

Gerhard Hofer - Lenzenweg 4 - 84549 Engelsberg

Büroanschrift:

Lenzenweg 4
84549 Engelsberg
Tel.: 0 86 34 – 89 74
Fax: 0 86 21 – 63 16 3
Mobil: 0 17 0 – 35 03 06 7
E-Mail: kontakt@hofer-immowert.de
Internet: www.hofer-immowert.de



Bankverbindung:

Kreissparkasse / Trostberg
IBAN: DE27 7105 2050 0008 1963 05
Steuer Nr.: 163/230/10459

Datum: 02.02.2026

Az.: kg.2026.01-740

KURZGUTACHTEN

über den Zugewinnausgleich gemäß §§ 1373 ff. BGB

des im Wohnungsgrundbuch von

Der **Zugewinnausgleichsbetrag des Wohnungseigentums** wurde zum
Stichtag
23.01.2026 ermittelt mit rd.

170.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 33 Seiten inkl. Anlagen. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
2.3	Aktenzeichen.....	4
2.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
2.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
3	Ermittlung des Zugewinns.....	6
3.1	Grundstücksdaten	6
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	6
3.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	6
4	Bodenwertermittlung 2026.....	7
4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	8
5	Ertragswertermittlung 2026	9
5.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	10
6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	12
6.1	Abschlag für überalterte technische Gebäudeausstattung	12
6.2	Berücksichtigung der Lärmemissionen	13
6.3	Bewertung der Garage	13
6.4	Zusammenfassung.....	14
7	Vergleichswertermittlung 2026.....	15
7.1	Ansatz des Vergleichswerts zum Stichtag 2025	15
7.2	Vergleichswert 2026.....	17
8	Bewertung 01.09.1998.....	18
8.1	Bodenwertermittlung	18
8.2	Indexierung der Wohnungswerte 1998 → 2025.....	20
8.3	Kaufpreise 1998 / 2025	21
8.4	Herleitung der Mietwertentwicklung.....	22
8.5	Mietpreise 1998 / 2025.....	23
8.6	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	24
8.7	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	25
8.8	Ertragswertberechnung	25
8.9	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	26
8.10	Vergleichswert.....	27
8.11	Verkehrswert 01.09.1998	27
9	Verkehrswert	27
10	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	29
11	Marktentwicklung im Landkreis Altötting	30
12	Langfristentwicklung Landkreis Altötting 2010 / 2025	32
13	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
13.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
13.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
13.3	Verwendete fachspezifische Software	33

1 Zusammenfassung

Grundstücksart: Eigentumswohnung		
Wertermittlungsstichtag	23.01.2026	
Wertermittlungsstichtag	01.09.1998	
Ortstermin	26.09.2025	
Hauptgebäude		
Baujahr des Hauptgebäudes ca.	1995	
Gesamtnutzungsdauer (Anlage 3 SW-RL)	80	Jahre
Restnutzungsdauer Hauptgebäude Nr. 4.3.2 Anlage 4 SW-RL Nr. 9 Abs. 2 EW-RL	47	Jahre
DG - Wohnfläche (WoFIV)	109,27	m²
Grundstücksgröße Fl. Nr. 1893/50	827,00	m²
bebauter Bodenwert (relativ)	265,00 €	m²
Bodenwert absolut	219.155 €	
Mieteigentumsanteil	334,52/1000	
Bodenanteil	276,65	m²
Bodenwertanteil 2026	73.312 €	
Wertsteigerung per anno (Kaufpreise)	3,10%	
Wertsteigerung per anno (Mietpreise)	2,10%	
Wertsteigerung per anno (Bodenwert)	6,60%	
Mietansatz Wohnflächen	8,50 €	m² / Monat
Rohertrag	11.145,60 €	p.a.
Bewirtschaftungskosten (Anlage 1 EW-RL)	2.235,40 €	p.a.
Bodenwertverzinsungsbetrag	952,90 €	p.a.
Reinertrag	7.957,30 €	p.a.
Liegenschaftszinssatz	1,30	%
Barwertfaktor	35,004	
Sanierungskosten / Lärm	- 35.216,00 €	
2025		
Ertragswert	332.000,00 €	
Vergleichswert	338.000,00 €	
Verkehrswert rund	335.000,00 €	
pro m² Wohnfläche	3.065,80 €	
1998		
Verkehrswert rund	165.000,00 €	
pro m² Wohnfläche	1.510,02 €	
Zugewinn 1998 - 2026	170.000,00 €	

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit Garage

Objektadresse:

Grundbuchangaben:

Katasterangaben:

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:

Der Auftrag wurde mir am 21.01.2026 per E-Mail erteilt.

2.3 Aktenzeichen

Aktenzeichen: Der Auftrag wird bei mir unter dem Aktenzeichen **kg.2026-01.740** geführt.

2.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zweck dieses Kurzgutachtens ist die überschlägige Ermittlung der vermögensrelevanten Wertverhältnisse einer Eigentumswohnung einschließlich zugehöriger Nebenbestandteile (insbesondere Garage) im Rahmen eines Scheidungsverfahrens. Das Gutachten dient der Berechnung des Zugewinns gemäß §§ 1373 ff. BGB und stellt die maßgeblichen Werte zum Zeitpunkt des Anfangsvermögens sowie zum Bewertungsstichtag des Endvermögens gegenüber.

Das Kurzgutachten verfolgt nicht den Zweck einer gerichtsfesten Verkehrswertermittlung im Sinne eines Vollgutachtens, sondern dient der nachvollziehbaren, sachverständigen Plausibilisierung der Wertentwicklung unter Berücksichtigung des Bewertungsanlasses, der verfügbaren Marktdaten sowie der besonderen objektspezifischen Gegebenheiten.

Wertermittlungsstichtag: 23.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
01.09.1998 (Hochzeitstag)

Tag der Ortsbesichtigung: Freitag, den 23.01.2026
von 13:30 Uhr bis ca. 14:00 Uhr

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für eventuell nicht besichtigte oder nicht zugänglich gemachte Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Besonderheiten Kurzgutachten:

Auftragsgemäß werden bei der Erstellung des Kurzgutachtens folgende Punkte nicht bearbeitet und auf Prüfungen bzw. Einsichtnahmen verzichtet:

- das aktuelle Grundbuch wird nicht eingesehen;
- das Liegenschaftsbuch wird nicht eingesehen;
- für Bauschäden und Mängel wird kein exakter Abschlag ermittelt;
- die Bauakten werden nicht geprüft;
- das Bauplanungsrecht wird nicht geprüft;
- die Legalität des Baukörpers wird vorausgesetzt;
- Schall-, Brand-, und Wärmeschutz werden nicht geprüft;
- auf Begründungen bzgl. der Verfahrenswahl und der Wertableitungen wird verzichtet;
- auf eine Ortsbeschreibung wird verzichtet;
- auf eine detaillierte Baubeschreibung wird verzichtet;
- die Erschließungsbeiträge werden nicht geprüft;
- auf eine Fotodokumentation wird verzichtet;
- der Denkmalschutz wird nicht weiter geprüft;

Besonderheiten:

Das Gutachten dient lediglich zur Eigeninformation einer Preisfindung für den privaten Zweck und kann vor Gericht, vor dem Finanzamt und vor dem Notar nicht verwendet werden.

2.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den vorgenannten, als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen teilweise um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen in der Regel nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden rechtlichen Würdigung ist daher auch die Wertermittlung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens beruhen auf den vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt wurden, sowie auf den Ergebnissen der Ortsbesichtigung.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung werden lediglich Augenscheinnahmen durchgeführt. Es erfolgen nur eingeschränkte Maßprüfungen, jedoch keine zerstörenden Untersuchungen, keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen. Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen daher auf Auskünften Dritter, vorgelegten Unterlagen oder sachverständigen Einschätzungen. Eine fachtechnische Untersuchung möglicher Baumängel oder Bauschäden wurde nicht vorgenommen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gesundheits-schädlich sein könnten.

Feststellungen erfolgen ausschließlich insoweit, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Vorschriften zur Nutzung des Grundstücks oder der baulichen Anlagen wurde nicht vorgenommen. Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass alle wertrelevanten öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren ordnungsgemäß entrichtet wurden und dass ein angemessener Versicherungsschutz für das Bewertungsobjekt besteht.

