



Architekt Josef-P. Weber – planschmiede gmbh
Allersdorf 26 94262 Kollnburg

Amtsgericht L a n d s h u t
- Abt. f. Zwangsversteigerungssachen -

Maximilianstrasse 22
84 028 L a n d s h u t

02.04.2026

Ihr Aktenzeichen : 1K 77/25
Mein Aktenzeichen : 26 – 01 / 1090

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB von

82,9383 / 1000 Miteigentumsanteilen verbunden
mit dem Sondereigentum an der Wohnung
Nr. 3 im EG + Sondernutzungsrecht am Keller-
abteil Nr. 3, Terrasse Nr. 3 und der Garage Nr. 1
am unbelasteten Grundstück Fl.Nr. 424/4
Gemarkung Bayerbach
Kellerbergstr. 12 / 94137 Bayerbach



Der Verkehrswert ermittelt sich für den **12.02.2026** mit:

82,9383/1000 MEA + Whg. 3 im EG	:	80.000 €
Zeitwert der beweglichen Gegenstände	:	0 €

Dieses Gutachten umfasst 44 Seiten, einschliesslich
7 Anlagen und 5 Bildtafeln.
1. Fertigung

Gutachtenersteller:

ARCHITEKT J.- P. WEBER

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR NIEDERBAYERN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



ZUSAMMENSTELLUNG DER WESENTLICHEN DATEN

Bewertungsobjekt	82,9383/1000 Miteigentumsanteile an Grundstück mit Wohnanlage mit insgesamt 12 Wohnungen in Bayerbach, Landkreis Rottal-Inn, • Wohngebäude , E+I, DG ausgebaut, voll unterkellert, Massivbau, Bj. 1989, Stb. -Decken, Satteldach, Ziegeldeckung • 2 Gebäude mit je 4 Fertigteilgaragen und angebauterm Carport mit 2 Stellplätzen, E, Satteldächer, Ziegeldeckung • befestigte Zufahrt und Zugänge verbunden mit dem Sondereigentum an der Whg. Nr. 3 im EG und Sondernutzungsrecht am Kellerabteil Nr. 3, der Terrasse Nr. 3, sowie Garage Nr. 1		
Wertermittlungstichtag		12.02.2026	
Qualitätsstichtag		12.02.2026	
Ende der Recherchen		16.02.2026	
82,9383/1000 MEA an Fl.Nr.424/4 Gemarkung Bayerbach - Whg. Nr. 3 im EG:			
Nutzung Gebäude/Baujahr	Wohnanlage mit 12 Wohnungen		1989
Anteil			82,9383 / 1000
Wohnfläche	lt. Aufteilungsplänen	m²	43,39
	lt. örtlichem Aufmass	m²	44,00
Grundstücksgrösse	insgesamt	m²	1.285
Gesamtbodenwert, incl. Erschliessungskosten		€	118.100
Bodenwertanteil MEA + Whg. Nr. 3 im EG		€	9.800
Vergleichswert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		€	80.600
Vergleichswert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Gr.st.merkm.		€	69.000
Ertragswert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		€	89.300
Ertragswert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Gr.st.merkmalen		€	81.600
aus Vergleichs- und Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert		€	80.000
Zeitwert der beweglichen Gegenstände		€	0

INHALT

Seite

Zusammenstellung wesentlicher Daten

2 **Verwendete Abkürzungen:**

Inhaltsverzeichnis

3 Allgemein :
 MEA = Miteigentumsanteil
 ETW = Eigentumswohnung
 Fl.Nr. = Flurstücknummer
 BBPL = Bebauungsplan
 FLNPL = Flächennutzungsplan
 BauNVO = Baunutz.verordnung
 BauGB = Baugesetzbuch
 z.Zt. = zur Zeit
 tlw. = teilweise
 n.A. = nach Angabe
 ebf = erschl.beitragsfrei
 ebp = erschl.beitragspflichtig

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber
 1.2 Gutachtenszweck
 1.3 Bewertungsobjekt
 1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag
 1.5 Wertermittlungsstichtag
 1.6 Unterlagen
 1.7 Verwalter / Nutzer
 1.8 Übersicht

4 Zu Baubeschreibungen :
 Whs = Wohnhaus
 KG = Kellergeschoss
 EG = Erdgeschoss
 OG = Obergeschoss
 DG = Dachgeschoss
 TH = Treppenhaus
 HWR = Hauswirtschaftsraum
 Flez = Hausflur
 kW = Kilowatt
 HWC = Hänge-WC
 BW = Badewanne
 HWB = Handwaschbecken
 WT = Waschtisch
 EHM = Einhebelmischer
 ZGA = Zweigriffarmatur
 DLF = Dachliegefenster
 a. P. = af Putz
 u. P. = unter Putz
 WW = Warmwasser
 KW = Kaltwasser
 WSG = Wärmeschutzverglas.
 BT = Bauteil
 Stb. = Stahlbeton
 APL = Arbeitsplatte
 WD = Wärmedämmung
 MW = Mauerwerk
 LM = Leichtmetall
 WM = Waschmaschine
 DN = Dachneigung
 Gk = Gipskarton
 TW = Trennwand
 N+F = Nut- und Feder
 WDV = Wärmedämm-verbundsystem

2 Wertermittlung - MEA + Wohnung Nr.3 im EG

2.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes
 2.1.1 Grundstücksmerkmale
 2.1.1.1 Lagemerkmale
 2.1.1.2 Rechtliche Merkmale
 2.1.1.3 Teilungserklärung
 2.1.1.4 Grundstücksmerkmale / Aussenanlagen
 2.2 Gebäudemerkmale
 2.2.1 Gemeinschaftseigentum
 2.2.2 Sondereigentum
 2.3 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl
 2.4 Bodenwert / Bodenwertanteil
 2.5 Vergleichswert
 2.6 Ertragswert
 2.7 Ableitung Verkehrswert
 2.8 Bewegliche Gegenstände
 2.9 Verkehrswert

Anlagen

1 Auszug Landkarte/ Ortsplan Bayerbach 33
 2 Lageplan M ≈ 1:1000 34
 3 Luftbild 35
 4 Aufteilungsplan Grundriss EG 36
 5 Aufteilungsplan Grundriss KG + Schnitt 37
 6 Auszug Eingabeplan Grundriss EG 38
 7 Berechnung der Wohnflächen 39

Bildtafeln 40 - 44

1 Vorbemerkungen

- 1.1 Auftraggeber/Az** : Amtsgericht Landshut -Abt. für Zwangsversteigerungssachen-
Maximilianstr. 22 / 84 028 Landshut
Az: **1K 77/25**
- 1.2 Gutachtenszweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung im Rahmen des eingeleiteten
Zwangsversteigerungsverfahrens beauftragt.
- 1.3 Bewertungsobjekt** : zu bewerten ist:

82,9383/1000 Miteigentumsanteile an Grundstück mit Wohnanlage mit insgesamt 12 Wohnungen in Bayerbach, Landkreis Rottal-Inn,
 • Wohngebäude , E+I, DG ausgebaut, voll unterkellert, Massivbau, Bj. 1989, Stb. -Decken, Satteldach, Ziegeldeckung
 • 2 Gebäude mit je 4 Fertigteilgaragen und angebautem Carport mit 2 Stellplätzen, E, Satteldächer, Ziegeldeckung
 • befestigte Zufahrt und Zugänge
 verbunden mit dem Sondereigentum an der **Whg. Nr. 3** im EG und Sondernutzungsrecht am Kellerabteil Nr. 3, der Terrasse Nr. 3, sowie Garage Nr. 1

- 1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigung fand am 12.02.2026 im Beisein der Mieterin statt. Es konnten die Sondereigentumseinheit Nr. 3, das nördliche Treppenhaus und die Allgemeinräume im Keller eingesehen werden. Das Kellerabteil Nr. 3 konnte nur von aussen besichtigt werden. Eine Innenansicht der Garage Nr. 1 war möglich. Alle Freiflächen waren einsehbar.
Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung und zugleich der Wertermittlungsstichtag.
- 1.5 Wertermittlungsstichtag** : **12.02.2026**
Ende der Recherchen: 16.02.2026
- 1.6 Unterlagen** : Zur Erstattung des Gutachtens wurden vom Verfasser folgende Unterlagen angefordert, bzw. nachfolgende Erhebungen durchgeführt:
- Auszug aus Grundbuch (vom AG überlassen) : vom 04.08.2025
 - Abschrift Teilungserklärung Urk.Nr. 3266/1988
Notariat Pfarrkirchen mit Auszügen aus Aufteilungsplänen : vom 23.11.1988
 - Abgeschlossenheitsbescheinigung nach §7 WEG Landratsamt Rottal-Inn : vom 15.08.1988
 - amtlicher Lageplan M 1:1000 : vom 20.01.2026
 - Auszug Liegenschaftskataster : vom 20.01.2026
 - Auskünfte der Gemeinde Bayerbach : vom 21.01.2026
 - Auszug aus der Kaufpreissammlung des Landkreises Rottal-Inn : vom 28.01.2026
 - Örtliches Aufmass des Sondereigentums : vom 12.02.2026

- 4 x 2-Zimmerwohnungen im DG
- 4 x 2-Zimmerwohnungen im OG
- 4 x 2-Zimmerwohnungen im EG
- 12 Kellerabteile, Technikräume, 2 Waschküchen, 2 Fahrradräume, Hausanschlussraum und Hausmeisterraum im KG
- 2 Treppenhäuser
- 8 Einzel-Fertigteilgaragen
- 4 Carportstellplätze

2 Wertermittlung MEA + Wohnung Nr. 3 im EG

2.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1.1 Grundstücksmerkmale

2.1.1.1 Lagemerkmale

Ort:

Die Gemeinde Bayerbach ist die östlichste Gemeinde im Landkreis Rottal-Inn, direkt an der Grenze zum Landkreis Passau. Die Gemeinde wird, zusammen mit dem Markt Bad Birnbach, in der Verwaltungsgemeinschaft Bad Birnbach verwaltet.

Die Gemeinde Bayerbach mit 19 Gemeindeteilen (Dörfern, Weiler, Einöden) wird von der Rott durchquert, die direkt nördlich am Hauptort Bayerbach vorbeifließt.

Das zu bewertende Grundstück, bzw. Grundstücksanteil liegt mittig im Ort Bayerbach am Westhang des Kellerberges, ca. 200 m südöstlich von der Ortsmitte entfernt.

→ siehe Anlagen 1 - 3 !



Verkehrslage:

Bayerbach ist verkehrstechnisch überörtlich mit der Bundesstrasse B 388 Pocking – Neumarkt-Sankt Veit angebunden, die ca. 2 km nördlich von Bayerbach verläuft. Die Kreisstrassen PAN 19 Bad Birnbach-Kösslarn und PAN 13 Bayerbach-Pocking kreuzen sich im Ort Bayerbach. Die Kreisstadt Pfarrkirchen liegt ca. 18 km westlich, die Stadt Pocking ca. 13 km östlich von Bayerbach.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich in Pocking zur A3 Passau-Linz (A) in ca. 20 km Entfernung. Gleisanschluss besteht in Bayerbach an die Linie Passau-Neumarkt-Sankt Veit.

