeweiligen Gebäudes zwar berücksichtigt, bedeutsam ist jedoch auch der individuelle Erhaltungszustand. Des weiteren findet Berücksichtigung, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrißveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht.

Zum Stichtag ist dem Gebäude ein Baualter von rd. 45 Jahren zuzumessen. Der bauliche Erhaltungszustand ist insgesamt als nicht allseits befriedigend zu beurteilen.

Weitere Anhaltspunkte für zu berücksichtigende sonstige Einflüsse auf die anzusetzende Restnutzungsdauer haben sich anlässlich der Ortsbeachtung nicht ergeben, so daß eine reguläre Restnutzungsdauer anzusetzen ist.

Auf Grundlage der dargestellten Ausführungen wird deshalb folgende Wertminderung für sachgerecht erachtet:

	GND	RND	Wertminderung
Wohnhaus	80 Jahre	35 Jahre	56,25 %

Vorläufiger Sachwert des Gebäudes

Brutto-Grundfläche	305 m ²
×	×
Normalherstellungskosten	€ 858,-- / m ²
×	×
Baunebenkosten (regionaltypisch)	1,12
=	=
Herstellungswert des Gebäudes	€ 293.093,--
./.	./.
Wertminderung wegen Alters (56,25 % des Herstellungswertes)	€ 164.865,--
=	=
	€ 128.228,--
vorläufiger Sachwert des Gebäudes	€ 128.200,--

9.2.2 Sachwert des Garagen- und Lagergebäudes auf Flurstück 11/2

Auf Basis des regionalen Preisniveaus für Bauleistungen und unter Berücksichtigung der dargestellten baulichen Ausführung dieses Nebengebäudes, dessen mit erheblichen technischen Fehlbeständen behafteten Beschaffenheit sowie der vollständigen Überalterung wird es für sachgerecht erachtet, **dem Garagen- und Lagergebäude keinen eigenständigen Sachwert** mehr zuzumessen.

9.3 Wert der Außenanlagen

Bezüglich der Außenanlagen eines Anwesens ist grundsätzlich zu beachten, daß die jeweiligen Sachwerte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da Kaufinteressenten eines bebauten Grundstücks in der Regel nur bereit sind, bestimmte prozentuale Erhöhungen der Gebäudesachwerte durch die baulichen Außenanlagen (Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze) zu akzeptieren.

Den Wert der Außenanlagen, ähnlich wie den eines Wohngebäudes, auf den Herstellungswert zu beziehen, ist daher marktfremd.

Ausgehend von der Summe der Gebäudesachwerte kann, entsprechend den Gepflogenheiten innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der Sachwert der Außenanlagen daher in prozentualen Ansätzen abgeleitet werden.

Die am Markt zu beobachtenden Spannen bewegen sich hierfür üblicherweise zwischen 2 % und 4 % von den durch Wertanpassungen geminderten Gebäudesachwerten, wobei der jeweilige Ansatz sowohl durch Umfang und Qualität der Außenanlagen als auch durch die absolute Höhe der Gebäudesachwerte beeinflußt wird.

Unter Berücksichtigung des geringen Umfangs der vorhandenen Außenanlagen sowie unter Berücksichtigung der in diesen Bereichen anzutreffenden Pflege- und Erhaltungsdefizite wird es für sachgerecht erachtet, den Außenanlagen **keinen eigenständigen Sachwert** mehr zuzumessen.

10 Verkehrswert gem. § 194 BauGB

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird ein Verkaufsvorgang unterstellt. Es muß ermittelt werden, was in diesem Fall für das Objekt im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ zu erzielen wäre (Marktpreis).

Es ist festzustellen, was der Markt im Verkaufsfalle für ein solches Objekt zu zahlen bereit wäre. Das Objekt muß deshalb auch mit den Augen des Käufers und Verkäufers gesehen werden, bzw. aus dem von ihnen gezeigten Verhalten und den von ihnen geforderten bzw. gezahlten Kaufpreisen müssen die richtigen Schlüsse gezogen werden. Es dürfen nur solche Wertkriterien angewendet werden, die auch im „**gewöhnlichen Geschäftsverkehr**“ tatsächlich von Einfluß sind. Nicht **was gezahlt werden dürfte** soll ermittelt werden, **sondern was gezahlt wird**. Die Erforschung der Marktgewohnheiten ist daher für die Ermittlung des Verkehrswertes unabdingbar.