Alle im Gutachten ausgewiesenen Beträge sind in Euro (€) angegeben.

3 Ermittlung des Zugewinns

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Zugewinn für den

zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Begründung der Verfahrenswahl

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

3.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4 Bodenwertermittlung 2026

Grundlagen

Der Bodenwert ist gemäß den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als der Wert zu bestimmen, der dem Grundstück im unbebauten Zustand beizumessen wäre. Vergleichspreise für Bodenwerte werden in der Regel vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht.

Baugrundverhältnisse

Über die Baugrundverhältnisse liegen keine gesicherten Informationen vor. Es wird daher unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Gegebenheiten, insbesondere keine Altlasten oder Kontaminationen, vorhanden sind.

Vergleichswerte

Als Orientierungsdaten liegen zum einen Vergleichswerte aus einer eigenen Preissammlung (Angebotspreise) vor. Für Wohnbauland in Burgkirchen ergeben sich daraus aus 14 Vergleichsfällen Bodenwerte mit einem Mittelwert von rund 348 €/m² (Spanne ca. 260 €/m² bis 490 €/m²). Diese Werte sind als Angebotsniveau zu verstehen und können gegenüber tatsächlich beurkundeten Kaufpreisen Abweichungen aufweisen.

Eigene Preissammlung:

Datum	Ort	Typ	Fläche	Angebotspreis	
31.07.2025	Burgkirchen	EFH	529	169.000,00 €	319,47 €
31.08.2023	Burgkirchen	EFH	661	285.000,00 €	431,16 €
12.02.2025	Burgkirchen	EFH	833	300.000,00 €	360,14 €
21.08.2023	Burgkirchen	EFH	863	350.000,00 €	405,56 €
29.12.2025	Burgkirchen	EFH	1445	474.999,00 €	328,72 €
01.08.2024	Burgkirchen	DHH	403	159.000,00 €	394,54 €
22.08.2023	Burgkirchen	EFH	863	350.000,00 €	405,56 €
02.12.2024	Burgkirchen	EFH	403	175.000,00 €	434,24 €
29.12.2025	Burgkirchen	EFH	406	199.999,00 €	492,61 €
02.12.2024	Burgkirchen	EFH	438	115.000,00 €	262,56 €
02.12.2024	Burgkirchen	EFH	652	125.000,00 €	191,72 €
28.01.2025	Burgkirchen	EFH	653	130.000,00 €	199,08 €
29.12.2025	Burgkirchen	EFH	661	250.000,00 €	378,21 €
08.12.2025	Burgkirchen	EFH	685	192.000,00 €	280,29 €
Mittelwert					348,85 €

Bodenrichtwert des Gutachterausschusses

Der vom Gutachterausschuss Altötting zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in Burgkirchen beträgt 265 €/m² (erschließungsbeitragsfrei mit 2-3 Vollgeschossen).

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **265,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	827 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	265,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.01.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 265,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	827	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 265,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	265,00 €/m²	
Fläche	×	827 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	219.155,00 € <u>rd. 219.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2026 insgesamt **219.000,00 €**.

4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 334,520/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts			Erläuterung
Gesamtbodenwert		219.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert		219.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	×	334,520/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert		73.259,88 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €	
anteiliger Bodenwert	=	73.259,88 € <u>rd. 73.300,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2026 **73.300,00 €**.

5 Ertragswertermittlung 2026

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Wohnung DG	109,27		-	0,00	0,00
Summe			109,27	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Wohnung DG	109,27		8,50	928,80	11.145,60
Summe			109,27	-		928,80	11.145,60

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.145,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.235,40 €
jährlicher Reinertrag	= 8.910,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,30 % von 73.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 952,90 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.957,30 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 47 Jahren Restnutzungsdauer	× 35,004
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 278.537,33 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 73.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 351.837,33 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 351.837,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 20.216,79 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 331.620,54 €
	rd. 332.000,00 €

5.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der bewertungstechnisch relevanten Wohn- und Nutzflächen erfolgte auf Grundlage der mir vorliegenden Bauunterlagen. Die Flächen wurden mit einer für Zwecke der Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt und dienen ausschließlich als Berechnungsgrundlage dieser Wertermittlung. Bei einer wirtschaftlichen Verfügung über das Grundstück oder das Gebäude, die auf Flächenangaben Bezug nimmt (z. B. Verkauf, Vermietung oder Verpachtung), ist zur Sicherstellung der exakten Werte ein verformungsgerechtes Aufmaß durchzuführen.

Rohertrag

Für die Ableitung des Rohertrags zum Bewertungsstichtag 2025 wurden aktuelle Mietwohnungsangebote für Eigentumswohnungen in Burgkirchen an der Alz ausgewertet. Die Auswertung erfolgte auf Grundlage veröffentlichter Angebotsmieten vergleichbarer Wohnungen hinsichtlich Nutzungsart, Wohnungsgröße und regionalem Marktumfeld.

Aus der vorgenommenen Marktauswertung ergab sich für das Jahr 2025 eine durchschnittliche Angebotsmiete von rund 8,44 €/m² Wohnfläche. Zur Berücksichtigung von marktüblichen Schwankungen, objektspezifischen Abweichungen sowie zur Vereinfachung der Berechnung im Rahmen des vorliegenden Kurzgutachtens wurde der Rohertrag gerundet mit 8,50 €/m² angesetzt.

Der gewählte Ansatz stellt einen marktgerechten Mittelwert dar und liegt innerhalb der durch die ausgewerteten Vergleichsangebote belegten Bandbreite. Er berücksichtigt zugleich, dass Angebotsmieten tendenziell leicht oberhalb tatsächlich erzielter Bestandsmieten liegen, ohne eine Überhöhung des Ertragsansatzes zu bewirken.

Der angesetzte Rohertrag dient der wertmäßigen Plausibilisierung im Rahmen der Ertragswertermittlung und erhebt keinen Anspruch auf die Abbildung individueller Mietverhältnisse. Angesichts des Bewertungszwecks (Kurzgutachten zur Ermittlung des Zugewinns) ist der Ansatz als sachgerecht, nachvollziehbar und ausreichend genau anzusehen.

Der gerundete Ansatz erleichtert die Nachvollziehbarkeit der Berechnung und bewegt sich innerhalb der marktüblichen Spanne vergleichbarer Mietangebote zum Bewertungsstichtag

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Ertragseinheit		Vergleichs- miete	WF/NF- Korrektur	Grundflächen- besonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
	Wohnung DG	8,50	1,00	1,00	1,00	8,50

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 439,00 €	439,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 109,27 m ² × 14,40 €/m ²	1.573,49 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	222,91 €
Summe		2.235,40 €

Liegenschaftszinssatz

Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssätze stellen durchschnittliche, aus der Kaufpreissammlung abgeleitete Marktwerte dar und beziehen sich überwiegend auf renditeorientierte Wohnimmobilien. Der für das Jahr 2021 ausgewiesene Liegenschaftszinssatz von 3,17 % für Wohneigentum umfasst daher auch Mehrfamilienhäuser und kapitalmarktorientierte Erwerbsformen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit wohnwirtschaftlicher Nutzung, deren Marktverhalten eher mit dem von Ein- und Zweifamilienhäusern vergleichbar ist. Für diese Objektart weist der Gutachterausschuss einen deutlich niedrigeren Liegenschaftszinssatz von rund 1,26 % aus.

Unter Berücksichtigung der Objektart, der überwiegend eigennutzungsgeprägten Nachfrage, der stabilen Wohnlage sowie des Bewertungszwecks (Kurzgutachten im Rahmen des Zugewinnausgleichs) wird daher ein leicht darüber liegender, konservativ angesetzter Liegenschaftszinssatz von 1,30 % als sachgerecht und marktangemessen angesehen.

Der angesetzte Zinssatz dient der wertmäßigen Plausibilisierung und erhebt keinen Anspruch auf eine renditeorientierte Vollbewertung.

Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

6.1 Abschlag für überalterte technische Gebäudeausstattung

Das Gebäude wurde im Jahr 1995 errichtet. Die wesentlichen technischen Bestandteile des Gemeinschaftseigentums, insbesondere die Ölzentralheizung, die Kunststoff-Öltankanlage sowie die Holzfenster, stammen ebenfalls aus dem Baujahr 1995. Zum Bewertungsstichtag 23.01.2026 weisen diese Bauteile somit ein Alter von rund 31 Jahren auf.