Das zu bewertende Grundstück, bzw. der Grundstücksanteil liegt westlich an der Kellerbergstrasse und wird ausschliesslich von dieser Erschliessungsstrasse aus erschlossen

→ siehe Anlage 1 - 3 !

Struktur:

Der Gemeindebereich von Bayerbach ist nachwievor von der Land- und Forstwirtschaft geprägt. Bayerbach ist ein beliebter Wohnort im Rottal zwischen den Städten Pfarrkirchen und Pocking, sowie den Bäderorten Griesbach und Birnbach.

Der Bädertourismus hat auch noch einen geringen Einfluss auf das Wirtschaftsgeschehen in Bayerbach. Einige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sind in Bayerbach angesiedelt. In dem Ort sind noch fast alle Infrastruktureinrichtungen vorhanden, die einen zeitgemässen Lebensstandard gewährleisten.

Gemeindedaten:

Gemeinde Bayerbach	2018	2022	2024
Einwohner	1.678	1.698	1.670
Bestand an Wohngebäuden	557	568	580
Wohnungsbestand insgesamt	807	831	845
Anzahl Wohnungen mit 3-4 Räumen	207	219	222
Anzahl angebotene Gästebetten	317	417	417
Gästeübernachtungen	164.659	114.509	160.041

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München

Demographische Entwicklung und Bevölkerungspotenzial:

Örtliche Erhebungen sind für den kleinen Ort Bayerbach erst seit wenigen Jahren vorhanden. Die Aufzeichnungen prognostizieren einen geringen Bevölkerungszuwachs, aber auch eine deutliche Abwanderung der 18 bis 65-Jährigen. Eine leichte Überalterung ist in den nächsten Jahren zu erwarten. Die Region um Bayerbach zählt zu den strukturschwächeren Bereichen im südostbayerischen Siedlungsraum. Entsprechend gering ausgeprägt ist die Kaufkraft in dieser Region.

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Gmde. Bayerbach:

Bevölkerung insgesamt	2019	1.689
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	1.710
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	1.720

Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in %

insgesamt	1,8
unter 18-Jährige	2,7
18- bis 40-Jährige	-14,7
40- bis 65-Jährige	-12,0
65-Jährige und Ältere	48,1

Durchschnittsalter in Jahren	2019	45,4
	2033	47,8

Jugendquotient	2019	26,3
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2033	29,7

Altenquotient	2019	32,9
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2033	55,8

Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2019	59,2
	2033	85,4

Billeter-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter)	2019	-0,9
Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung	2033	-1,0

Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarb.-Demographie-Spiegel für Bayern-Stand: 08/2021

Lagequalität:

Das Bewertungsgrundstück liegt leicht erhöht an einem Westhang und hat damit eine gute örtliche Lage. Diese wird noch durch die ruhige Wohnlage in dem fast vollständig bebauten grossen Wohngebiet verstärkt.

2.1.1.2 Rechtliche Merkmale

Grundbuchangaben:

Der Miteigentumsanteil ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Eggenfelden von Bayerbach, Band 16, Blatt 623.

Bestandsverzeichnis :

lfd. Nr.	:	1
		82,9383 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück	:	424/4
Gemarkung	:	Bayerbach
Grundstücksgrösse	:	1.285 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
- im Aufteilungsplan mit der **Nr. 3** bezeichnet-

verbunden mit dem Recht auf alleinige Benutzung (Sondernutzungsrecht) gem. §15 WEG an dem mit Nr. 3 bezeichneten Kellerabteil und der mit Nr. 3 bezeichneten Terrasse

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt; (Bd. 16, Bl. 621 – 632);
der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 23.11.1988, URNr. 3266/88 Not. Pfarrkirchen;
eingetragen am 26.11.1989.

Anmerkungen:

- Mit der Bewilligung vom 10.01.1989, URNr. 30/89 des Notariates Pfarrkirchen wurde der Wohnung Nr. 3 die Garage Nr. 1 zugeordnet.
- Die Veräusserungsbeschränkungen wurden im Jahr 2008 aufgehoben.

Erste Abteilung:

lfd. Nr. / Eigentümer	4 /	Angaben zu Eigentümer werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht dargestellt.
-----------------------	-----	--

Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	4
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, Az: 1K 77/25); eingetragen am 31.07.2025.

Dritte Abteilung

zu lfd. Nr. im BV	1
Hypotheken, Grund- und Rentenschulden	Angaben zu Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden entfallen im Zwangsversteigerungsverfahren.

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

Bauleitplanung:

Für den betroffenen Bereich in Bayerbach liegt eine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor. In dem seit 1994 rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplan „WA KELLERBERG IV – Deckblatt 3 ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des WA Allgemeine Wohngebiets nach § 4 BauNVO¹ als bebaute Bestandsparzelle Nr. 5 dargestellt.

¹ BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, i. d. Neufassung vom 21.11.2017.

Die bauleitplanerisch wichtigsten Festsetzungen wurden augenscheinlich eingehalten.

max. GRZ Grundflächenzahl	= 0,4
max. GFZ Geschossflächenzahl	= 0,8
max. Vollgeschosse	= II + DG
Bauweise	= offen
Dachform	= Satteldach

Baugrenzen sind im Bereich der Parzelle 5 nicht vorgegeben. Weitere Festsetzungen zu den Gebäuden wurden nicht geprüft.

Erschliessungszustand / -beiträge:

Alle öffentlichen Anschlussbeiträge nach BauGB¹ und KAG² für die Strassen-, Wasser- und Kanalerschliessung durch die Gemeinde Bayerbach sind, nach Auskunft der Gemeindeverwaltung entrichtet. Die Beiträge wurden im Zuge der Errichtung der Wohnanlage gesamtheitlich entrichtet. Eine Umlegung auf die Miteigentumsanteile und auf die Sondereigentumseinheiten fand nicht statt.

Folgende Grundstücksqualität ist deshalb festzustellen:

Bebautes Grundstück in Allgemeiner Wohngebietslage, in voll erschlossenem Zustand.

Baugenehmigungen:

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Bayerbach wurden folgende Bauanträge gestellt und beschieden:

- Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses - genehmigt am 21.12.1988
- Garagenerweiterung (Garage 7 +8) - genehmigt am 09.05.1989
- Anbau Carports an Garagen (Frestellplätze 3 – 6) - genehmigt am 27.01.2006.

Die Wohnanlage, die Garagen und die Carports wurden, nach äusserem Augenschein, nach den Bauvorlagen plankonform errichtet.

Die Wohnungen 2 – 6 wurden mit Bescheid vom Landratsamt Pfarrkirchen vom 17.10.1989 als sonstige Wohnungen als steuerbegünstigt nach den §§ 82 und 83 des II. WoBauG (07/1985) bestätigt.

Stellplätze:

Die notwendige Anzahl der auf dem Bewertungsgrundstück notwendigen Stellplätze werden in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Da derzeit die Kommunen eigenständige Stellplatzverordnungen aufstellen, diese aber derzeit noch nicht in Kraft getreten sind, kann eine definierte Mindestanzahl von Stellplätzen nicht angegeben werden.

Beim Ortstermin wurden 8 Garagenstellplätze und 4 Stellplätze in den beiden Carports festgestellt. Die Bewertung unterstellt die ausreichende Anzahl von Stellplätzen, die dem Wohngebäude zugeordnet sind.

Sonstige Einflüsse:

Weitere Einflüsse auf das Bewertungsgrundstück, z. B. aus Hoch- oder Sturzwasser, aus naturschutzrechtlichen Festlegungen, aus Lärmschutzbedingungen, Altlasten, Denkmalschutzbelange, etc. sind nicht bekannt und konnten auch nicht ermittelt werden.

¹ BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 22.12.202

² KAG - Kommunalabgabengesetz

2.1.1.3 Teilungserklärung

Mit der Teilungsurkunde URNr. 3266/1988 vom 23.11.1988 des Notariats Pfarrkirchen wurde die Aufteilung des Grundstückes, Fl.Nr. 424/4 Gemarkung Bayerbach nach § 8 WEG¹ beurkundet. In der Anlage 1 zur Urkunde wurde folgende Aufteilung festgelegt:

1. Miteigentumsanteil zu 83,2059 / 1000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung mit einer Grösse von 43,53 m², bestehend aus Wohn-/Essraum, Kochflur, Garderobe, Bad/WC, Schlafzimmer und Balkon -im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet-
 verbunden mit dem Recht auf alleinige Benützung (Sondernutzungsrecht gemäss § 15 WEG) an dem mit Nr. 1 bezeichneten Kellerabteil und der mit Nr. 1 bezeichneten Terrasse;

2. Miteigentumsanteil zu 82,5943 / 1000
 verbunden
 .
 .
 .

3. **Miteigentumsanteil zu 82,9383 / 1000**
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung mit einer Grösse von 43,39 m², bestehend aus Wohn-/Essraum, Kochflur, Garderobe, Bad/WC, Schlafzimmer und Balkon -im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet-
verbunden mit dem Recht auf alleinige Benützung (Sondernutzungsrecht gemäss § 15 WEG) an dem mit Nr. 3 bezeichneten Kellerabteil und der mit Nr. 3 bezeichneten Terrasse;
 .
 .
 .

12. Miteigentumsanteil zu 80,8357 / 1000
 verbunden

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

Mit dem Bescheid vom 15.11.1988 hat das Landratsamt Rottal-Inn die Abgeschlossenheit der Einheiten nach § 7 Abs.4 Nr.2 WEG bescheinigt.

Abweichungen von Aufteilungsplänen:

Die baulichen Ausführungen vor Ort sind, soweit von eingesehen und von aussen erkennbar, identisch mit den Angaben in den Aufteilungsplänen.

¹ WEG - Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 zuletzt geändert zum 01.07.2007.

2.1.1.4 Grundstücksmerkmale / Aussenanlagen

Vorhandene Wertmerkmale:

- | | |
|-------------------------------|--|
| Grundstückslage | <ul style="list-style-type: none"> - mittige Lage in fast vollständig bebauten Wohngebiet Kellerberg - Entfernung zur Ortsmitte (Kirche) ca. 200 m - mässig nach Westen geneigtes Urgelände |
| Grundstücksbebauung | <ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienwohnhaus als Geschosswohnungsgebäude mit 2 Vollgeschossen und vollständig ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, Massivbau, Bj. 1989, Satteldach, Pfannendeckung - 2 x 4 aneinandergestellte Fertigteilgaragen mit 8 Stellplätzen, Satteldachaufbauten, Pfannendeckung - 2 x 2 giebelseitig an die Garagengebäude angebaute Carport mit 4 Stellplätzen, Satteldächer, Pfannendeckung - mittige befestigte Zufahrt - gepflasterte Zugänge zu den beiden Treppenhäusern - Magerwiesenflächen mit wenigen Strauchbepflanzungen |
| Bebauung/Nutzung der Umgebung | <ul style="list-style-type: none"> - identisches MFH im Norden - Doppelwohnhäuser im Norden und Süden - grosses Wohngrundstück mit Wohn- und Nebengebäuden talseits - Kellerbergstrasse im Osten |
| Erschliessung | <ul style="list-style-type: none"> - Zufahrt und Zugänge aus Osten von der Kellerbergstrasse - Kanalanschluss an gemeindliches Entsorgungsnetz - Wasseranschluss an gemeindliches Versorgungsnetz - Ferngasanschluss an überörtliches Versorgungsnetz - Stromanschluss über Erdleitung an überörtliches Versorgungsnetz - Telekommunikationsanschluss über Erdleitung |

Grundstücksbeschreibung:

Das Bewertungsgrundstück hat im westlichen Teil einen rechteckigen Grundrisszuschnitt mit verengtem Zuschnitt nach Osten. Das Urgelände weist eine mässige Westhanglage auf. Das Mehrfamilienwohnhaus ist fast mittig im grösseren westlichen Grundstücksteil errichtet. Im schmälere östlichen Grundstücksteil stehen die Garagen und die Carports, jeweils an den Süd- und Nordgrenzen dieses Grundstücksteiles. Die mittige Zufahrt zu den Garagen und die Hauszugänge sind gepflastert. Alle weiteren Grundstücksflächen sind Magerwiesen. Wenige Einzelstrauchbepflanzungen sind vorhanden. Das Grundstück ist nicht eingezäunt.