Zwischen **Wert und Preis** bestehen zwar nahe Beziehungen, und dennoch müssen sie begrifflich auseinander gehalten werden. Über den Preis einer Sache entscheidet der anonyme Markt. Er wird in jedem konkreten Einzelfall zwischen den Interessen von Verkäufer- und Käufer liegen, wobei die endgültige Festlegung durch unterschiedliche Verhandlungspositionen und andere subjektive Formen beeinflusst werden kann. Dies besagt, daß geschickte Preisverhandlungen, möglicherweise noch unter einem dringenden Verkaufsdruck, erhebliche Wertabweichungen verursachen.

Auch nach Auffassung des BGH dürfen die Begriffe **Wert** und **Preis** nicht gleichgesetzt werden. Der Preis einer Sache muß nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich gerade bei Immobilien nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelt.

Zwar erweist sich im allgemeinen, daß die „**Preise**“ in der Nähe der „**Werte**“ sich einzupendeln pflegen, wenn normale wirtschaftliche Verhältnisse bestehen, jedoch ist der zu ermittelnde Wert als Orientierungsfaktor selbst in inflationären und deflatorischen Zeiten unentbehrlich. Andererseits dürfen Wertermittlungen nicht im „luftleeren Raum“

vorgenommen werden, sondern sind marktorientiert vorzunehmen. Der ermittelte Wert ist letztlich ein Näherungswert (**BGH vom 25.10.67 VIII ZR 215/66 NJW 1968 S. 150**).

Auch kann der Verkehrswert einer Immobilie nur losgelöst von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Grundstückseigentümers betrachtet werden (**BGH vom 30.11.59, BGHZ Bd. 31, S. 238, 241, NJW 1960, S. 574**).

10.1 Wertanpassung an die regionale Immobilienmarktlage

Zum Wertermittlungsstichtag war im gegenständlichen Bereich des Landkreises Rottal-Inn bei vergleichbaren Liegenschaften ein bereits verhalten reger Nachfragerzuspruch zu beobachten. Das Angebot war immer noch vergleichsweise gering, infolge des Anstieges der Finanzierungs-Zinssätze und der enorm gestiegenen Baukosten bzw. Baumaterialkosten wurde der Immobilien-Erwerb für Interessenten mit durchschnittlichen Verdiensten aber bereits deutlich erschwert.

Die Nachfrage in der gegenständlichen Immobilien-Kategorie wurde jedoch noch durch den Umstand gestützt, daß derartige Objekte, aufgrund des Preisunterschiedes, nicht dem unmittelbaren Konkurrenzdruck von Neubauten ausgesetzt sind.

Des weiteren wirken sich die höheren Nebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notargebühren, evtl. Maklerkosten), die bei Gebrauchtoobjekten ca. 5 % bis 8 % des Kaufpreises ausmachen, negativ auf den am Markt erzielbaren Kaufpreis aus, da sich diese Nebenkosten bei Neubauvorhaben lediglich auf den Kaufpreis des verhältnismäßig preiswerten Grund- und Bodens beziehen.

Unter Berücksichtigung dieser Marktsituation wird es insgesamt für marktgerecht erachtet, den **Verkehrswert des Anwesens am ermittelten vorläufigen Sachwert zu orientieren**.

Hinweis:

Vergleichs- und Marktanpassungsfaktoren wurden durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn bislang nicht abgeleitet, so daß diesbezüglich keine amtlich erfaßten Daten und Wertermittlungsmodelle zur Verfügung stehen.

10.2 Wertanpassungen wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

10.2.1 Wertanpassung wegen Bauschäden und Baumängeln

Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden berücksichtigt diejenigen Baumängel und Bauschäden, die nicht auf alters- und nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen und durch entsprechende Maßnahmen behebbar sind.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumängel und Bauschäden (über die übliche Baualterswertminderung hinausgehende Reparatur- und Instandsetzungsbedürftigkeiten), der bereits vorgenommenen Wertminderung wegen des Gebäudealters und im Hinblick auf die in der vorliegenden Gebäudekategorie seitens der Nachfrager ausgeprägten Bereitschaft zu baulichen Eigenleistungen wird es als markt- und sachgerecht erachtet, **eine gesonderte Wertanpassung wegen Baumängeln und Bauschäden nicht vorzunehmen.**

10.2.2 Wertanpassung für die individuelle Baugestaltung

Bei Kaufinteressenten, die Gebäude aus Eigennutzungsabsichten nachfragen, ist innerhalb gewöhnlichen Geschäftsverkehr häufig zu beobachten, daß für bestehende Gebäude über die Alterswertminderung hinausgehende Wertminderungen in Ansatz gebracht werden.

Der Herstellungswert ist jeweils an den subjektiven Nutzungsinteressen des Bauherrn ausgerichtet. Potentielle Kaufinteressenten (Nachnutzer) sind somit gezwungen bezüglich Bauweise, Raumaufteilungen und Ausstattungen Kompromisse einzugehen, die im Hinblick auf die geplante Eigennutzung als Nachteil empfunden werden.