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Ölzentralheizungen liegt erfahrungsgemäß bei etwa 20 bis 25 Jahren, die von Kunststoff-Öltanks und Holzfenstern bei etwa 30 bis 35 Jahren. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die genannten Bauteile zum Bewertungsstichtag technisch überaltert sind und mittelfristig ein erheblicher Erneuerungsbedarf besteht.

Zum Zeitpunkt des Anfangsvermögens (1998) befand sich das Gemeinschaftseigentum hingegen noch in nahezu neuwertigem Zustand, sodass ein entsprechender Abschlag im Anfangsvermögen nicht vorzunehmen war.

Da zum Bewertungsstichtag keine Instandhaltungsrücklagen vorhanden sind und konkrete Einzelkosten nicht bekannt sind, wird im Rahmen dieses Kurzgutachtens ein **pauschaler Instandhaltungs- und Erneuerungsabschlag in Höhe von 15 %** des ermittelten Wohnungswerts als sachgerecht und marktangemessen angesehen.

Unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils von **334,52 / 1.000** ergibt sich hieraus ein wertmindernder Abschlag von rund **17.500 €** für die gegenständliche Wohnung.

Technische Nutzungsdauern

Bauteil	Übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer
---------	---------------------------------------

Ölheizung	ca. 20-25 Jahre
-----------	-----------------

Kunststofftanks	ca. 30 Jahre
-----------------	--------------

Holzfenster	ca. 30-35 Jahre
-------------	-----------------

Pauschaler sachverständiger Abschlag

Da:

- keine Rücklagen vorhanden sind,
- ein kurzgutachterlicher Ansatz genügt,
- und Einzelkosten nicht exakt bekannt sind,

ist ein pauschaler Instandhaltungs- und Erneuerungsabschlag absolut üblich.

Marktübliche Bandbreite:

- **10-15 %** bei überalterter Haustechnik
- **15-20 %** bei fehlenden Rücklagen + zeitnaher Erneuerung

Sachgerechter Ansatz hier: 15 % Abschlag auf den Wohnungswert

Rechnerischer Abschlag

Ausgangswert (Vergleichs-/Ertragswert 2026):

350.000 €

Gesamtabzug:

$350.000 \times 15\% = 52.500\text{€}$

Anteil der Wohnung (334,52 / 1.000):

$52.500 \times 0,33452 \approx 17.560\text{€}$

Wertabschlag für die Wohnung:

≈ 17.500 € (gerundet)

Ergebnisübersicht

Position	Betrag
Verkehrswert unbereinigt	350.000 €
Pauschaler Abschlag (15 %)	-52.500 €
Anteil der Wohnung	-17.500 €
Bereinigter Wohnungswert ≈ 332.500 €	

6.2 Berücksichtigung der Lärmemissionen

Das Bewertungsobjekt liegt in unmittelbarer Nähe einer stark frequentierten Verkehrsstraße sowie einer Bahntrasse. Diese Lage führt zu einer dauerhaft erhöhten Lärmbelastung, die die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Wohnung erheblich beeinträchtigt.

Zwar war die Verkehrs- und Schieneninfrastruktur bereits zum Zeitpunkt des Anfangsvermögens im Jahr 1998 vorhanden, die Intensität der Lärmemissionen hat sich jedoch im Laufe der vergangenen Jahrzehnte deutlich erhöht. Ursache hierfür sind insbesondere das gestiegene Verkehrsaufkommen sowie eine intensivere Nutzung der Bahnstrecke. Die heutige Lärmbelastung überschreitet damit das seinerzeit ortsübliche Maß und stellt einen nachhaltigen Lagenachteil dar.

Immobilien mit vergleichbarer Lage weisen gegenüber ruhig gelegenen Wohnlagen regelmäßig spürbare Marktwertabschläge auf, da die Nachfrage eingeschränkt ist und die Vermarktbarkeit leidet. Derartige Lageeinflüsse werden am Immobilienmarkt dauerhaft wertmindernd berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund wird im Endvermögen zum Bewertungsstichtag 23.01.2026 ein lagebedingter Abschlag in Höhe von 15 % des ermittelten Wohnungswerts als sachgerecht und marktangemessen angesehen. Der Abschlag wird ausschließlich im Endvermögen berücksichtigt, da sich die wertrelevante Intensität der Lärmbelastung erst im Zeitverlauf nach 1998 entwickelt hat.

Unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils von 334,52 / 1.000 ergibt sich hieraus ein wertmindernder Abschlag von rund 17.500 € für die gegenständliche Wohnung.

Der vorgenommene Abschlag berücksichtigt keine individuellen Lärmmessungen, sondern basiert auf einer sachverständigen Bewertung der Lagequalität im Vergleich zu ruhig gelegenen Wohnlagen.

6.3 Bewertung der Garage

Die zur Eigentumswohnung gehörende Garage stellt eine unselbstständige Wertkomponente dar und ist dem Wohnungswert wertmäßig zuzuordnen. Sie wird im Rahmen der Vermögensbewertung gesondert erfasst, jedoch dem jeweiligen Stichtagsvermögen zugerechnet.

Zum Bewertungsstichtag **23.01.2026** wird der Marktwert der Garage auf Grundlage vergleichbarer Garagenangebote und örtlicher Marktbeobachtung mit rund **15.000 €** angesetzt.

Zur Ableitung des Werts zum Zeitpunkt des Anfangsvermögens im Jahr **1998** wurde der Garagenwert sachverständig rückindexiert. Hierbei wurde derselbe Preisindex herangezogen, der auch zur Rückrechnung der Wohnungswerte verwendet wurde, da Garagen erfahrungsgemäß eine vergleichbare Wertentwicklung aufweisen.

Unter Anwendung des Indexfaktors von ca. 2,35 ergibt sich ein rückgerechneter Garagenwert von rund **6.500 €** zum Stichtag 1998.

Die Differenz zwischen den beiden Stichtagswerten stellt den wertmäßigen Zugewinn der Garage dar und wird in der Gesamtbetrachtung des Zugewinns berücksichtigt.

Rückindexierung auf 1998

Für Garagen gilt:

- Sie entwickeln sich nahezu parallel zu Wohnimmobilienpreisen
- Teilweise sogar etwas gedämpfter

Indexfaktor 1998 → 2026: 2,3515

Rückrechnung:

$$W_{1998} = \frac{15.000}{2,3515} \approx 6.380 \text{ €}$$

Gerundet: 6.500 €**Zusammenfassung der Werte****Stichtag Garagenwert****1998 6.500 €****23.01.2026 15.000 €****6.4 Zusammenfassung****Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-17.562,30 €
• Sanierungskosten -52.500,00 €	
Weitere Besonderheiten	-17.654,49 €
• prozentuale Schätzung (Lärm): -15,00 % von 117.696,62 €	
Summe	-35.216,79 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	15.000,00 €
• Garage 15.000,00 €	
Summe	15.000,00 €

7 Vergleichswertermittlung 2026

7.1 Ansatz des Vergleichswerts zum Stichtag 2025

Herleitung des Vergleichswerts

Zur Ableitung des Vergleichswerts der Eigentumswohnung zum Bewertungsstichtag 2025 wurden aktuelle Kaufangebote für Eigentumswohnungen in Burgkirchen an der Alz ausgewertet. Berücksichtigt wurden ausschließlich Wohnungsangebote mit vergleichbarer Nutzungsart (Wohnnutzung), marktüblicher Wohnungsgröße sowie zeitnaher Angebotsveröffentlichung im Jahr 2025.

Die Auswertung der Vergleichsangebote erfolgte einheitlich auf Quadratmeterbasis (€/m² Wohnfläche). Aus den erhobenen Marktdaten ergab sich ein durchschnittlicher Angebotspreis von rund 3.282,95 €/m².

Zur Vereinfachung der Darstellung und zur Wahrung der Nachvollziehbarkeit wurde dieser Wert im Gutachten **gerundet mit 3.282 €/m²** als Vergleichswert angesetzt. Der gerundete Ansatz liegt innerhalb der ermittelten Bandbreite der Vergleichsangebote und stellt einen marktgerechten Mittelwert dar.