Max. Grundstücksabmessungen: N – S – Richtung : ca. 32 m
 W – O – Richtung: ca. 48 m
 Grundstücksgrosse : 1.285 m²
 laut Grundbuch und Liegenschaftskataster

→ siehe Anlagen 2+ 3 und Bilder 1 – 5 !

Aussenanlagen:

Die gesamte Grundstücksfläche ist, neben der Bebauung mit den Hochbauten, mit Befestigungen und wenigen Grünbepflanzungen gestaltet, und zwar mit

- der gepflasterten Zufahrt von der Kellerbergstrasse zu den Garagen mit Entwässerungsrinnen,
- den gepflasterten und eingefassten Gehwegen mit Zwischenstufen zu den beiden Treppenhäusern,
- den Terrassenflächen der Wohnungen 1 – 4 im EG nach Westen mit Spaltplattenbelägen
- den gepflasterten Stellplatzflächen in den beiden Carports,
- den umliegenden Grünflächen (Magerwiesenflächen),
- den Einzelstrauchbepflanzungen

Diese Anlagen sind anteilsgerecht den Miteigentumsanteilen zugeordnet. Zeitwerte von baulich gestalteten Aussenanlagen finden nur in der Sachwertermittlung eine wertrelevante Berücksichtigung. Der Zeitwert von Aussenanlagen, deren Nutzungszweck über die, der Aufteilung in Miteigentumsanteile, hinausgeht, kann bei der Ertragswertermittlung berücksichtigt werden. Vergleichswerte beinhalten üblicherweise solche Zeitwerte von Aussenanlagen.

Es wurden keine baulich gestalteten Aussenanlagen vorgefunden, die in der Ertragswertermittlung zu berücksichtigen wären.

2.2 Gebäudemerkmale

2.2.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

Wohngebäude:

Entsprechend den Informationen aus den Unterlagen zur Teilung des Grundstückes und den Baugenehmigungsunterlagen wurde die Wohnanlage mit den 6 aneinandergestellten Fertigteilgaragen ab 1988 errichtet und 1989 bezogen.

Die gesamte Wohnanlage wurde in Ziegel-/Stb.- Massivbauweise mit voll ausgebautem Dachgeschoss und voller Unterkellerung errichtet.

In den 3 oberirdischen Geschossen sind je Geschoss 4 Wohnungen mit West-Ost-Ausrichtung integriert. Zwei getrennte und abgeschlossene Treppenhäuser erschliessen die 4 Geschosse untereinander.

Die Zugänge zu den beiden Treppenhäusern befinden sich jeweils an der Ostseite des Gebäudes auf halber Podesthöhe vom KG zum EG. Über den Zugängen sind jeweils Pultdachvordächer mit Holztragkonstruktionen und Pfannendeckungen angebracht.

Die beiden mittigen Wohnungen im EG und im OG haben jeweils einen Loggienbalkon an der Ostseite. Alle 4 EG-Wohnungen besitzen Terrassenflächen nach Westen mit Sichtschutzwänden dazwischen. Den vier OG-Wohnungen sind überdachte Kragbalkone nach Westen über den EG-Terrassen vorangestellt.

Die beiden mittigen DG-Wohnungen werden mit Dreiecksgauben jeweils auf beiden Dachseiten belichtet. Die beiden DG-Wohnungen Nr. 9 und Nr. 12 besitzen Krag-Giebelbalkone nach Norden, bzw. nach Süden.

Das gesamte Gebäude wird zentral beheizt und mit Warmwasser versorgt. Die frühere Öl-Zentralheizung wurde im Jahr 2020 zur Zentralheizung mit Erdgas ausgetauscht. Vier Dachkollektoren unterstützen die WW-Bereitung.

Garagen/Carport:

An die 6 aneinandergereihten Fertigteilgaragen, die ca. 1989 errichtet wurden, wurden zwei weitere Fertiggaragen im Jahr 1989 nördlich an die Garagen 5 und 6 angebaut. Die beiden Garagenzeilen wurden mit durchlaufenden Satteldächern überdeckt. Die Dachaufbauten wurden mit Holzdachstühlen und Pfannendeckung hergestellt. Beide Garagenzeilen stehen mit ihren Nord-, bzw. Südseiten an den Grundstücksgrenzen.

Im Jahr 2006 wurden an die beiden Garagenzeilen nach Osten jeweils Carportüberdachungen angefügt. Die Holztragkonstruktionen wurden ebenfalls, etwas niedriger als die Garagendächer, als Satteldächer mit Pfannendeckung ausgeführt.

Alle Gebäude, Wohngebäude, Garagen und Carport, wurden plankonform erstellt.

→ Nutzungen siehe Ziff. 1.8 !

Instandhaltung:

In den eingesehenen Gemeinschafts- und Sondernutzungseinheiten des Wohngebäudes und den Garagen war die Instandhaltung ausreichend. Aus den 3 übergebenen Protokollen der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2023 bis 2025 sind keine aussergewöhnlichen notwendigen Instandhaltungsmassnahmen aufgeführt. Im Jahr 2023 wurde beschlossen, dass jeder Wohnungseigentümer, den Fenstertausch auf eigene Kosten vornehmen kann und darf.

Wärmeschutz:

Es liegt ein aktueller Energieausweis für Wohngebäude gemäss §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 21.08.2025 vor. Darin wird ein Endenergieverbrauch von 81,3 kWh / m²xa und ein Primärenergieverbrauch von 89,4 kWh/m²xa (=Gebäudeklasse C) bescheinigt.

Brandschutz:

Ein Brandschutzkonzept liegt nicht vor. Das Gesamtgebäude kann der Gebäudeklasse 4 nach BayBO zugeordnet werden. Eine genauere Definition und eine Feststellung über brandschutzrelevante Ausführungen sind ohne weitere Untersuchungen nicht möglich. Die Bewertung unterstellt, dass die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Ausbildungen am Gesamtgebäude hinsichtlich des baulichen Brandschutzes und in Bezug auf die Abstandsflächen eingehalten sind, soweit nichts Abweichendes festgestellt wurde.

Schallschutz:

Ein Schallschutzkonzept liegt nicht vor. Schallschutzbezogenen Ausführungen wurden vor Ort nicht festgestellt.

Barrierefreiheit:

In der Wohnanlage sind mehr als 2 Wohnungen untergebracht. Nach Art. 48 BayBO¹ müssen demnach die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Diese bauordnerische Vorgabe gilt seit 2007. Da das Wohngebäude schon 18 Jahre früher erstellt wurde und bisher unverändert vorhanden ist, genießt es Bestandsschutz. Da diese Rechtsfrage im Rahmen dieser Wertermittlung nicht geklärt werden kann, bleibt ein möglicher Einfluss auf den Verkehrswert unberücksichtigt.

Bei Bewertungsobjekt besteht die Möglichkeit die EG-Wohnungen Nr. 1 – 4 über die Terrassen im Westen barrierefrei zugänglich zu gestalten. Dazu müssten Zugangswege mit max. Neigungen bis zu 6% geschaffen werden. Diese Massnahmen müssen vorab die Eigentümergemeinschaft beschliessen.

Bauteilbeschreibung Gemeinschaftseigentum:

Die Beschreibungen beschränken sich auf die möglichen Feststellungen vor Ort, den Angaben in der Baubeschreibung zum Bauantrag und den Festlegungen in Anlage 2 (Gemeinschaftsordnung) zur Teilungserklärung.

Wohngebäude:

Aussenwände	:	KG: lt. Plan: Stb. Wände, d= 36,5 cm (Aussen-WD d= ? cm) EG - DG: lt. Plan: Hochloch-Leichtziegelmauerwerk, beidseits verputzt, d= 36,5 cm roh
Innenwände	:	lt. Plan: tragende Ziegelmauerwerkswände d= 24 cm roh
Geschosstreppen	:	Stb. Treppen mit Plattenbelag, Stahlprofilgeländer
Geschossdecken	:	Stb. Decken
Dachform/-deckung	:	Satteldach mit Pfettendachstuhl, lt. Plan: DN 30° mit Kaltdachspitz / Pfannendeckung, tlw. vermoost
Blechteile	:	Kupferblech
Aussenputz	:	mineralisch, Oberlage Spritzbewurf, gestrichen, n. A. Renovierungsanstrich vor 5 Jahren
Fensterelemente	:	Holzfenster mit Isolierverglasung, dunkel lasiert, Bj. 1989
Türen	:	Haustüren: Holzstocktüren mit Holz- und Isolierglasfüllungen Blech-Nebenraumtüren im KG
Sanitär	:	zentrale Wasserversorgung aus gemeindl. Trinkwassernetz Schmutzwasserableitung in gemeindliches Kanalnetz

¹ BayBO – Bayerische Bauordnung i. d. Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 24.07.2023

noch Bauteilbeschreibung Wohngebäude:

- | | | |
|-------------------|---|--|
| Heizung | : | Erdgasanschluss an Fernversorgungsnetz,
Gas-Zentralheizung mit WW-bereitung, Gastherme n. A. Bj.
2020, 1.000 l WW-Pufferspeicher, WW-Bereitung mit Unterstüt-
zung aus 6 Dachsolarkollektoren
getrennte Zählung Heiz- und WW-Verbrauch |
| Elektro | : | zentrale Versorgung über überörtliches Versorgungsnetz,
getrennte Zähleinrichtungen |
| Telekommunikation | : | Anschluss an überörtliche Versorgungseinrichtungen |

Kellerabteil Nr. 3:

- | | | |
|-----------------|---|--------------------------------|
| Bodenbelag | : | Estrich, gestrichen |
| Trennwände | : | einfache Holzlattenwände |
| Geschosshöhe | : | ca. 2,65 m |
| Lichte Raumhöhe | : | 2,45 m |
| Nutzfläche | : | lt. örtlichem Aufmass: 4,20 m² |

→ siehe Bild 11 !