Die Höhe der Wertanpassungen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel zwischen 5 % und 30 % des Gebäude-Sachwertes liegen, ist davon abhängig wie stark die vorhandene Baugestaltung von den üblichen (durchschnittlichen) Anforderungen an vergleichbare Wohngebäude abweicht und wie empfindlich die jeweilige Käuferschicht auf derartige Abweichungen reagiert. Am Immobilienmarkt ist hierbei eindeutig zu beobachten, daß bei zunehmender Wertminderung wegen Alters, der prozentuale Einfluß der zusätzlichen Wertanpassung aufgrund individueller Baugestaltung abnimmt.

In der vorliegenden Immobilienkategorie reagiert die potentielle Käuferschicht am örtlichen Grundstücksmarkt nicht mehr signifikant auf ihren Vorstellungen entsprechende Raumaufteilungen und Innenausstattungen. Es wird deshalb für marktgerecht erachtet, für die Einflüsse der individuellen Baugestaltung **keine gesonderte Wertanpassung** mehr vorzunehmen.

10.2.3 Zusammenfassung

Für das Flurstück 6/2 wurden folgende Werte ermittelt:

Bodenwert	€ 4.200,--
+	+
vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes	€ 128.200,--
+	+
Wert der Außenanlagen	€ 0,--
./.	./.
Wertanpassung an die regionale Immobilienmarktla- ge	€ 0,--
./.	./.
Summe der Wertanpassungen wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€ 0,--
	=
Wert der Liegenschaft (Flst.Nr. 6/2)	€ 132.400,--

Für das Flurstück 11/2 wurden folgende Werte ermittelt:

Bodenwert	€ 3.600,--
+	+
Sachwert des Garagen- und Lagergebäudes	€ 0,--
+	+
Wert der Außenanlagen	€ 0,--
./.	./.
Wertanpassung an die regionale Immobilienmarktla- ge	€ 0,--
./.	./.
Summe der Wertanpassungen wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€ 0,--
	=
Wert der Liegenschaft (Flst.Nr. 11/2)	€ 3.600,--

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien (**Art, Größe, Bauqualität, Beschaffenheit und Lage**), meiner Fachkenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet des Boden- und Baupreiswesens sowie der daraus resultierenden Marktübersicht, sind die bewertungsgegenständlichen Flurstücke mit folgenden marktgerecht gerundeten **Verkehrswerten zum Wertermittlungsstichtag 02. Mai 2023** zu bewerten:

Flurstück 6/2, Gemarkung Staudach:

€ 132.000,--

(einhundertzweiunddreißigtausend Euro)

Flurstück 11/2, Gemarkung Staudach:

€ 3.600,--

(dreitausendsechshundert Euro)

Hinweis:

Vergleichs- und Marktanpassungsfaktoren wurden durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn bislang nicht abgeleitet, so daß diesbezüglich keine amtlich erfaßten Daten und Wertermittlungsmodelle zur Verfügung stehen.

11 Nachsatz

Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt Dritten - ohne meine Einwilligung - zur Kenntnis gebracht werden.