Bei dem angesetzten Vergleichswert handelt es sich nicht um einen individuell objektspezifischen Kaufpreis, sondern um einen sachverständig abgeleiteten Marktindikator, der der Plausibilisierung des Verkehrswerts dient. Angebotsbedingte Schwankungen, Unterschiede in Ausstattung, Baujahr und Mikrolage sind in der Streuung der Vergleichsdaten enthalten und rechtfertigen den Ansatz eines durchschnittlichen Quadratmeterwerts.

Angesichts des Bewertungszwecks (Kurzgutachten im Rahmen des Zugewinnausgleichs) ist der Ansatz des Vergleichswerts in Höhe von 3.282 €/m² als sachgerecht, nachvollziehbar und ausreichend genau anzusehen.

Der angesetzte Vergleichswert stellt eine wertplausibilisierende Größe dar und erhebt keinen Anspruch auf die exakte Abbildung eines konkret erzielbaren Einzelverkaufspreises.

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	=	3.282,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+	0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	3.282,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2025	23.01.2026	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Geschosslage	3. OG	keine Angabe	× 1,000	
Aufzug	1	keine Angabe	× 1,000	
Orientierung	keine Angabe	keine Angabe	× 1,000	
Ausstattung	keine Angabe	keine Angabe	× 1,000	
Wohnfläche [m ²]	75,00	109,27	× 1,000	
Zimmeranzahl	keine Angabe	keine Angabe	× 1,000	
Bodenwertanteil [%]	keine Angabe	keine Angabe	× 1,000	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	keine Angabe / keine Angabe	keine Angabe / keine Angabe	× 1,000	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,000	
Anzahl Wohneinheiten	10	keine Angabe	× 1,000	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 3.282,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
insgesamt – 0,00 €/m ²				
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 3.282,00 €/m²	

7.2 Vergleichswert 2026

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.282,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.282,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 109,27 m ²	
Zwischenwert	= 358.624,14 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 358.624,14 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 358.624,14 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 20.216,79 €	
Vergleichswert	= 338.407,35 € rd. <u>338.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2026 mit rd. **338.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-17.562,30 €
• Sanierungskosten -52.500,00 €	
Weitere Besonderheiten	-17.654,49 €
• prozentuale Schätzung: -15,00 % von 117.696,62 €	
Summe	-35.216,79 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	15.000,00 €
• Garage 15.000,00 €	
Summe	15.000,00 €

8 Bewertung 01.09.1998

8.1 Bodenwertermittlung

Da für den Stichtag **31.12.1998** keine amtlichen Bodenrichtwerte vorlagen, wurde der Bodenrichtwert auf Basis der ab 2008 verfügbaren Richtwerte sachverständig rückindexiert.

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte in den Jahren 2008 bis 2014 zeigt eine stagnierende bis leicht rückläufige Marktsituation. Unter Ansatz einer konservativen jährlichen Änderungsrate von ca. $-0,9\%$ p. a. ergibt sich für den Stichtag 31.12.1998 ein indizierter Bodenrichtwert von rund **105 €/m²**.

Ausgangsdaten (gegeben)

Amtliche Bodenrichtwerte (€/m²):

Stichtag	BRW
31.12.2008	95 €
31.12.2010	90 €
31.12.2012	90 €
31.12.2014	90 €
31.12.2016	120 €
31.12.2018	130 €
31.12.2020	180 €
01.01.2022	215 €
01.01.2024	265 €

Erster gesicherter Ankerwert:

31.12.2008 = 95 €/m²

Methodische Entscheidung (wichtig fürs Gericht)

Für die Rückindexierung 2008 → 1998 gilt:

- In ländlich-industriell geprägten Gemeinden wie Burgkirchen an der Alz war der Bodenmarkt bis ca. 2010 stagnierend bis leicht rückläufig
- Meine Werte 2008–2014 bestätigen das (95 → 90 €)

Sachgerechte Annahme:

Moderater **realer Wertzuwachs von ca. $-0,9\%$ p. a.** vor 2008

(= Rückrechnung aus 2008–2014)

Berechnung der jährlichen Änderungsrate

Von 2008 bis 2014:

- 95 € → 90 €
- Zeitraum: 6 Jahre

jährliche Veränderung (CAGR):

$$(90/95)^{1/6} - 1 \approx -0,9\% \text{ p. a.}$$

Rückindexierung von 31.12.2008 → 31.12.1998

Zeitraum:

- **10 Jahre rückwärts**

Formel:

$$BRW_{1998} = \frac{95}{(1 - 0,009)^{10}}$$

Rechnung:

$$(1 - 0,009)^{10} \approx 0,913$$

$$95/0,913 \approx 104,0 \text{ €/m}^2$$

Ergebnis:

Indizierter Bodenrichtwert zum 31.12.1998:

$\approx 100\text{--}105 \text{ €/m}^2$

Ansatz: 105 €/m²

Gesamte Wertsteigerung 2008 → 2024

Die Auswertung der amtlichen Bodenrichtwerte zeigt für den Zeitraum von 2008 bis 2014 eine stagnierende bis leicht rückläufige Entwicklung. Ab dem Jahr 2016 ist hingegen ein deutlicher und anhaltender Anstieg der Bodenrichtwerte festzustellen, der sich insbesondere in den Folgejahren erheblich beschleunigt hat.

Der Bodenrichtwert erhöhte sich von 95 €/m² im Jahr 2008 auf 265 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Dies entspricht einer Gesamtsteigerung von rund 179 % innerhalb von 16 Jahren. Rechnerisch ergibt sich hieraus eine durchschnittliche jährliche Wertsteigerung von etwa 6,6 % p. a. Die dargestellte Entwicklung verdeutlicht einen markanten Strukturwandel des Grundstücksmarktes mit deutlich steigender Nachfrage nach Wohnbauland in den vergangenen Jahren.

Prozentuale Veränderung je Stichtag

Berechnung jeweils:

$$\% \text{- Änderung} = \frac{\text{neuer Wert} - \text{alter Wert}}{\text{alter Wert}} \times 100$$

Zeitraum	BRW alt → neu	Veränderung
2008 → 2010	95 € → 90 €	-5,26 %
2010 → 2012	90 € → 90 €	0,00 %
2012 → 2014	90 € → 90 €	0,00 %
2014 → 2016	90 € → 120 €	+33,33 %
2016 → 2018	120 € → 130 €	+8,33 %
2018 → 2020	130 € → 180 €	+38,46 %
2020 → 2022	180 € → 215 €	+19,44 %
2022 → 2024	215 € → 265 €	+23,26 %

Absolute und prozentuale Steigerung

- **2008:** 95 €/m²
- **2024:** 265 €/m²

$$\text{Gesamtsteigerung} = \frac{265 - 95}{95} \times 100 = \mathbf{178,95\%}$$

Der Bodenrichtwert hat sich von 2008 bis 2024 um rund 179 % erhöht.

Durchschnittliche jährliche Wertsteigerung

Zeitraum: **16 Jahre (2008–2024)**

$$r = \left(\frac{265}{95} \right)^{1/16} - 1 \approx 0,0663$$

$\approx 6,6 \text{ \% p. a.}$

Die Bodenrichtwerte zeigen bis 2014 eine stagnierende bis leicht rückläufige Entwicklung. Ab dem Jahr 2016 ist ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen, der sich insbesondere in den Jahren ab 2018 erheblich beschleunigt. Die Gesamtsteigerung von rund 179 % im Zeitraum 2008 bis 2024 entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von ca. 6,6 %.

8.2 Indexierung der Wohnungswerte 1998 → 2025

Herleitung der Wertentwicklung von Eigentumswohnungen

Für den Stichtag 1998 liegen für den örtlichen Immobilienmarkt keine flächendeckend dokumentierten Kaufpreissammlungen oder amtlichen Marktberichte vor. Zur Plausibilisierung der Wertentwicklung von Eigentumswohnungen wurde daher eine sachverständige Indexierung auf Basis ausgewerteter Wohnungsangebote vorgenommen.