Terrasse Nr. 3:

- | | | |
|------------|---|---|
| Bodenbelag | : | Spaltplattenbelag auf tragender Bodenplatte |
| Trennwände | : | Holz-Sichttrennwände |
| Nutzfläche | : | lt. örtlichem Aufmass: 8,53 m² |

→ siehe Bild 3 !

Garage Nr. 1:

- | | | |
|-----------------|---|---|
| Raumtragwerk | : | Stb.-Fertigteilgarage (Fabr. Dorn) mit 6 cm Wandstärke
Innenflächen mit rauem Anstrich |
| Dachaufbau | : | Satteldach mit Holzdachstuhl und Pfannendeckung |
| Bodenbelag | : | Betonestrich, gestrichen |
| Tor | : | Blechgaragenschwinger beschichtet |
| Lichte Raumhöhe | : | 2,15 m |
| Nutzfläche | : | lt. örtlichem Aufmass: 16,70 m² |

Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände:

Als **B a u m ä n g e l** sind Mängel an Gebäuden definiert, die auf eine fehlerhafte Bauweise oder Planungsfehler zurückzuführen sind.

B a u s c h ä d e n können Folge eines Baumangels sein, durch äussere Einwirkungen verursacht worden sein, oder durch nicht ausreichende Instandhaltung entstanden sein.

Es wird angenommen, dass alle 3 Parameter, bei einer Veräusserung vom Erwerber, als vom Normalzustand negativ abweichend, beurteilt werden.

A u s b a u r ü c k s t ä n d e sind Defizite im und am Gebäude, innen und aussen. Die Kostenansätze für die Beseitigung der Ausbaurückstände werden als Minimalaufwand angegeben.

Es wird unterschieden nach Sanierungsaufwand und Ausbaurückständen am Gemeinschaftseigentum und am Sondereigentum.

Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände am Gemeinschaftseigentum:

Bei älteren Wohnanlagen, die dauerhaft genutzt wurden, unterstellt die Bewertung, dass ein, nach dem Alter ansteigender ständiger zusätzlicher Aufwand zur Instandhaltung besteht, der über die üblichen Schönheitsreparaturen hinausgehen. Diese zusätzlichen Massnahmenkosten werden üblicherweise von der Instandhaltungsrücklage nicht gedeckt. Es ist allgemein bekannt, dass die Instandhaltungsrückstände mit steigendem Alter der Wohnanlagen nicht angehoben werden. Im Immobiliengeschehen wird angenommen, dass Wohnanlagen ab einer Nutzungsdauer von 30 Jahren erhöhte Instandhaltungskosten anfallen, die sich mit dem Alter weiter erhöhen. Dieses Defizit in der Instandhaltungsrücklage wird zum Wertermittlungsstichtag als zu verzinsender Investitionskostenansatz bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

am Gemeinschaftseigentum:

- ständiger Aufwand für Instandhaltung der 37 Jahren alten Wohnanlage mit ca. 45 Jahren Restnutzungsdauer über die üblichen Schönheitsreparaturen hinaus, die mit Sonderumlagen abgerechnet werden, mit einem geschätzten jährlichen Betrag von 8.000,- €, abgezinst auf 45 Jahre bei 5% Zins

zusätzlicher Instandhaltungsaufwand am Gemeinschaftseigentum:

20.000 €

Besondere betriebliche Einbauten:

Grössere Wohnbauten sind oftmals nutzungsbezogen mit besonderen Betriebseinrichtungen, wie Aufzügen, Saunen, besonderen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, etc. ausgestattet. Diese Einrichtungen sind im Sachwertverfahren regelmässig nicht in den Normalherstellungskosten berücksichtigt. Ihr Zeitwert wird in diesem Rechenverfahren zu den übrigen Herstellungskosten addiert.

Derartige Anlagen wurden vor Ort nicht festgestellt.

Besondere Bauteile:

Als **B e s o n d e r e B a u t e i l e** werden solche angesehen, welche von der üblichen Ausstattung abweichend vorhanden sind, und in den Parametern zur Ermittlung der Herstellungskosten im Sachwertverfahren nicht enthalten sind.

Es wurden am Gemeinschaftseigentum als Besondere Bauteile festgestellt:

- Loggien- und Kragbalkone im EG und OG
- Vordächer über den Eingängen
- 4 Dachgauben

2.2.2 Beschreibung des Sondereigentums

Die Wohnung Nr. 3 im EG ist über das nördliche TH von der Zufahrt und Zugang aus Osten aus zugänglich. Die 2-Zimmerwohnung ist die 2. Wohnung von Norden und wird nur aus Westen und aus Osten natürlich belichtet.

Der Wohnraum orientiert sich nach Westen und hat den Zugang zur vorgelagerten Terrasse (Sondernutzungsrecht). Diese Terrasse wird von dem darüber liegenden Kragbalkon überdeckt. Der Schlafrum wird aus Osten belichtet und besitzt einen kleinen, nach Osten vorgelagerten Loggienbalkon. Bad, Kochflur und Garderobe sind innenliegend.

→ siehe Anlagen 4 - 6 !

Bauteilbeschreibung Sondereigentum:

Die Beschreibungen beschränken sich auf die Feststellungen vor Ort.

Innenwände	:	Gipsdielen-Trennwände, d= 8 cm roh
Innentüren	:	Innentüren leicht, Füllungstüren, tlw. verglast, Holztürzargen
Bodenbeläge	:	Wohnen+ Schlafen: Lamellenparkett Kochflur+Bad+Garderobe: Steinzeugbelag lt. Plan: auf Asphaltestrich Terrasse: Spaltplattenbelag
Wandbeschichtungen	:	überwiegend KS-Reibputz, Oberflächen verbraucht Bad: Fliesen raumhoch
Deckenbeläge	:	Wohnen: Holz-Deckelbekleidung Bad:: KS-Dielenbekleidung sonstige Decken. Putz, gestrichen, Oberflächen verrusst
Sanitär	:	Bad: Stand-WC, farbig, a.P. Spülkasten / WT, farbig, EHM stark verunreinigt / Bw, farbig, eingemauert, Duschgarnitur / mechanische Raumabluftanlage (defekt) → siehe Bild 10 ! Küchenzeile: Sanitäranschlüsse
Elektro	:	übliche wohnnutzungsorientierte Elektroausstattung Türsprechanlage
Geschosshöhe	:	lt. Plan: 2,625 m
Lichte Raumhöhe	:	2,45 m
Wohnfläche	:	lt. Aufteilungsplan : 43,39 m ² lt. örtlichem Aufmass : 44,00 m ² mit anteiligen Terrassen- und Balkonflächen

→ siehe Anlagen 4 – 6 und Bilder 1 - 10 !

Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände am Sondereigentum:

Definition siehe Ziff. 2.2.1 !

Vor Ort konnten folgende Instandhaltungsrückstände festgestellt werden:

am Sondereigentum Whg. 3 im EG:

- Instandsetzen alle Fenster- und Fenstertüren, wegen defekten Beschlägen und deutlich verbrauchtem Zustand, einschl. Dichtungserneuerung
- Instandsetzen alle Innentüren wegen tlw.defekter Verglasung und Beschlägen und deutlich verbrauchtem Zustand, einschl. Dichtungserneuerung
- Abplatzungen am Terrassenbelag ausbessern.
- erheblicher Revitalisierungsaufwand der Raumschalen (Wände, Decken, Böden) wegen stark verbrauchtem Zustand
 —> siehe Bilder 6-10

aktueller Revitalisierungsaufwand am Sondereigentum Whg. Nr. 3 im EG	6.000 €
--	----------------

2.3 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

Wertermittlungsmethoden:

Entsprechend der vorgegebenen Gesetzgebung und der aktuellen Rechtsprechungspraxis bestehen für den Wert eines Grundstückes und damit auch nach WEG geteilte Grundstücke, übereinstimmende Begriffsbestimmungen. Im BauGB - § 194 ist der Grundstückswert als *Verkehrswert* (Marktwert) folgendermassen definiert:

"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".

Diese Klarstellung wird als "Legaldefinition" bezeichnet. Der o.a. Verkehrswert bildet im Zwangsvollstreckungsverfahren die Basis zur Bestimmung des Mindestgebotes und ist somit keine Preisprognose.

In der Bundesrepublik Deutschland sind die normierten Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) in der ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung¹ geregelt. Die einzelnen Verfahren sind nach der Art der zu bewertenden Immobilie unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehende Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis bzw. den Ergebnissen des/der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Abschließend sind gesondert zu berücksichtigen,

- die allgemeinen Marktverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit der Marktanpassung, und
- die besonderen objektspezifischen Merkmale der zu bewertenden Immobilie.

Folgende Wertermittlungsverfahren sind in der ImmoWertV aufgeführt:

Das **Vergleichswertverfahren** (§ 24 ImmoWertV), einschliesslich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV), ist geeignet, wenn Vergleichspreise und/oder Vergleichsfaktoren in ausreichender Zahl und hinreichend übereinstimmender Grundstücksmerkmale vorliegen, z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, etc..

Eigentumswohnungen, Wohnungs- und Teileigentum orientieren sich in den überwiegenden Fällen mit den m²-Preisen an den Eigennutzungsmöglichkeiten der einzelnen Nutzeinheit. Für den Kauf solcher Vermietungseinheiten sind deshalb überwiegend wirtschaftliche und steuerrechtsrelevante Überlegungen massgeblich.

Kriterien hierzu sind:

- die Lage des Grundstückes und der Gesamtanlage (Region)
- der Lage und der Gestaltung des Sondereigentums
- der Zustand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums
- die Auslastung der Gesamtanlage

Der Gutachterausschuss des Landkreises Cham sammelt die Kaufpreise von Wohnungs- und Teileigentumseinheiten in bestimmten Jahresrythmen. Vergleichspreise aus der Gesamtanlage aus mehreren Jahren spiegeln das Kaufpreisniveau wider.

Das **Ertragswertverfahren** (§ 31 ImmoWertV) ist vor allem für Grundstücke geeignet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Hinblick auf ihre Rentabilität gehandelt werden, z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien, etc.. Das Ertragswertverfahren gibt die Ermittlung des Ertragswertes nach marktgerechten und einheitlichen Grundsätzen vor.

¹ ImmoWertV 2021 – Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021

noch Wertermittlungsmethoden:

Zudem ist die Ableitung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren festgelegt. Die marktüblich erzielbaren Erträge¹ sind fachgerecht zu ermitteln.

Für die Wertermittlung ist das **Sachwertverfahren** (§ 35 ImmoWertV) massgeblich, wenn Eigennutzungsabsicht zu unterstellen ist, oder Mietobjekte im betroffenen Bereich nicht zur Verfügung stehen. Das Sachwertverfahren versteht sich als eine einheitliche Vorgabe zur modellkonformen Ableitung der notwendigen Daten. Die Ableitung von Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV) ist darin ebenfalls geregelt.

Verfahrenswahl:

Beide Verfahren, Vergleichs- und das Allgemeine Ertragswertverfahren werden untersucht und die Ergebnisse bei der Verkehrswertableitung marktorientiert gewichtet. Das Sachwertverfahren eignet sich wegen des nicht eindeutig feststellbaren anteiligen Gebäude- und Grundstückswertanteile zur Ableitung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen.