Ich versichere, daß ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

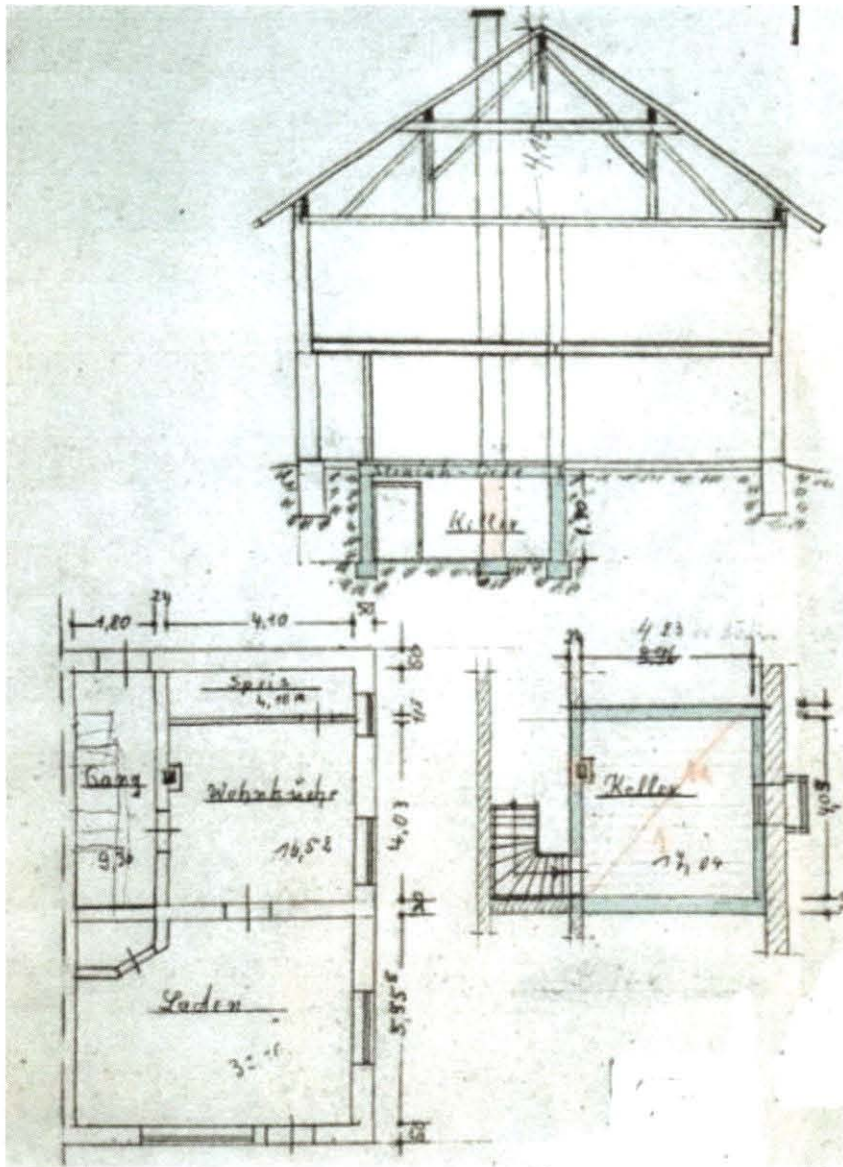
Eggenfelden, den 29. September 2023



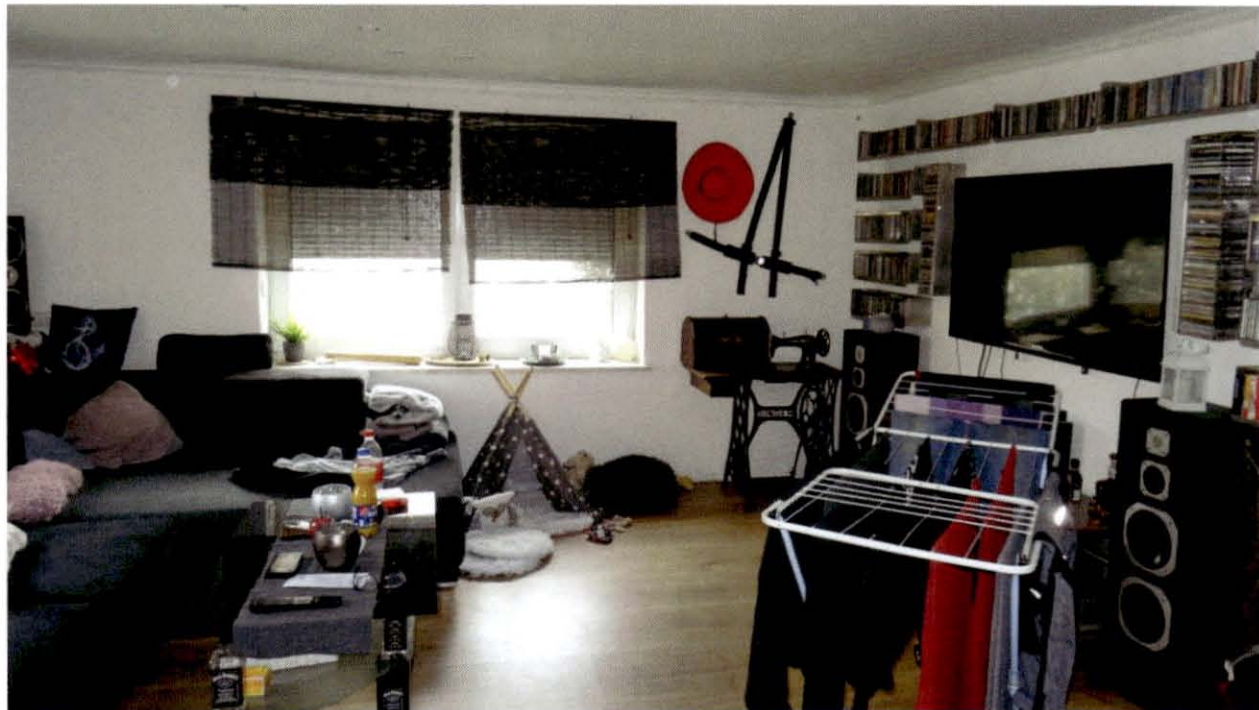

Wolfgang Seitz

Dieses Gutachten umfaßt inklusive Anlagen 48 Seiten

Anlage 1/1: Bauplandarstellungen des Wohngebäudes (nicht vollständig bestandsgetreu)