Hierzu wurden Marktangebote aus dem Jahr 1998 (Eigentumswohnungen und vergleichbare Wohnobjekte im regionalen Umfeld, u. a. Burgkirchen an der Alz sowie angrenzende Gemeinden) sowie aktuelle Wohnungsangebote aus dem Jahr 2025 (Eigentumswohnungen in Burgkirchen an der Alz) ausgewertet und gegenübergestellt. Die Auswertung erfolgte auf Quadratmeterbasis (€/m² Wohnfläche).

Der ermittelte durchschnittliche Angebotspreis belief sich:

- im Jahr **1998** auf rund **1.439 €/m²**,
- im Jahr **2025** auf rund **3.283 €/m²**.

Hieraus ergibt sich ein Indexfaktor von:

$$\frac{3.283}{1.439} \approx 2,28$$

Dies entspricht einer Preissteigerung von rund 128 % über den Betrachtungszeitraum von 1998 bis 2025. Die daraus abgeleitete durchschnittliche jährliche Wertsteigerung beträgt rechnerisch ca. **3,1 % p. a.**

Die ermittelte Indexierung stellt keinen amtlichen Immobilienpreisindex dar, sondern dient der sachverständigen Plausibilisierung der langfristigen Marktentwicklung auf Basis verfügbarer Angebotsdaten. Unterschiede in Objektart, Baualter, Ausstattung sowie Lage innerhalb der Vergleichsobjekte sind hierbei berücksichtigt und rechtfertigen den Ansatz als überschlägige, jedoch marktnahe Bewertungsgrundlage.

Die so ermittelte Indexierung wird im vorliegenden Gutachten zur Ableitung historischer Wertverhältnisse herangezogen und ergänzt die Bodenwert- und Verkehrswertermittlung.

Die verwendete Methode entspricht der in der Wertermittlungspraxis üblichen Vorgehensweise, historische Wertverhältnisse anhand nachvollziehbarer Marktindikatoren herzuleiten, sofern amtliche Vergleichsdaten nicht verfügbar sind.

8.3 Kaufpreise 1998 / 2025

Wohnungsangebote 1998				Mittelwert	1.439,39 €
ETW	Burgkirchen	119,00	m ²	225.000,00 €	1.890,76 €
ETW	Mühldorf	80,71	m ²	144.432,00 €	1.789,52 €
ETW	Hirten	85,00	m ²	80.000,00 €	941,18 €
ETW	Burghausen	83,32	m ²	159.000,00 €	1.908,31 €
ETW	Neuötting	80,00	m ²	95.000,00 €	1.187,50 €
ETW	Emmerting	63,00	m ²	74.600,00 €	1.184,13 €
ETW	Mühldorf	53,00	m ²	69.500,00 €	1.311,32 €
ETW	Altötting	63,00	m ²	68.000,00 €	1.079,37 €
ETW	Emmerting	135,00	m ²	169.000,00 €	1.251,85 €
ETW	Mühldorf	106,00	m ²	155.000,00 €	1.462,26 €
ETW	Burghausen	85,25	m ²	117.000,00 €	1.372,43 €
ETW	Garching	42,00	m ²	35.000,00 €	833,33 €
ETW	Burghausen	85,25	m ²	117.000,00 €	1.372,43 €
ETW	Burgkirchen	80,00	m ²	137.000,00 €	1.712,50 €
ETW	Burgkirchen	70,00	m ²	104.000,00 €	1.485,71 €
ETW	Emmerting	59,00	m ²	116.500,00 €	1.974,58 €
ETW	Winhöring	120,00	m ²	220.000,00 €	1.833,33 €
ETW	Burghausen	53,00	m ²	81.000,00 €	1.528,30 €
ETW	Burghausen	59,00	m ²	72.000,00 €	1.220,34 €
ETW	Garching	75,00	m ²	105.000,00 €	1.400,00 €
ETW	Burgkirchen	84,00	m ²	125.000,00 €	1.488,10 €

Wohnungsangebote 2025				Mittelwert	3.282,95 €
ETW	29.12.2025	Burgkirchen	84,00 m ²	239.000,00 €	2.845,00 €
ETW	24.08.2025	Burgkirchen	149,00 m ²	440.000,00 €	2.953,00 €
ETW	24.02.2025	Burgkirchen	79,00 m ²	240.000,00 €	3.038,00 €
ETW	21.05.2025	Burgkirchen	92,00 m ²	280.000,00 €	3.043,00 €
ETW	07.11.2025	Burgkirchen	65,00 m ²	199.000,00 €	3.062,00 €
ETW	08.10.2025	Burgkirchen	70,00 m ²	215.000,00 €	3.071,00 €
ETW	04.06.2025	Burgkirchen	62,00 m ²	195.000,00 €	3.145,00 €
ETW	01.06.2025	Burgkirchen	62,00 m ²	195.000,00 €	3.145,00 €
ETW	05.11.2025	Burgkirchen	103,00 m ²	325.000,00 €	3.155,00 €
ETW	29.12.2025	Burgkirchen	38,00 m ²	120.000,00 €	3.158,00 €
ETW	29.12.2025	Burgkirchen	44,00 m ²	139.000,00 €	3.159,00 €
ETW	07.01.2025	Burgkirchen	59,00 m ²	189.000,00 €	3.203,00 €
ETW	21.11.2025	Burgkirchen	77,00 m ²	249.000,00 €	3.234,00 €
ETW	27.01.2025	Burgkirchen	80,00 m ²	265.000,00 €	3.313,00 €
ETW	29.12.2025	Burgkirchen	81,00 m ²	280.000,00 €	3.457,00 €
ETW	29.05.2025	Burgkirchen	70,00 m ²	245.000,00 €	3.500,00 €
ETW	29.12.2025	Burgkirchen	94,00 m ²	330.000,00 €	3.511,00 €
ETW	25.02.2025	Burgkirchen	100,00 m ²	360.000,00 €	3.600,00 €
ETW	10.02.2025	Burgkirchen	92,00 m ²	334.500,00 €	3.636,00 €
ETW	01.02.2025	Burgkirchen	105,00 m ²	399.000,00 €	3.800,00 €
ETW	05.01.2025	Burgkirchen	81,00 m ²	317.000,00 €	3.914,00 €

8.4 Herleitung der Mietwertentwicklung

Für den Stichtag 1998 liegen für den örtlichen Mietwohnungsmarkt keine flächendeckenden amtlichen Mietpiegel oder statistisch abgesicherten Marktauswertungen vor. Zur Ableitung der historischen Mietwertverhältnisse wurde daher eine sachverständige Indexierung auf Grundlage ausgewerteter Mietangebote vorgenommen.

Hierzu wurden Mietwohnungsangebote (Eigentumswohnungen in Wohnnutzung) aus dem Jahr 1998 aus Burgkirchen an der Alz sowie umliegenden Gemeinden ausgewertet und aktuellen Mietangeboten aus dem Jahr 2025 in Burgkirchen an der Alz gegenübergestellt. Die Auswertung erfolgte einheitlich auf Quadratmeterbasis (€/m² Wohnfläche).

Der durchschnittliche Angebotsmietpreis betrug:

- im Jahr **1998** rund **4,81 €/m²**,
- im Jahr **2025** rund **8,44 €/m²**.

Hieraus ergibt sich ein Mietpreisindexfaktor von:

$$\frac{8,44}{4,81} \approx 1,75$$

Dies entspricht einer Mietsteigerung von rund 75 % im Zeitraum von 1998 bis 2025, was einer durchschnittlichen jährlichen Mietwertsteigerung von ca. **2,1 % p. a.** entspricht.

Die ermittelte Indexierung stellt keinen amtlichen Mietpreisindex dar, sondern dient der sachverständigen Plausibilisierung der langfristigen Mietwertentwicklung auf Basis verfügbarer Angebotsdaten. Unterschiede in Wohnungsgröße, Baualter, Ausstattung und Mikrolage sind in der Bandbreite der Vergleichsdaten berücksichtigt und rechtfertigen den Ansatz als überschlägige, jedoch marktnahe Bewertungsgrundlage.

Die so abgeleitete Mietpreisindexierung wird im vorliegenden Gutachten zur Herleitung historischer Mietwertverhältnisse herangezogen.