¹ für vergleichbare Wohn- und Nutzflächen ortsüblich erzielbare m²-Mieten, auf der Grundlage allgemein zugänglicher Informationen, wie Mietspiegel, örtliche Presse, Maklerauskünfte oder eigene Erfahrungswerte.

2.4 Bodenwert / Bodenwertanteil

Bodenrichtwert:

Die Richtwertliste des Landkreises Rottal-Inn weist in der Gemeinde Bayerbach mehrere Richtwertgebiete auf. Das Bewertungsgrundstück liegt in dem grossgefassten Richtwertgebiet -BP „Kellerberg I – V“- . Für dieses Richtwertgebiet ist zum angegebenen Zeitraum, folgender Bodenrichtwert, einschliesslich Erschliessungsbeiträge nach BauGB und KAG, veröffentlicht:

Bodenrichtwert zum 01.01.2024:

Gemeinde: **Gemeinde Bayerbach**

BRW NR.	Ortsteil	Bodenrichtwert-zonennamen	Beitrags- u. abgaben-rechtlicher Zustand	Art der Nutzung	Bodenrichtwert €/m ²
120 1030	Bayerbach	BP "Kellerberg I - V"	erschliessungs-beitragsfrei - ebf	Wohnbau-flächen	91,00

Die Bodenrichtwertliste zeigt die Bodenpreissituation in dem Auswertungszeitraum von zwei Jahren auf. Den Richtwerten sind keine Bezugsgrundstücke zugeordnet, so dass kein direkter Vergleich angestellt werden kann. Die Anzahl der Verkäufe ist nicht angegeben.

Vergleichspreise:

Nach Rücksprache mit der Gemeindeverwaltung Bayerbach sind aus dem Richtwertgebiet keine Vergleichspreise bekannt. Im Ortskernbereich sind Grundstücksverkäufe selten, insbesondere die von unbebauten Grundstücken.

Auf Anfrage wurde vom Gutachterausschuss des Landkreises Rottal-Inn wurde mitgeteilt, dass keine vergleichbaren Bodenpreise aus zeitnahen Verkäufen vorliegen.

Somit kann der Bodenpreis ausschliesslich nur vom Bodenrichtwert abgeleitet werden.

- Bodenrichtwert Zone 120 1030 mit Erschliessung = 91,00 €/m²

Der Bodenrichtwert stellt jedoch nur einen durchschnittlichen Lagewert in dem grossen Richtwertgebiet dar. Er muss in Bezug auf seine Aktualität, auf die Lage des Objektes im Richtwertgebiet, auf die Grundstücksgrösse, auf die vorhandene Nutzung und eventual auch auf die vorhandenen Grundstücksbelastungen untersucht und angepasst werden.

Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwertes:

• Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	91,00 €/m ²
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2024 bis 12.02.2026	4% =	3,64 €/m ²
• Lage: ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
• Grundstücksgrösse : ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
• Grundstücksnutzung: bebautes Grundstück	3% = -	2,73 €/m ²
• Grundstücksbelastungen: ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²

abgeleiteter Grundwert mit Erschliessung	=	91,91 €/m ²
	gerundet =	91,90 €/m²

Dieser Grundwert kann als Bodenpreis angesehen werden und auf die gesamte Grundstücksfläche angesetzt werden, da eine einheitliche Nutzung vorliegt.

Daraus kann ein aktueller Gesamtbodenwert abgeleitet werden von:

Fl.Nr. 424/4 Gemarkung Bayerbach	1.285 m ² x	91,90 €/m ²	=	118.092 €
			=	118.092 €
Gesamtbodenwert		gerundet	=	118.100 €

Bodenwertanteil:

Für den Miteigentumsanteil leitet sich ein anteiliger Bodenwert ab von:

anteiliger Bodenwert - MEA + Whg. 3 im EG:				
	82,9383 / 1000	aus	118.100 €	= 9.795 €
			gerundet	= 9.800 €

2.5 Vergleichswert

Allgemeine Wertverhältnisse

Zur Ermittlung und Herleitung des Vergleichswertes wurden nachfolgende Quellen untersucht:

- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Rottal-Inn, und
- Internetrecherchen

Ableitung aus Kaufpreissammlung:

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Rottal-Inn werden die Kaufpreise von Teil- und Wohnungseigentum gesammelt, aber nicht veröffentlicht. Aus dieser Kaufpreissammlung wurden, auf Anfrage, insgesamt 5 Kaufpreise aus Wohnanlagen in der unmittelbaren Nähe des Bewertungsobjektes mitgeteilt.

Die 5 Vergleichskauffälle wurden in Bezug auf die Geschosslage der Wohnung im Gebäude, der Grösse der Wohnung, dem Baujahr des Gesamtgebäudes und der Anzahl der Wohnungen im Gesamtgebäude geprüft und angeglichen. Aus dem gewogenen Mittel ergibt sich nachfolgender m² - Kaufpreis für die Whg. 3 im EG.

Nr.	Kauf-jahr	Geschoss-lage	Anzahl Zimmer	Wohnfläche m ²	fiktives Baujahr	Bereinigter Kaufpreis in €/m ²	angepasster Kaufpreis in €/m ²
1	2018	OG	3-Zi.-Whg	68,11	1992	1.909	1.696
2	2022	OG	3-Zi.Whg.	53,00	1993	2.151	1.931
3	2023	OG	2-Zi.Whg.	65,00	1993	2.286	1.938
4	2024	OG	2-Zi.Whg.	58,00	1989	1.603	1.325
5	2024	OG	3-Zi.Whg.	68,11	1992	2.026	1.800
arithmetischer Mittelwert							1.738
gewogenes Mittel (+/- 30%):							1.738
gerundet:							1.740

Ableitung aus Internetrecherchen:

Recherchen in verschiedenen Internetportalen ergaben wenige Daten, aus denen ein seriöser Vergleich zum Bewertungsobjekt hergestellt werden konnte. Am ehesten vergleichbar waren die Daten des Onlineportales „Miete aktuell“¹.

Onlineportal Miete Aktuell:

ETW-Wohnungspreise - Gebäude Bj. 1980 - 1989	=	2.223 €/m ²
ETW-Wohnungspreise - Wohnfläche 40 m ² - 49 m ²	=	2.739 €/m ²
Ø ETW-Wohnungspreise als Mittelwert		2.481 €/m ²
- abzgl. ca. 6% für eingerechnete Nebenanlagen		
z.B. Einrichtungen, Inventar, Stellplätze, etc.	=	-149 €/m ²
Vergleichspreis aus Internet-Recherche	=	2.332 €/m²

Der anteilige Bodenwert ist in den jeweiligen Vergleichswerten berücksichtigt.

¹ „Miete aktuell“ – privates onlineportal – Daten für Bayern, Stand: 3/2026 – www.miete-aktuell.com

Auswertung:

Die aus der **Kaufpreissammlung des Landkreises Rottal-Inn** aus einem vergleichbaren Zeitraum abgeleitete Vergleichspreis stammt aus 5 Kauffällen von vergleichbaren Eigentumswohnungen in der direkten Umgebung und den gleichen Ortslagemerkmalen wie sie das Bewertungsobjekt aufweist. Die Vergleichsmerkmale wurde detailliert untersucht und mit dem Bewertungsobjekt verglichen. Der Vergleichspreis aus der Kaufpreissammlung stellt einen relativ genauen Vergleichswert dar.

Zur **Internetrecherche** ist anzumerken, dass diese von privaten Informationsplattformen stammen, die ihre Daten aus bundesweit erscheinenden Immobilienanzeigen ableiten und veröffentlichen.

Nach genauerer Betrachtung hat sich gezeigt, dass diese Datenangaben für den Ort Bayerbach aus nicht genauer definierbaren Datenquellen stammen. Diese werden jedoch im Immobiliengeschehen oft angewendet.

Somit wird der vorläufig ermittelte Vergleichspreis aus den nachfolgenden Quellen ermittelt.

m ² - Ansatz aus Ableitung aus ortsnahen Kaufpreisen	=	1.740 €/m ²
m ² - Ansatz aus Internet - Recherche	=	2.332 €/m ²

Wie bereits erwähnt, haben die o.a. Ansätze verschiedene Quellen mit unterschiedlicher Aussagekraft. Sie müssen daher mit verschiedenen Anteilen zur Ableitung des Vergleichswertansatzes berücksichtigt werden. Sachverständig angewandt kann folgende Quote- lung erfolgen:

m ² - Ansatz aus Ableitung aus Internetrecherche	- anteilig 20%	=	466 €/m ²
m ² - Ansatz aus Ableitung aus ortsnahen Kaufpreisen	- anteilig 80%	=	1.392 €/m ²
Ableitung m ² -Ansatz			= 1.858 €/m²

Daraus ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert:

Berechnung vorläufiger Vergleichswert - Miteigentumsanteil + Whg. 3 im EG:

Grunddaten:

Kaufpreis als Mittelwert aus Marktdatenquellen	1.858 €/m ²
Wohnfläche Wohnung Whg. 3 im EG - lt. Teilungsplan	43,39 m ²
Miteigentumsanteil Whg. 3 im EG	82,9383/1000

Berechnung :

Vergleichswert				
	1.858 €/m ²	x	43,39 m ²	= 80.637 €
vorläuf. Vergleichswert Miteigentumsanteil + Whg. 3				= 80.637 €
			gerundet	= 80.600 €

Marktanpassung des Vergleichswertes:

Der Vergleichswert muss üblicherweise nicht mehr dem Grundstücksmarkt angepasst werden, da alle Berechnungsparameter aus Marktdaten abgeleitet werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG:

Entsprechend der ImmoWertV sind alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale festzustellen, zu bewerten und einzurechnen. Hierzu zählen insbesondere die festgestellten Baumängel, Schäden und Ausbau-/Sanierungsrückstände.

Die Marktkaufpreiszü- oder -abschläge, die ein fiktiver Käufer seiner Kaufpreisvorstellung einrechnen wird, werden von den tatsächlichen Merkmalen des Bewertungsobjektes beeinflusst. Diese Merkmale werden nachfolgend aufgelistet und als Zu-(+) / Abschläge (-) bewertet.

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

vorläufiger Vergleichswert = 80.600 €

vor Ort festgestellte boGs:

- Zuschlag für ruhige Wohnlage (+)
- Abschlag wegen fehlenden Sonnenschutzeinrichtungen (Rolläden, Markisen, o.ä. (+/-))
- Abschlag wegen nicht barrierefreiem Zugang auf Zwischenpodesthöhe (-)

daraus abgeleiteter Abschlag

80.600	x	5%	=	-	4.030 €
Vorläufiger Verkehrswert aus Vergleichswert				=	76.570 €
				gerundet	<u>77.000 €</u>

abzgl. anteil. zusätzlicher Instandhaltungsaufwand am Gemeinschaftseigentum

20.000 € x 82,9383/1000 siehe Ziff. 2.2.1 = - 1.659 €

abzgl. aktueller Revitalisierungsaufwand am Sondereigentum

siehe Ziff. 2.2.2 = - 6.000 €

aus Vergleichswert abgeleiteter	=	69.341 €
marktangepasster vorläufiger Verkehrswert	gerundet =	<u>69.000 €</u>

2.6 Ertragswert

Die zu bewertende 2-Zimmerwohnung im EG der Wohnanlage ist derzeit vermietet. Das Mietverhältnis besteht seit dem Jahr 2016. Aufgrund der unklaren Eigentumsverhältnisse in Bezug auf die Eigentumswohnung Nr. 3 mit den Sondernutzungsrechten wurde die Mietzahlung seit 2022 ausgesetzt. Nach Angabe der derzeitigen Bewohnerin ist eine Monatswarmmiete von 350,- € vereinbart.