Anlage 2/1: Bilddokumentation



EG, Wohnzimmer

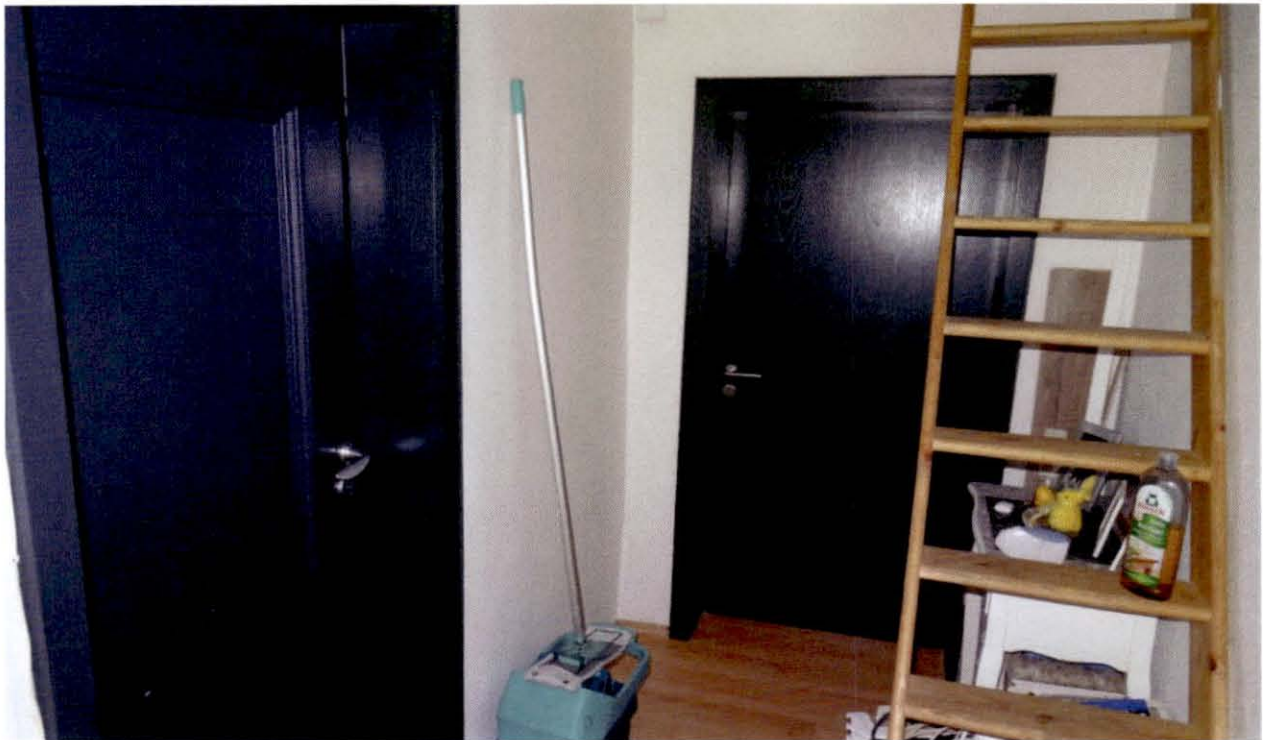


EG, Küche

Anlage 2/2: Bilddokumentation

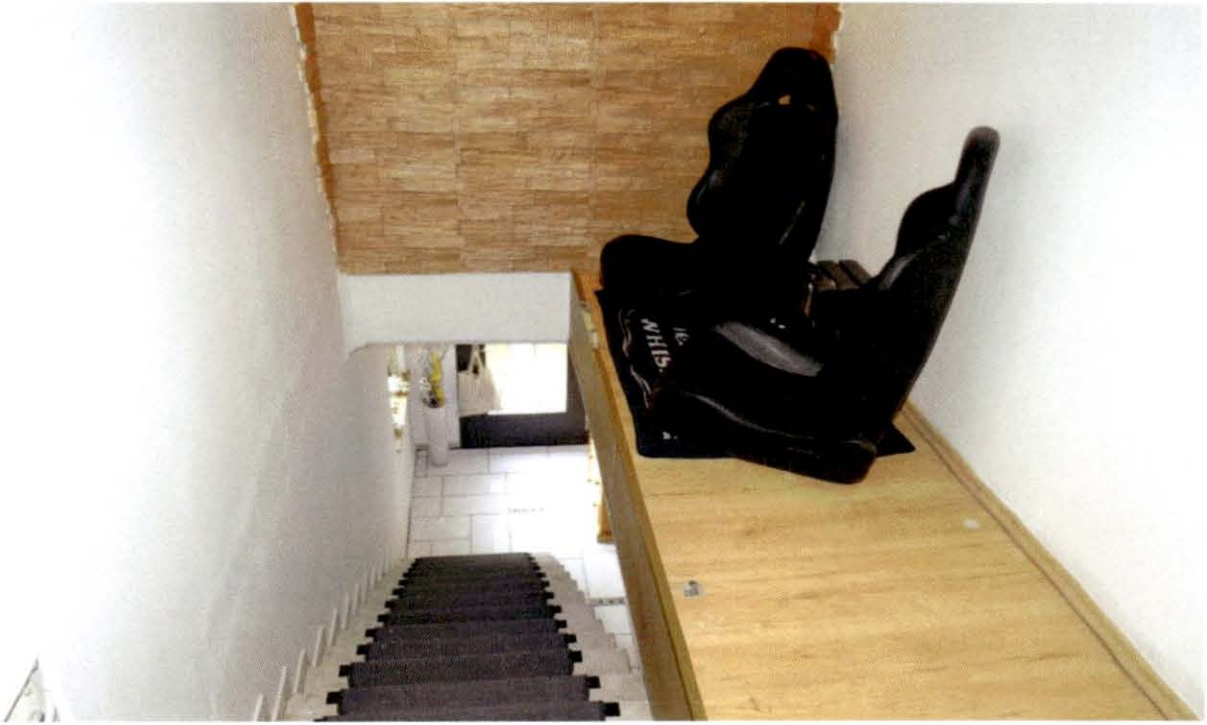


EG, Duschbad/WC



OG, Flur

Anlage 2/3: Bilddokumentation



OG, Flur und Treppe zum EG



OG, Schlafzimmer

Anlage 2/4: Bilddokumentation