Die ermittelte Mietwertentwicklung liegt unterhalb der Kaufpreissteigerung im gleichen Zeitraum und entspricht damit dem allgemein beobachteten Marktverhalten, wonach Kaufpreise langfristig stärker steigen als Wohnungsmieten.

8.5 Mietpreise 1998 / 2025

Mietangebote 1998				Mittelwert	4,81 €
ETW	Unterneukirchen	94,00 m ²		409,00 €	4,35 €
ETW	Altötting	88,00 m ²		420,00 €	4,77 €
ETW	Hirten	65,00 m ²		255,00 €	3,92 €
ETW	Emmerting	125,00 m ²		630,00 €	5,04 €
ETW	Burgkirchen	91,00 m ²		400,00 €	4,40 €
ETW	Burghausen	83,00 m ²		400,00 €	4,82 €
ETW	Hirten	70,00 m ²		355,00 €	5,07 €
ETW	Burgkirchen	63,50 m ²		323,00 €	5,09 €
ETW	Altötting	66,00 m ²		355,00 €	5,38 €
ETW	Mühldorf	57,00 m ²		350,00 €	6,14 €
ETW	Unterneukirchen	80,00 m ²		390,00 €	4,88 €
ETW	Emmerting	83,00 m ²		350,00 €	4,22 €
ETW	Altötting	79,00 m ²		327,00 €	4,14 €
ETW	Kastl	110,00 m ²		460,00 €	4,18 €
ETW	Winhöring	100,00 m ²		450,00 €	4,50 €
ETW	Burghausen	102,00 m ²		505,00 €	4,95 €
ETW	Holzen	60,00 m ²		335,00 €	5,58 €
ETW	Burgkirchen	74,00 m ²		400,00 €	5,41 €
ETW	Mühldorf	50,00 m ²		250,00 €	5,00 €
ETW	Emmerting	84,00 m ²		415,00 €	4,94 €
ETW	Kastl	88,00 m ²		380,00 €	4,32 €

Mietangebote 2025				Mittelwert	8,44 €
ETW	12.05.2025	Burgkirchen	90,00 m ²	720,00 €	8,00 €
ETW	22.03.2025	Burgkirchen	93,00 m ²	750,00 €	8,06 €
ETW	11.11.2025	Burgkirchen	99,00 m ²	800,00 €	8,08 €
ETW	29.10.2025	Burgkirchen	110,00 m ²	900,00 €	8,18 €
ETW	14.08.2025	Burgkirchen	58,00 m ²	480,00 €	8,28 €
ETW	04.03.2025	Burgkirchen	36,00 m ²	300,00 €	8,33 €
ETW	23.12.2025	Burgkirchen	55,00 m ²	460,00 €	8,36 €
ETW	24.03.2025	Burgkirchen	71,00 m ²	600,00 €	8,45 €
ETW	21.10.2025	Burgkirchen	85,00 m ²	720,00 €	8,47 €
ETW	16.09.2025	Burgkirchen	78,00 m ²	663,00 €	8,50 €
ETW	08.06.2025	Burgkirchen	100,00 m ²	850,00 €	8,50 €
ETW	06.06.2025	Burgkirchen	68,00 m ²	581,00 €	8,54 €
ETW	07.08.2025	Burgkirchen	56,00 m ²	480,00 €	8,57 €
ETW	16.11.2025	Burgkirchen	64,00 m ²	550,00 €	8,59 €
ETW	04.09.2025	Burgkirchen	75,00 m ²	650,00 €	8,67 €
ETW	07.11.2025	Burgkirchen	85,00 m ²	740,00 €	8,71 €
ETW	11.02.2025	Burgkirchen	160,00 m ²	1.395,00 €	8,72 €
ETW	24.05.2025	Burgkirchen	38,00 m ²	335,00 €	8,82 €
ETW	14.04.2025	Burgkirchen	170,00 m ²	1.500,00 €	8,82 €
ETW	30.11.2025	Burgkirchen	87,00 m ²	775,00 €	8,91 €
ETW	10.06.2025	Burgkirchen	74,00 m ²	660,00 €	8,92 €

8.6 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **105,00 €/m²** zum **Stichtag 01.08.1998**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.09.1998
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	827 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.09.1998 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	105,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.08.1998	01.09.1998	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 105,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	827	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 105,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	105,00 €/m²	
Fläche	×	827 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	86.835,00 € rd. 86.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.09.1998 insgesamt **86.800,00 €**.

8.7 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 334,520/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	86.800,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	86.800,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 334,520/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	29.036,34 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 29.036,34 € <u>rd. 29.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.09.1998 **29.000,00 €**.

8.8 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Wohnung DG	109,27		4,80	524,50	6.294,00
Summe			109,27	-		524,50	6.294,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.294,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.138,37 €
jährlicher Reinertrag	= 4.155,63 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,30 % von 29.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 377,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.778,63 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 47 Jahren Restnutzungsdauer	× 35,004
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 132.267,16 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 29.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 161.267,16 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschlüsse	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 161.267,16 €
Garage	+ 6.500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 167.767,16 € <u>rd. 168.000,00 €</u>

8.9 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	=	1.440,00 €/m ²		
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+	0,00 €/m ²		
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m ²		
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.440,00 €/m²		
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		01.09.1998	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Geschosslage	3. OG	keine Angabe	× 1,000	
Aufzug	1	keine Angabe	× 1,000	
Orientierung	keine Angabe	keine Angabe	× 1,000	
Ausstattung	keine Angabe	keine Angabe	× 1,000	
Wohnfläche [m ²]	75,00	109,27	× 1,000	
Zimmeranzahl	keine Angabe	keine Angabe	× 1,000	
Bodenwertanteil [%]	keine Angabe	keine Angabe	× 1,000	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	keine Angabe / keine Angabe	keine Angabe / keine Angabe	× 1,000	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,000	
Anzahl Wohneinheiten	10	keine Angabe	× 1,000	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.440,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
insgesamt – 0,00 €/m ²				
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 1.440,00 €/m²	

8.10 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.440,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.440,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 109,27 m ²	
Zwischenwert	= 157.348,80 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 157.348,80 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 157.348,80 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	6.500,00 €	
Vergleichswert	= 163.848,80 € rd. <u>164.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 01.09.1998 mit rd. **164.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

8.11 Verkehrswert 01.09.1998

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **168.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **164.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den

wird zum Wertermittlungstichtag 01.09.1998 mit rd.

165.000 €

in Worten: einhundertfünfundsechzigtausend Euro

geschätzt.

9 Verkehrswert

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens hat sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer zu orientieren. Es ist das Verfahren heranzuziehen, das die Einflüsse am besten abbildet, welche die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmen.

Grundsätzlich ist bei geeigneter Datenlage das Vergleichswertverfahren vorrangig anzuwenden, da es unmittelbar auf den am Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen basiert. Bei bebauten Grundstücken scheitert dessen Anwendung jedoch regelmäßig an einer fehlenden Anzahl hinreichend vergleichbarer Objekte. Unterschiedliche Ausführungen, Ausstattungen und Erhaltungszustände lassen einen direkten Preisvergleich nicht zu. Dies gilt auch im vorliegenden Fall.

Damit beschränkt sich die Auswahl des geeigneten Verfahrens im Wesentlichen auf das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Während Käufer, die eine rentierliche Vermietbarkeit in den Vordergrund stellen, ihre Überlegungen überwiegend am Ertragswert orientieren, betrachten Eigennutzer vorrangig den individuellen Gebrauchswert. Ist denkbar, dass Kaufinteressenten eine Ersatzbebauung erwägen, kann zusätzlich das Liquidationswertverfahren in Betracht gezogen werden.

Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks – ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse – erzielbar wäre.

Es ist davon auszugehen, dass der erzielbare Kaufpreis dem entspricht, was am freien Grundstücksmarkt bei Angebot und Nachfrage innerhalb einer angemessenen Vermarktungszeit erreichbar ist. Nicht zu berücksichtigen sind:

- ein außergewöhnliches Kaufinteresse einzelner Marktteilnehmer
- eine wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers
- besondere persönliche oder wirtschaftliche Beziehungen zwischen Käufer und Verkäufer

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB entspricht damit dem Marktwert nach internationalen Bewertungsstandards (EVS/TEGoVA) sowie dem gemeinen Wert nach § 9 BewG.