Angaben zu Mietpreisen anderer Wohnungen in der Wohnanlage konnten nicht erreicht werden. Es müssen daher andere Informationsquellen, aus denen eine objektiv vergleichbare Miete abgeleitet werden kann, untersucht werden.

Allgemeine Mietpreise:

In der Gemeinde Bayerbach ist kein Mietspiegel bekannt. Nach Rückfrage sind auch bei der Gemeindeverwaltung keine Erhebungen über Mieten bekannt. Ein Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Rottal-Inn liegt ebenfalls nicht vor.

Aus den 5 Auszügen aus der Kaufpreissammlung des Landkreises Rottal-Inn sind bei 4 Kauffällen Mietpreise mit 7,00 €/m² angegeben. Eine Angabe, ob es sich über Kalt- oder Warmmietansätze handelt, gibt es nicht. Die Angaben stammen aus den Jahren 2018 bis 20124.

Bei Recherchen in verschiedenen Internetportalen wurden Mietpreisangaben in Bezug auf einzelne Orte gefunden. Diese Preisrecherchen weisen unterschiedliche Vergleichsansätze auf.

Mietansatz für Bayerbach - Herstellungsjahr 1980 -1989:	6,70 €/m ²
Mietansatz für Bayerbach - Wohnflächen von 40,0 – 49,0 m ² :	8,51 €/m ²

Diese Daten stammen aus dem Onlineportal „Miete aktuell“¹.

Für die zu bewertende 2-Zimmerwohnung im EG mit Terrasse in ruhiger Wohnlage wird ein angemessen betrachteter Kaltmietansatz von 8,50 €/m² eingerechnet

Restlebensdauer:

Für Mietwohngebäude wird eine Gesamtlebensdauer von 60 - 80 Jahren angenommen und in der Fachliteratur bestätigt. Die Restlebensdauer ermittelt sich daher aus der Gesamtlebensdauer von 80 Jahren, abzüglich dem Alter der Eigentumswohnung zum Wertermittlungsstichtag mit 37 Jahren, also mit einer gerundeten Restlebensdauer von 45 Jahren.

Verwaltungs-, Bewirtschaftungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten:

Die Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung zur zulässigen Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten, die berücksichtigt werden können, umfassen

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis, und
- die nicht umlagefähigen Betriebskosten.

Eine Ableitung von absoluten Kostenansätzen aus vorhandenen Daten ist nicht möglich.

¹ „Miete aktuell“ – privates onlineportal – Daten für Bayern, Stand: 3/2026 – www.miete-aktuell.com

Für Eigentumswohnungen werden in der BelWertV ¹ absolute und prozentuale Ansätze für die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) dargestellt. Diese Ansätze sind mit den Ansätzen im Wohnmietmarkt gut vergleichbar. Das Gleiche gilt für den Garagenstellplatz in der zugeordneten Garage 1.

Bewirtschaftungskosten im Jahr 2025 für ETW:

nach Anl. 3 ImmoWertV / Anl. 1 BelWV / gem. Anl. 23 zu § 187 BewG

		Whg. 3 im EG	Garage
Verwaltung	€/Jahr	429,00	47,00
Instandhaltung	14,00 €/m²	607,46	106,00
Mietausfallwagnis	2%	88,52	6,00
Ø - nicht umlagefähige Kosten aus 2023 - 2025		550,00	0,00
Betriebskosten		umgelegt	umgelegt
Bewirtschaftungskosten in €/Jahr		1.674,98	159,00
= % -Anteil am Rohertrag		37,85	53,00

Liegenschaftszinssatz:

Es wird ein zutreffender Liegenschaftszinssatz von 2,5 % angenommen, da die Vermietbarkeit der Wohnung in der ruhigen Wohnlage ein geringes wirtschaftliches Risiko aufzeigt.

Berechnung vorläufiger Ertragswert:

Einheit	Fläche	Miete	Rohertrag		Bewirtsch.Kosten		Reinertrag
	m²	€/m²	€/Monat	€/jährlich	%	€/jährlich	jährlich.
Whg. Nr. 3 im EG	43,39	8,50	369	4.426	-38%	-1.675 =	2.751 €
Garage Nr. 1			25	300	-53%	-159	459 €
insgesamt				4.726		-1.834 =	3.210 €

Wohnflächen siehe Anlage 7 !

abzüglich Bodenertragsanteil am MEA des Grundstückes

	(s. Ziff. 2.4)	9.800	€ x	2,5%	= -	245 €
Gebäudereinertrag					=	2.965 €
kapitalisiert mit						
	- Zinssatz			2,5%		
	- Restnutzungsdauer			45 Jahre bei Vermietung		
	- Barwertfaktor			26,83	=	79.546 €
Gebäudeertragswert					=	79.546 €
Bodenwertanteil				s. Ziff. 2.4	=	9.800 €
					=	89.346 €
Vorläufiger Ertragswert MEA + Whg. 3 im EG					gerundet =	89.300 €

Marktanpassung des Ertragswertes:

Entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Ertragswert üblicherweise nicht dem Grundstücksmarkt anzupassen, da dieser von Marktdaten abgeleitet wurde. Es liegen deshalb auch keine Marktanpassungsfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses vor.

¹ BelWertV – Beleihungswertverordnung vom 12.05.2006, zuletzt geändert am 16.09.2009

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG:

Die Eigenart des Bewertungsobjektes erfordert jedoch, analog zum Vergleichswertverfahren, die Berücksichtigung der nachfolgend aufgelisteten Merkmale, die vom Immobilienmarkt als preisbeeinflussend eingeschätzt werden, mit dem angegebenen ertragsbezogen geschätzten prozentualen Zu-/Abschlägen. Bei den mit (+/-) gekennzeichneten Merkmalen sind ist der Werteinfluss jeweils in den Mietansätzen berücksichtigt.

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

vorläufiger Ertragswert = 89.300 €
vor Ort festgestellte boGs:

- Zuschlag für ruhige Wohnlage (+/-)
- Abschlag wegen fehlenden Sonnenschutzeinrichtungen (Rolladen, Markisen, o.ä. (+/-)
- Abschlag wegen geringen natürlichen Belichtungsflächen (+/-)

daraus abgeleiteter Abschlag zur Marktanpassung

89.300	x	0%	=	-	0 €
--------	---	----	---	---	-----

Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert	=	89.300 €
--	---	----------

abzgl. anteil. zusätzlicher Instandhaltungsaufwand am Gemeinschaftseigentum

20.000 € x 82,9383/1000	siehe Ziff. 2.2.1	=	-	1.659 €
-------------------------	-------------------	---	---	---------

abzgl. aktueller Revitalisierungsaufwand am Sondereigentum

	siehe Ziff. 2.2.2	=	-	6.000 €
--	-------------------	---	---	---------

aus Ertragswert abgeleiteter marktangepasster	=	81.641 €
---	---	----------

vorläufiger Verkehrswert	gerundet	=	81.600 €
--------------------------	----------	---	-----------------

2.7 Ableitung Verkehrswert

Die beiden durchgeführten Rechenverfahren zeigen für eine Eigentumswohnung übliche geringe Differenz zwischen ihren Ergebnissen von ca. 15% auf:

Vorläufiger Verkehrswert aus Vergleichswert	s. Ziff. 2.5	=	69.000 €
Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert	s. Ziff. 2.6	=	81.600 €

Für die Verkehrswertermittlung des Miteigentums ist festzulegen, zu welchem Wert ein fiktiver Käufer das Wohnungseigentum erwerben möchte.

Das Bewertungsobjekt stellt aufgrund seiner Gestaltung und der gegebenen Vermietbarkeit ein Ertragswertobjekt im Sinne einer Eigentumswohnung dar. Der Ertragswert stellt jedoch ein Wertrisiko dar, das der fiktive Käufer eingeht und entsprechend beurteilt. Zur Wertbestimmung dieses Risikos ist abzuwägen zu welchem Prozentsatz er dieses Risiko aus der Differenz zwischen Vergleichs- und Ertragswert eingeht. Beim Bewertungsobjekt kann eine sehr hohe Akzeptanz dieses Risikos, also eine ertragswertbezogene Akzeptanz angenommen werden.

Akzeptanzstufen		Wertung der Akzeptanz	
ohne Akzeptanz	0%		
sehr geringe Akzeptanz	10%		
geringe Akzeptanz	20%		
mässige Akzeptanz	30%		
mässige bis ausgeglichene Akzeptanz	40%		
ausgeglichene Akzeptanz	50%		
ausgeglichene bis gesteigerte Akzeptanz	60%		
gesteigerte Akzeptanz	70%		
hohe Akzeptanz	80%		
sehr hohe Akzeptanz	90%	sehr hohe Akzeptanz	90%
vollständige Akzeptanz	100%		
		Gewichtung	= 90%
Vorläufiger Verkehrswert aus Vergleichswert	s. Ziff. 2.5	=	69.000 €
Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert	s. Ziff. 2.6	=	81.600 €
Differenz	ca. 15%	=	12.600 €
Akzeptanz des Risikos aus der Differenz von Vergleichswert zu Ertragswert			
= angepasster Verkehrswert aus Vergleichswert			
69.000	+	(12.600 x 90%)	= 80.340 €
Daraus abgeleiteter Verkehrswert	gerundet	=	<u>80.000 €</u>

2.8 Bewegliche Gegenstände

Auftragsgemäss sind im Zwangsversteigerungsverfahren Zubehörstücke und Bestandteile, die von der Beschlagnahme erfasst sind, und den üblichen Umfang überschreiten gesondert zu bewerten. Vom Gutachtenverfasser werden deshalb nur solche Grundstücksbestandteile und Zubehörteile aufgelistet, die, anlässlich der Ortseinsicht, als solche eindeutig erkannt, bzw. angegeben wurden.

Vor Ort wurden keine derartigen Gegenstände festgestellt. Die im Bild 9 erkennbare Küchenzeile hat keinen feststellbaren Zeitwert, da si stark verbraucht und überaltert ist.