OG, Zimmer



OG, Zimmer

Anlage 2/5: Bilddokumentation



OG, Balkon



Dachraum

Anlage 2/6: Bilddokumentation



Ansicht auf das Anwesen Staudach 6 von Nordosten

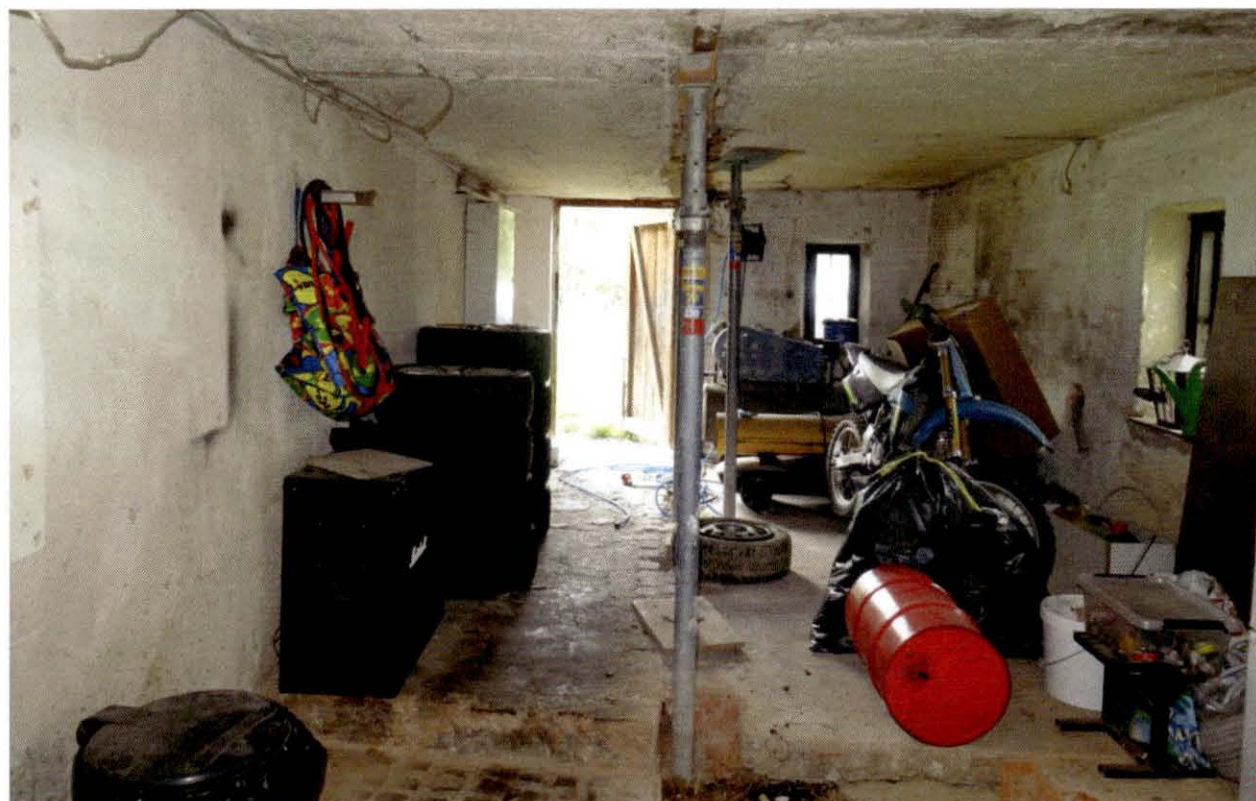


Ansicht auf das Anwesen Staudach 6 von Nordwesten

Anlage 2/7: Bilddokumentation