Nach § 9 BewG ist der gemeine Wert der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller preisbildenden Umstände erzielbar wäre, wobei persönliche Verhältnisse außer Betracht bleiben.

Nach den Europäischen Bewertungsstandards ist der Marktwert der geschätzte Betrag, zu dem ein Vermögensgegenstand am Bewertungstichtag in einem funktionierenden Markt zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert werden könnte, wobei beide Parteien sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln.

Ergebnis

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Da es kaum vergleichbare Objekte gibt, wurde der Verkehrswert über den Ertragswert abgebildet. Unterstützend wurde der Vergleichswert ermittelt.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 23.01.2026 mit rd. **332.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt zum 23.01.2026 rd. **338.000,00 €**.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 01.09.1998 mit rd. **168.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt zum 01.09.1998 rd. **164.000,00 €**.

Der **Zugewinn** für den

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gemarkung	Flur	Flurstück

wird mit rd.

170.000 €

in Worten: einhundertsiebzigttausend Euro

geschätzt.

10 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Rechtevorbehalt

Alle Rechte vorbehalten. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder sonstige Verwertung durch Dritte ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Auftragnehmers gestattet.

Haftung

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder – im Falle einer vereinbarten Drittverwendung – ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen, einschließlich Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen. Gleiches gilt bei Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln sowie bei schuldhafter Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In Fällen leichter Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von wesentlicher Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In diesen Fällen ist die Haftung auf den vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt hiervon unberührt. Eine persönliche Haftung der Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreter und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden ist ausgeschlossen.

Die Haftung für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine darüber hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. auf maximal 200.000,00 € je Einzelfall begrenzt.

Urheberrecht

Die im Gutachten enthaltenen Karten, Pläne, Luftbilder, Stadt- oder Lagepläne sowie sonstigen Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und keiner anderen Nutzung zugeführt werden. Im Falle einer Veröffentlichung des Gutachtens im Internet ist eine kommerzielle Nutzung ausdrücklich untersagt.

Erklärung des Sachverständigen

Das vorstehende Gutachten wurde durch den Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen sowie unter Beachtung der geltenden Grundsätze der Sachverständigentätigkeit erstellt. Persönliche Interessen am Ergebnis bestehen nicht.

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass keine Umstände vorliegen, die seine Unparteilichkeit, Neutralität oder Glaubwürdigkeit einschränken könnten (§§ 406 ff. ZPO).

Engelsberg, den 02.02.2026

Hofer Gerhard

- Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten & unbebauten Grundstücken, Mieten & Pachten, sowie Beleihungswerte
- Immobiliencoach nach dvct
- Dipl. Bauschadensbewerter (DIA)
- zertif. Schimmelsachverständiger (TÜV)
- EnergieWertExperte
- Dipl. Immobilienwirt DIA
- Immobilienfachwirt IHK / DIA
- Betriebswirt d. Handwerks

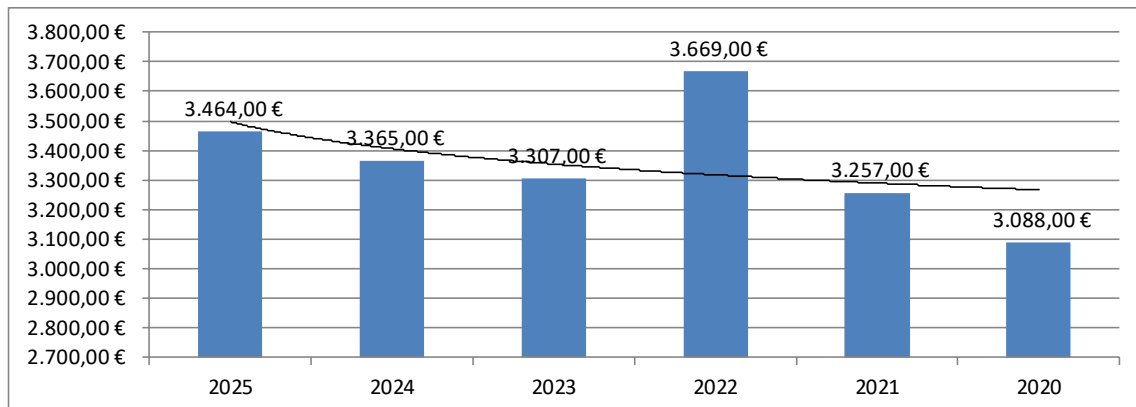


11 Marktentwicklung im Landkreis Altötting

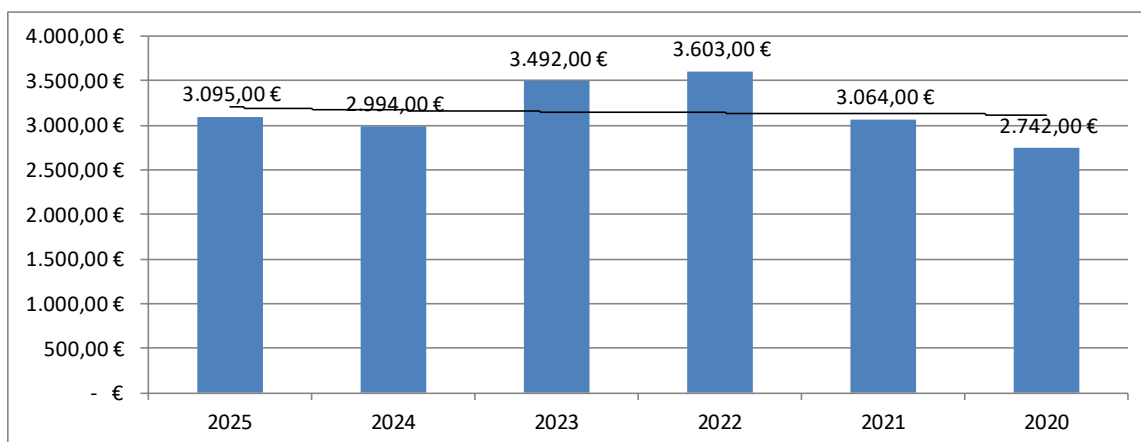
Auf Basis von Angebotspreisen und Angebotsmieten

Kaufpreise

Wohnungen	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Auswertungen	641	631	503	438	419	487
Kaufpreise	3.464,00 €	3.365,00 €	3.307,00 €	3.669,00 €	3.257,00 €	3.088,00 €
Steigerung in Euro	99,00 €	58,00 € -	362,00 €	412,00 €	169,00 €	291,00 €
in Prozent	2,86%	1,72%	-10,95%	11,23%	5,19%	9,42%

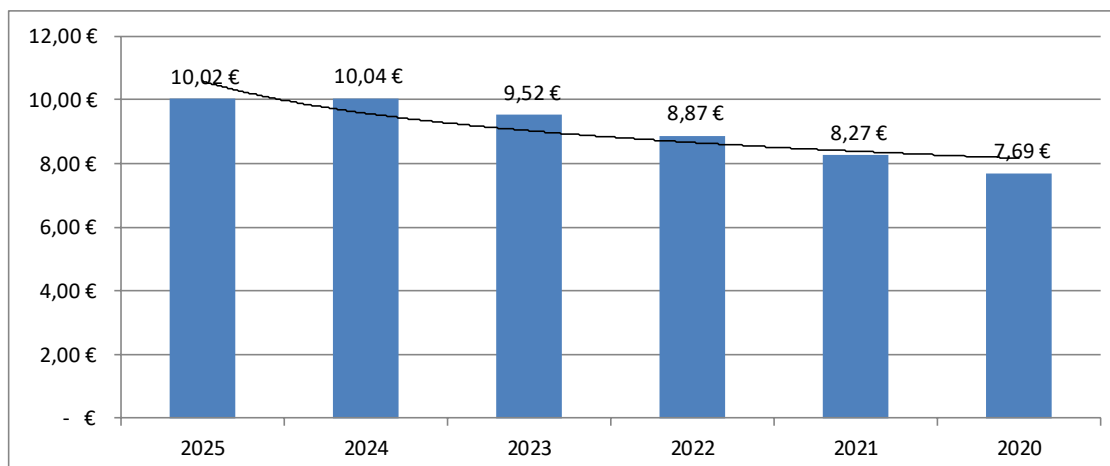


Häuser	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Auswertungen	997	985	769	574	480	495
Kaufpreise	3.095,00 €	2.994,00 €	3.492,00 €	3.603,00 €	3.064,00 €	2.742,00 €
Steigerung in Euro	101,00 € -	498,00 € -	111,00 €	539,00 €	322,00 €	291,00 €
in Prozent	3,26%	-16,63%	-3,18%	14,96%	10,51%	10,61%