2.9 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert der unten angegebenen Miteigentumsanteile, verbunden mit dem jeweils bezeichneten Sondereigentum und den vereinbarten Sondernutzungsrechten für den 12.02.2026 mit:

82,9383 / 1000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Whg. Nr.3 im EG mit Sondernutzungsrecht am Kellerabteil Nr.3 und an Terrasse Nr. 3, sowie der Garage Nr. 1 in der Wohnanlage Kellerbergstr. 12, 94137 Bayerbach/Rott =		80.000 €
i.W.: achtzig Tausend EURO		
Zeitwert der beweglichen Gegenstände		0 €

Allersdorf, 02.04.2026



Hinweise:

Lasten und Beschränkungen:

Die in Abt. II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (hier: Anordnung Zwangsversteigerungen, Zwangssicherungshypotheken) wurden auftragsgemäss nicht näher untersucht. Etwaige Einflüsse aus diesen Belastungen zum Verkehrswert sind daher im o.a. Wert nicht enthalten.

Rundungen:

Die aufgezeigten Berechnungen entstammen EDV-unterstützten Rechengängen. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit werden Zahlen auf- und abgerundet. Es können daher Abweichungen bei den Rechenergebnissen aus diesen Rundungen auftreten, die jedoch keinen Einfluss auf die ermittelten Werte haben.

Umsatzsteuer:

In allen Berechnungsansätzen zur Verkehrswertfindung ist die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten. Da die künftigen Nutzer / Käufer, und damit dessen Möglichkeit zum Vorsteuerabzug, nicht bekannt sind, wird die Umsatzsteuer nicht gesondert ausgewiesen.

Untersuchungen:

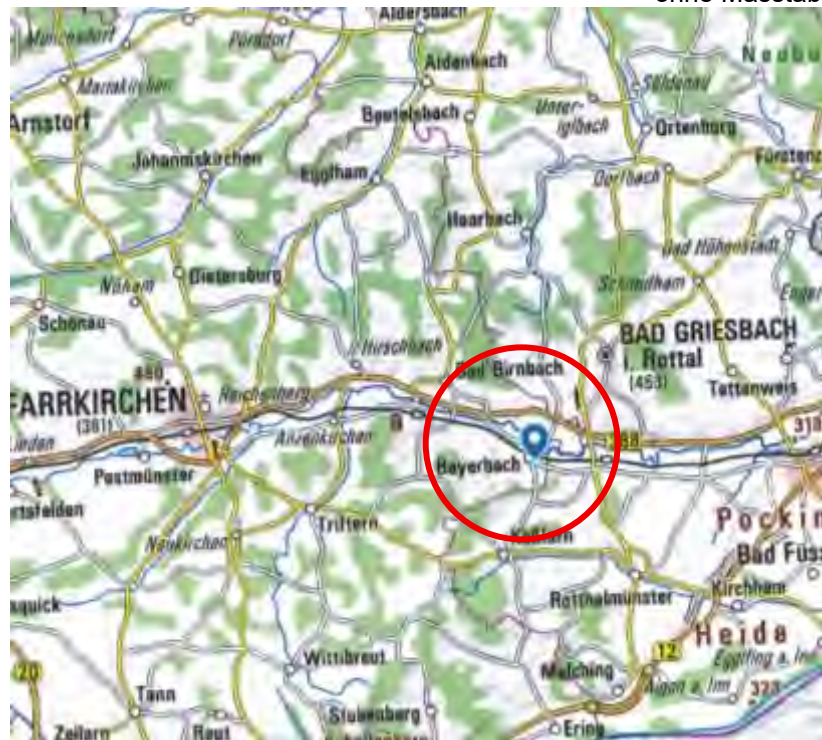
Wärme-, schall- und brandschutztechnische Qualitäten und Anforderungen, sowie Boden- und Baugrunduntersuchungen, wurden nicht geprüft bzw. durchgeführt. Dies gilt ebenso für naturschutzrechtliche Belange und möglichen Schädlingsbefall, in Bezug auf das Grundstück und seiner Bebauung. Mögliche Auswirkungen aus vorgenannten Kriterien sind im Verkehrswert deshalb nicht berücksichtigt.

Urheberrecht:

Das Gutachten ist nur für den Bestimmungszweck – Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren – und nur zur Verwendung durch den Auftraggeber bestimmt. Die Weitergabe und zweckfremde Nutzung sind aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet. Eine Dritthaftung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Anlage 1

Auszug Landkarte ohne Masstab



© bayernviewer

Ortsplan Bayerbach ohne Masstab



© bayernviewer



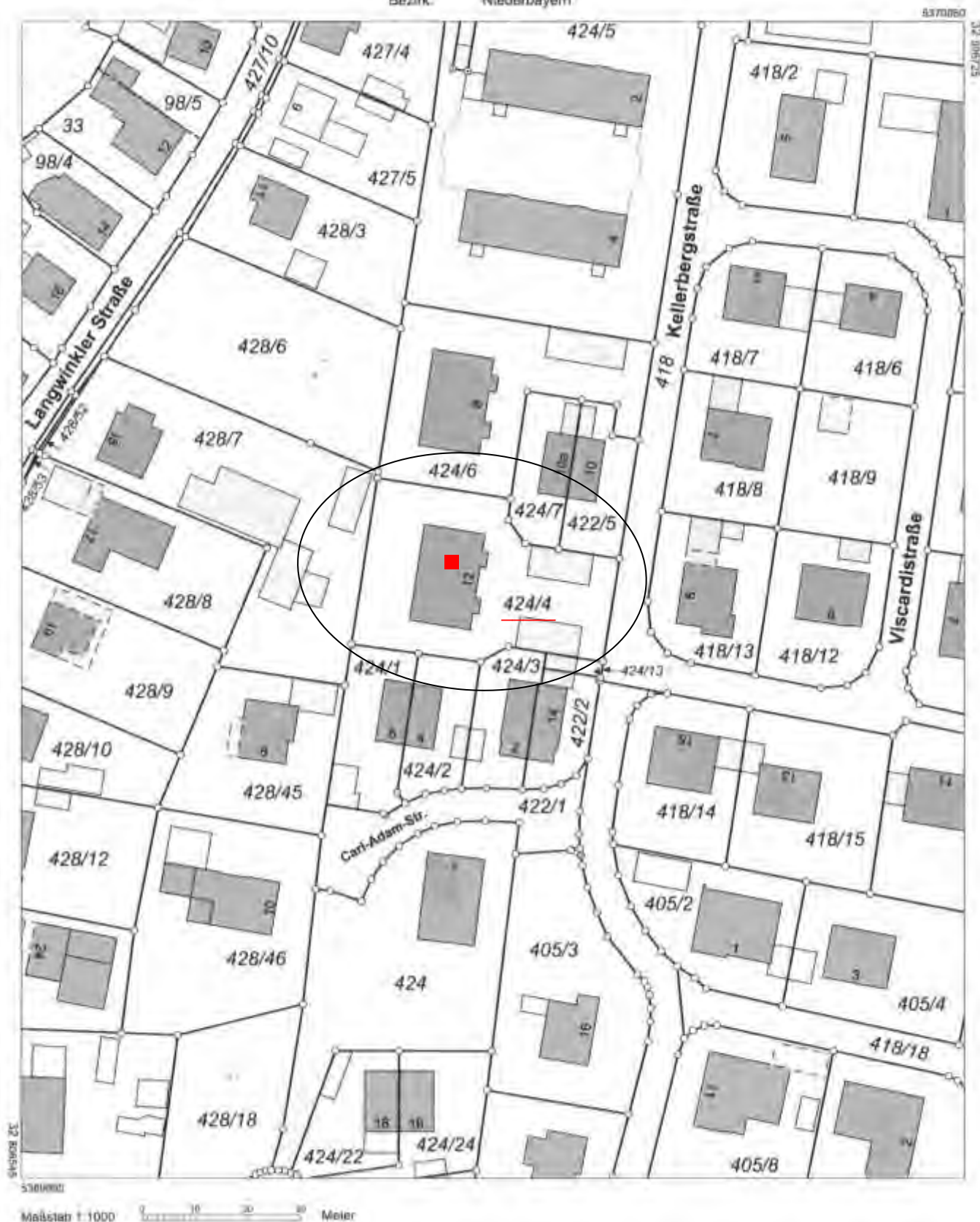
Anlage 2

Lageplan M ≈ 1:1000

Flurstück: 424/4
Gemarkung: Bayerbach

Gemeinde: Bayerbach
Landkreis: Rottal-Inn
Bezirk: Niederbayern

Erstellt am 20.01.2026





Anlage 3

Luftbild o. M.



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

Maßstab 1: 1.000
Erstellt am 16.01.2026 12:14
<https://v.bayern.de/g95zB>

Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert

Anlage 4

Grundriss EG

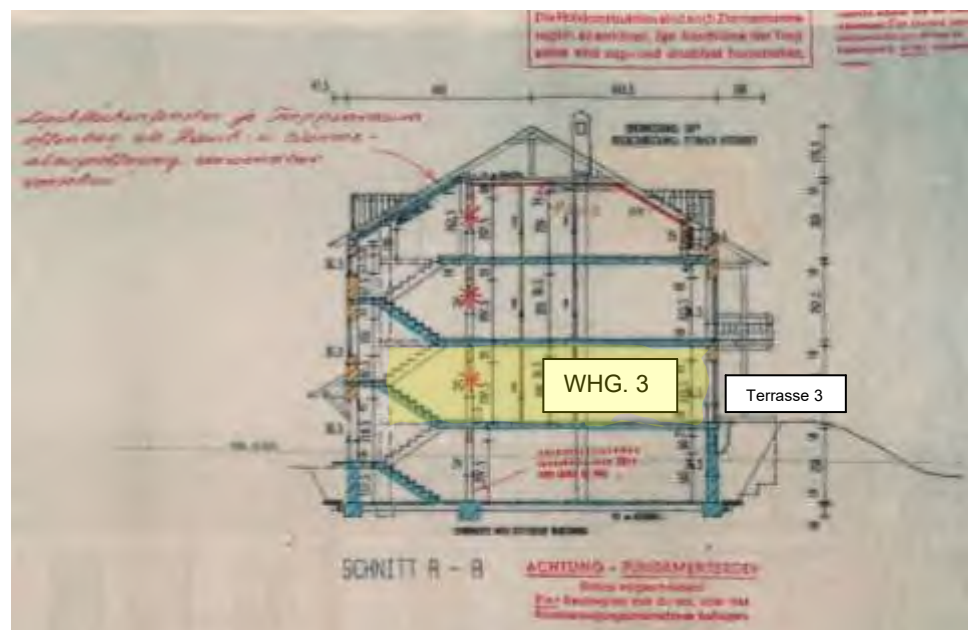
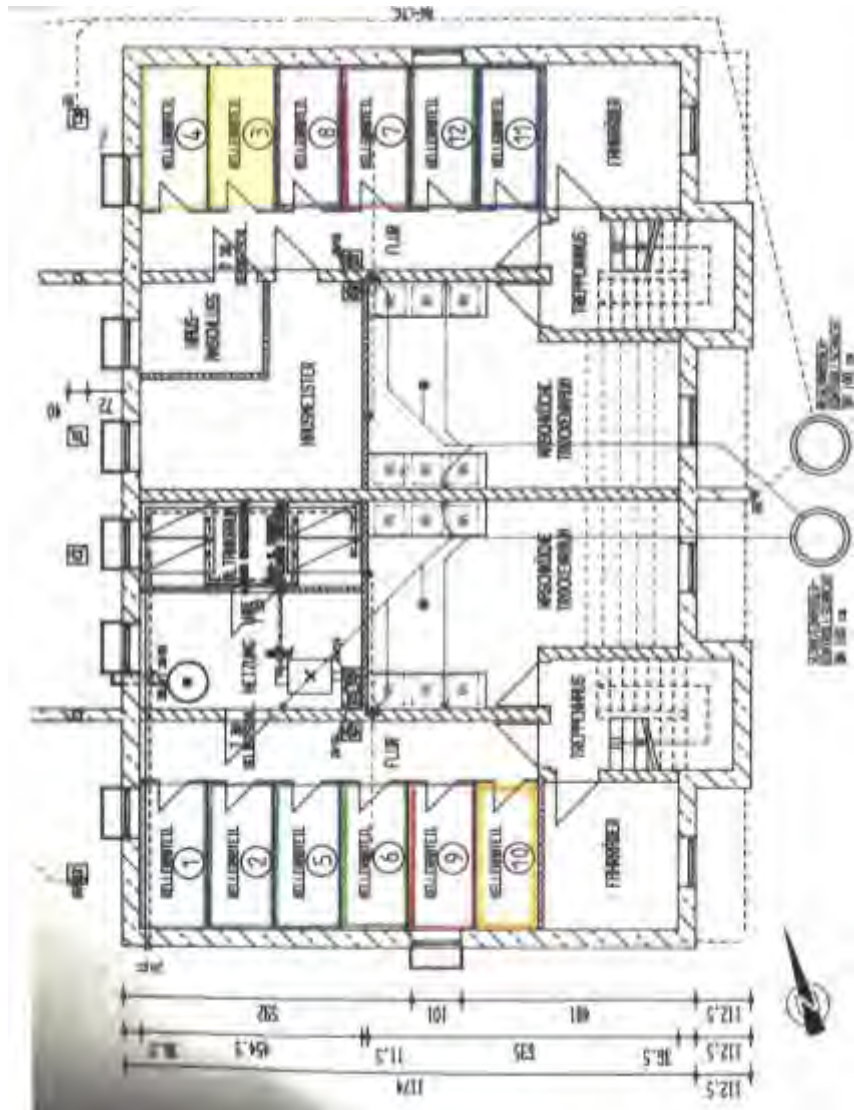
Auszug aus Aufteilungsplan
o. M.