Ansicht auf das auf Flurstück 11/2 befindliche Garagen- und Lagergebäude



Innenraumansicht des Garagen- und Lagergebäudes

Anlage 3/1: amtlicher Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Pfarrkirchen

Rennbahnstraße 9
84347 Pfarrkirchen

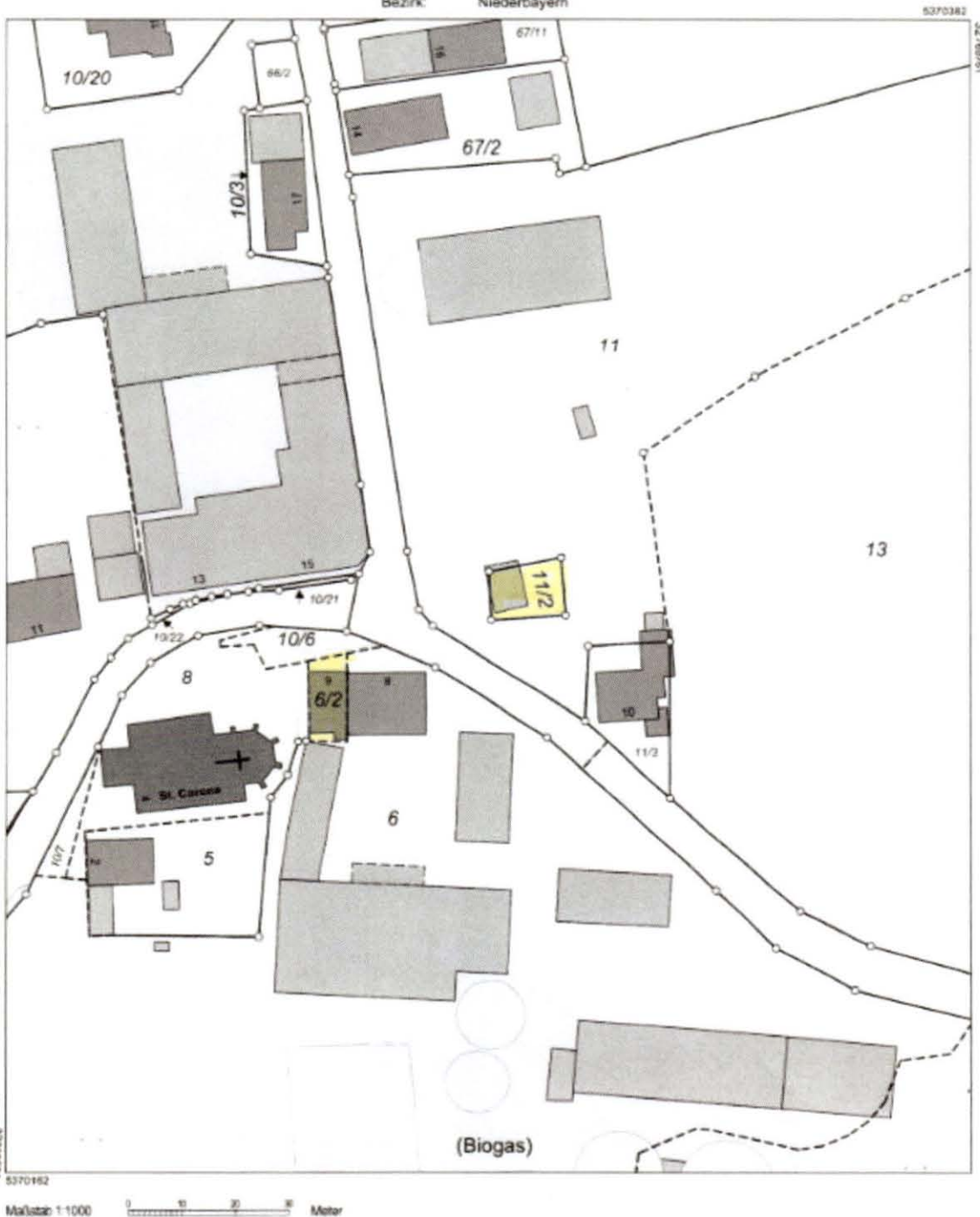
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