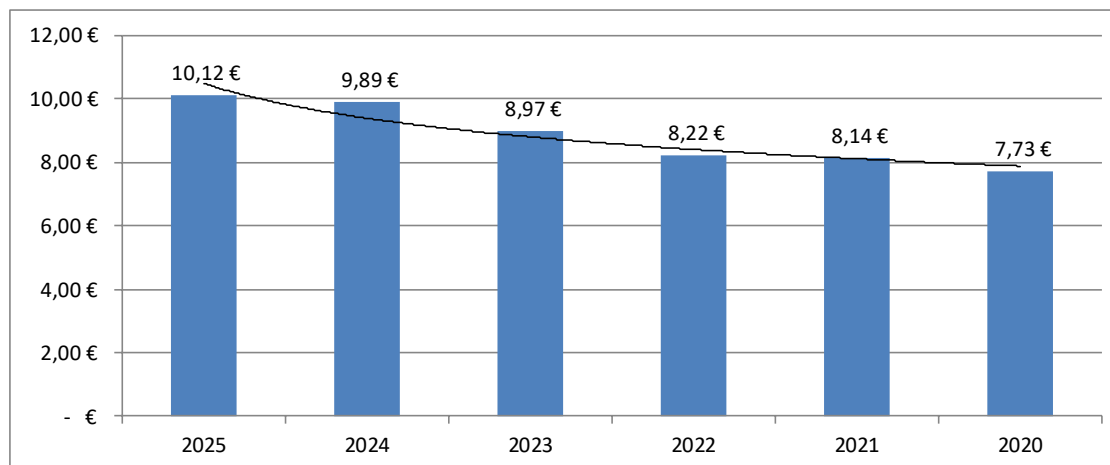


Mietpreise

Wohnungen	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Auswertungen	1831	1665	1593	1681	1533	1309
Mietpreise	10,02 €	10,04 €	9,52 €	8,87 €	8,27 €	7,69 €
Steigerung in Euro	- 0,02 €	0,52 €	0,65 €	0,60 €	0,58 €	0,32 €
in Prozent	-0,20%	5,18%	6,83%	6,76%	7,01%	4,16%



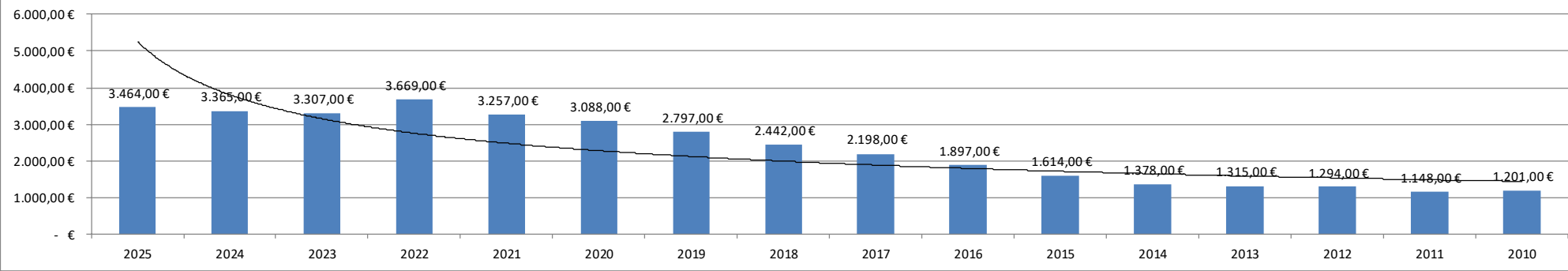
Häuser	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Auswertungen	198	185	160	141	134	199
Mietpreise	10,12 €	9,89 €	8,97 €	8,22 €	8,14 €	7,73 €
Steigerung in Euro	0,23 €	0,92 €	0,75 €	0,08 €	0,41 €	0,50 €
in Prozent	2,27%	9,30%	8,36%	0,97%	5,04%	6,47%



12 Langfristentwicklung Landkreis Altötting 2010 / 2025

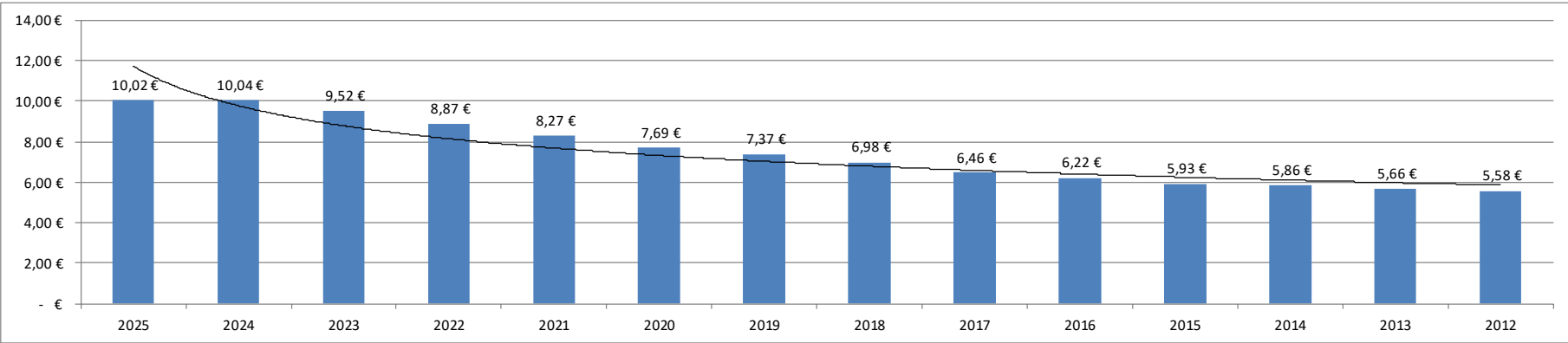
Kaufpreise

Wohnungen	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Auswertungen	641	631	503	438	419	487	602	414	599	436	474	473	583	361	437	695
Kaufpreise	3.464,00 €	3.365,00 €	3.307,00 €	3.669,00 €	3.257,00 €	3.088,00 €	2.797,00 €	2.442,00 €	2.198,00 €	1.897,00 €	1.614,00 €	1.378,00 €	1.315,00 €	1.294,00 €	1.148,00 €	1.201,00 €
Steigerung in Euro	99,00 €	58,00 €	- 362,00 €	412,00 €	169,00 €	291,00 €	355,00 €	244,00 €	301,00 €	283,00 €	236,00 €	63,00 €	21,00 €	146,00 €	- 53,00 €	
in Prozent	2,86%	1,72%	-10,95%	11,23%	5,19%	9,42%	12,69%	9,99%	13,69%	14,92%	14,62%	4,57%	1,60%	11,28%	-4,62%	



Mietpreise

Wohnungen	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Auswertungen	1831	1665	1593	1681	1533	1309	1135	1332	1187	1065	962	361	697	157
Mietpreise	10,02 €	10,04 €	9,52 €	8,87 €	8,27 €	7,69 €	7,37 €	6,98 €	6,46 €	6,22 €	5,93 €	5,86 €	5,66 €	5,58 €
Steigerung in Euro	- 0,02 €	0,52 €	0,65 €	0,60 €	0,58 €	0,32 €	0,39 €	0,52 €	0,24 €	0,29 €	0,07 €	0,20 €	0,08 €	
in Prozent	-0,20%	5,18%	6,83%	6,76%	7,01%	4,16%	5,29%	7,45%	3,72%	4,66%	1,18%	3,41%	1,41%	



13 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

13.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bayerische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

13.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag 9. Auflage (Kleiber)
- [5] Wertermittlungsrichtlinien (2016) Sammlung amtlicher Kommentare; Bundesanzeiger Verlag (Kleiber)

13.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 06.01.2026) erstellt.