Anlage 5

Grundriss KG + Schnitt

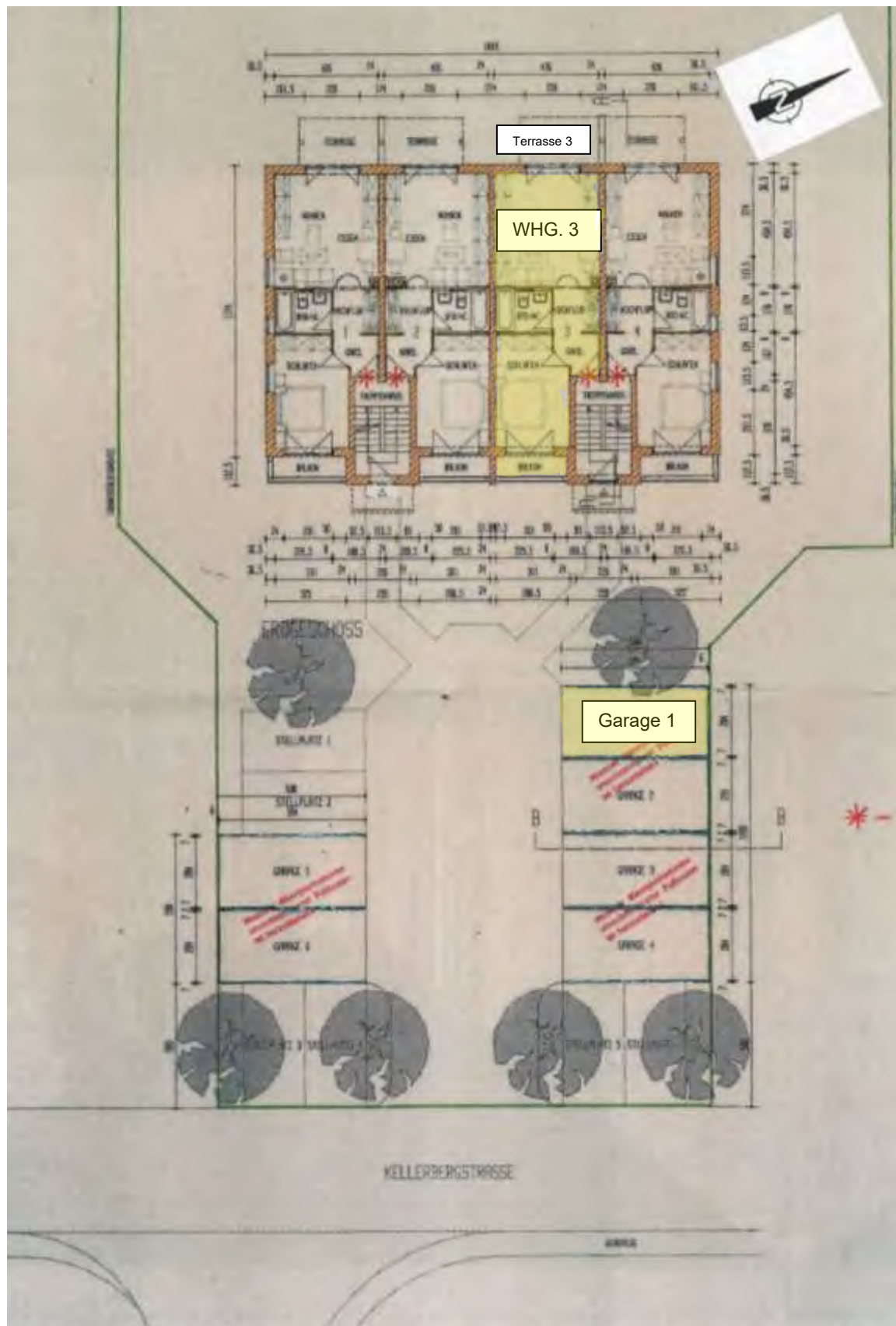
Auszug aus Aufteilungsplan o. M.





Anlage 6

Auszug aus Eingabeplan Grundriss EG
o. M.



Anlage 7

Whg. 3 im EG: Ermittlung der Wohnflächen

Berechnung nach Wohnflächenverordnung - WoFIV (Ausgabe 11/03)

Raum			Teilfläche		Raumfläche	Gesamtfläche
			m²		m²	m²
2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse im EG						
Wohnen/Essen	4,22 x	4,54	19,16			
	-0,40 x	0,42	-0,17	=	18,99	18,99
Kochflur	1,12 x	1,61	1,80			
	0,73 x	1,19	0,87	=	2,67	2,67
Bad	1,60 x	1,58	2,53			
	0,74 x	1,77	1,31	=	3,84	3,84
Garderobe	1,88 x	1,34	2,52			
	1,12 x	0,12	0,13			
	1,10 x	0,30	0,33			
Schlafen	-0,72 x	0,77 / 2	-0,28	=	2,71	2,71
	2,97 x	3,86	11,46			
	2,78 x	0,67	1,86			
	-0,70 x	0,76 / 2	-0,27	=	13,06	13,06
Summe Wohnfläche Whg. 3 ohne Terrasse und Balkon						41,27 m²
Terrasse Westen	4,10 x	2,08	8,53	anteilig 1/4		2,13 m²
Balkon Osten	2,84 x	0,89	2,53	anteilig 1/4		0,63 m²
Summe Wohnfläche Whg.3 mit Terrasse und Balkon						= 44,03 m²
						gerundet = 44,00 m²

- Alle Flächenangaben nach dem örtlichen Aufmass vom 12.02.2026
im Abgleich mit dem Eingabeplan von 1988 !
- Raumzuordnungen siehe Anlagen 4 - 6 !

Bilddokumentation vom 12.02.2026 – Bilder 1 - 11

Bildtafel

Bild 1:
Ansicht Wohnanlage
Kellerbergstr. 12,/
Bayerbach von Os-
ten (Kellerbergstr.)



Garage 1

Bild 2:
Ansicht Wohnanlage
Kellerbergstr. 12,/
Bayerbach von Nord-
westen



Bild 3:
Ansicht Wohnanlage
Kellerbergstr. 12,/
Bayerbach von Westen



Bildtafel



Bildtafel

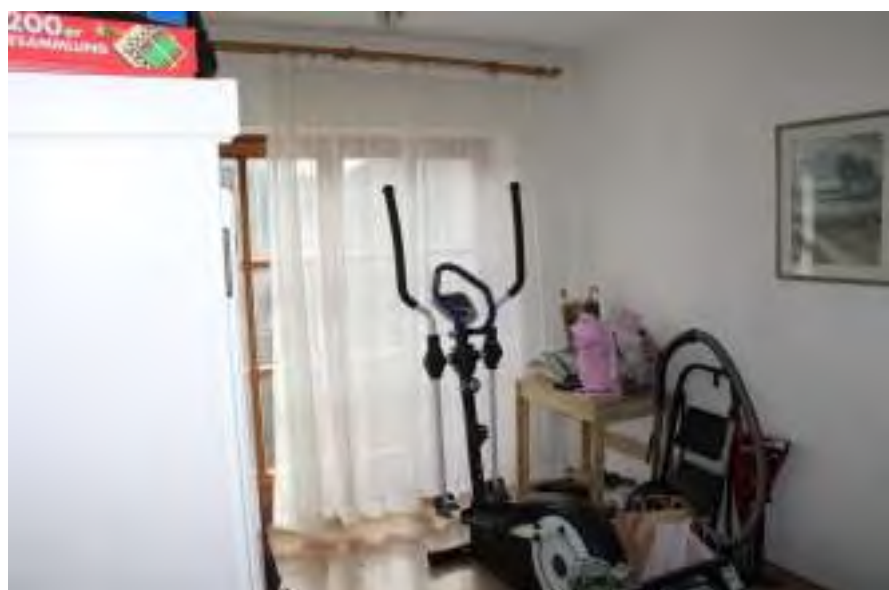
Bild 6:
Whg. Nr. 3 - Wohn-
anlage Kellerberg-
str.12 / Bayerbach
EG: Wohnen



Bild 7:
Whg. Nr. 3 - Wohn-
anlage Kellerberg-
str.12 / Bayerbach
EG: Wohnen



Bild 8:
Whg. Nr. 3 - Wohn-
anlage Kellerberg-
str.12 / Bayerbach
EG: Schlafen



Bildtafel



Bild 9:
Whg. Nr. 3 - Wohn-
anlage Kellerberg-
str.12 / Bayerbach
EG: Kochflur



Bild 10:
Whg. Nr. 3 - Wohn-
anlage Kellerberg-
str.12 / Bayerbach
EG: Bad/WC



Bildtafel

Keller Nr. 3

Bild 11:
Whg. Nr. 3 - Wohn-
anlage Kellerberg-
str.12 / Bayerbach
KG: Keller Nr. 3