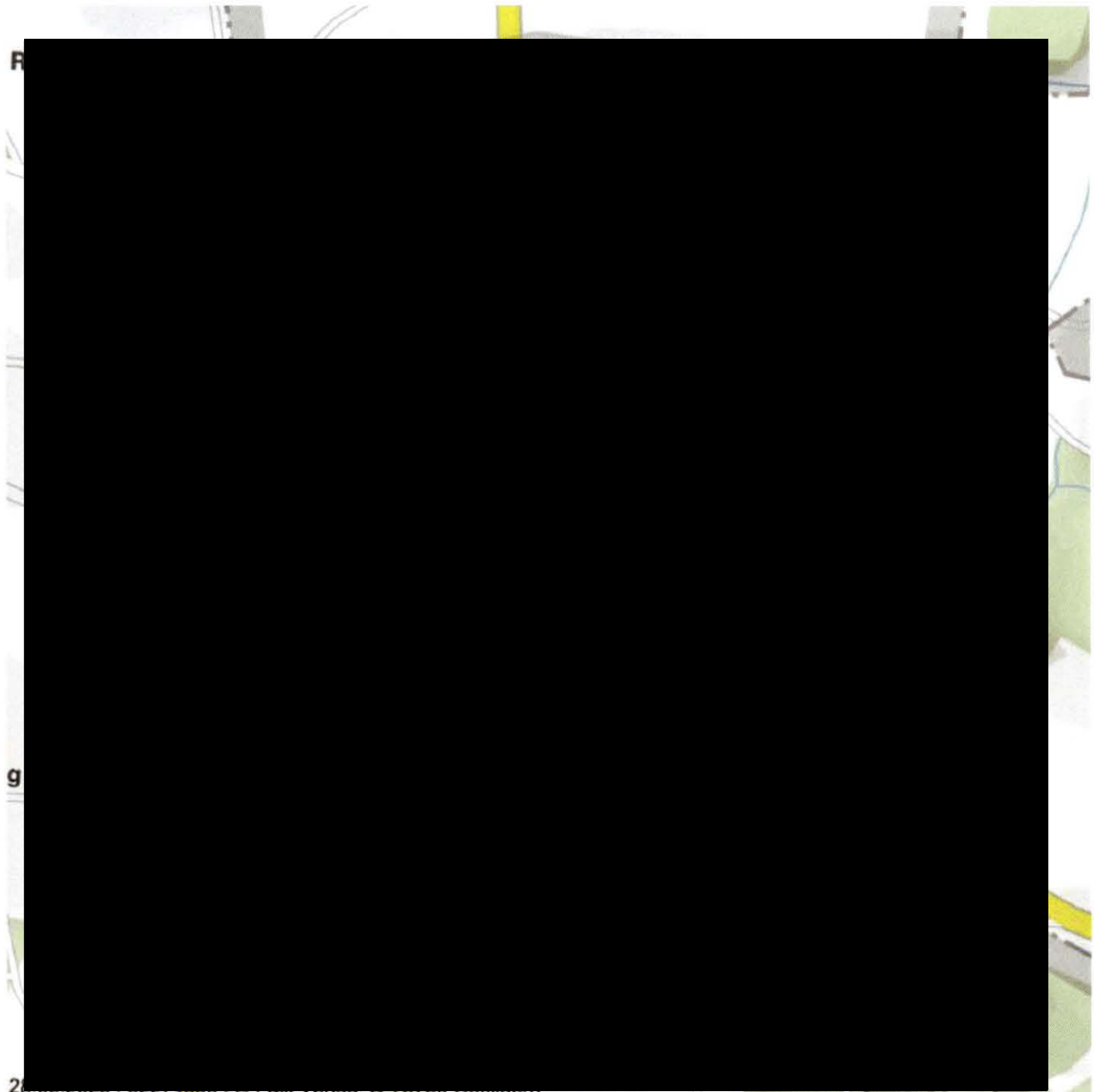
Erstellt am 18.04.2023

Flurstück: 11/2
Gemarkung: Staudach

Gemeinde: Markt Massing
Landkreis: Rottal-Inn
Bezirk: Niederbayern



Anlage 3/2: Gemeindegkarte



Anlage 3/3: Gebietskarte

