



## **Anscheinsgutachten**

**Aktenzeichen 803 K 1/23**

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) von 15,078/1.000  
Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 932/14, 932/16, 932/17, 932/18, 932/19,  
der Gemarkung Karpfham, verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung im Haus 15, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5,  
unter der Anschrift Karpfhamer Straße 10, 94086 Bad Griesbach im Rottal

### **Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein**

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23.06.2023

**41.000,00 €**

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 36 Seiten.

Es wurde in 5 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer sowie  
einer zusätzlichen digitalen Ausfertigung erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 28.06.2023

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Sondernutzungsrechte	
2.4 Vermietung und Verpachtung	
2.5 Verwaltung nach dem WEG	
2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage	
2.7 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	8
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	12
4.1 Allgemeines	
4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein	
4.3 Sondereigentum	
4.4 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
5. Verkehrswertermittlung	15
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Ertragswertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Berechnung der Wohnfläche	26
Anlagen	27
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Kopien aus dem Aufteilungsplan	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

## 1. Grundlagen

### 1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4, 94032 Passau
Zweck der Wert- ermittlung	<u>Zwangsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG)
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes
Auftrag vom	14.04.2023
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist die im Haus 15 gelegene 1-Zimmer-Wohnung Nr. 5 lt. Aufteilungsplan im Erdgeschoss samt Kellerabteil Nr. K6 im Objekt Karpfhamer Straße 10, 94086 Bad Griesbach im Rottal.  Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wertermittlungstichtag	23.06.2023
Qualitätstichtag	23.06.2023
Besonderheit	<b>Die Wohnung konnte von innen nicht besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Die Begutachtung kann daher nur nach „äußerem Anschein“ erfolgen.</b>

## 1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

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

### 1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch	BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 53. Auflage 2022
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH

#### 1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

**Vom AG Passau**

- Beschluss des AG Passau vom 11.04.2023
- Grundbuchauszug – Ausdruck vom 06.02.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 30.07.2020

**Vom Grundbuchamt**

- Auszüge aus dem Aufteilungsplan sowie der Teilungserklärung

**Recherchen**

- Bei der Stadtverwaltung Bad Griesbach - Bauamt
- Grundakteneinsicht beim Grundbuchamt Passau
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**Vom Unterzeichner**

- Eigenes Archiv
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

#### 1.5 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung

23.06.2023

Teilnehmer am Ortstermin

Der Sachverständige;  
der Schuldner erschien trotz schriftlicher Ladung nicht.

Inaugenscheinnahme

Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden.

Aufnahmen

Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (6 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

## 2. Rechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Passau, Zweigstelle Rotthalmünster.

### 2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

**Grundbuch von Karpfham, Band 121, Blatt 4485** (Wohnungsgrundbuch)

#### Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke u. der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Fl. Nr.</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe (m<sup>2</sup>)</u>
1	15,078/1.000	Miteigentumsanteil an Grundstück	
	932/14	Inhamer Straße 37, 39, 41, 43, 45, 47, Karpfhamer Straße 8, 10 u. 12, Wohngebäude, Tiefgarage, Parkplätze, Grünanlagen, Gebäude- und Freifläche, Gehweg	5.380
	932/16	Inhamer Straße, Straße mit Zugehörungen	1.256
	932/17	An der Inhamer Straße, Parkplatz	87
	932/18	An der Inhamer Straße, Stellplatz	64
	932/19	An der Inhamer Straße, Grünland	809

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 15; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5

Benutzungsregelung dahingehend getroffen, dass das jeweilige Sondernutzungsrecht an den Kfz-Abstellplätzen mit der Bezeichnung: I.) St. 32 der Wohnung Nr. 5 Haus 15 (Bl. 4485) zugeordnet werden; gemäß Bewilligung vom 27.09.90 eingetragen am 16.10.1990

#### Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

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

### 2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Die Grundakten beim Grundbuchamt Passau wurden eingesehen. Sonstige Lasten und Rechte sind dem Unterzeichner nicht bekannt; es wurden auch diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

## 2.3 Sondernutzungsrechte

Der gegenständlichen Einheit ist das Sondernutzungsrecht am Kfz-Abstellplatz im Freien St. 32 sowie am Kellerraum K6 zugeordnet.

## 2.4 Vermietung und Verpachtung

Inwieweit die gegenständliche Wohnung zum Stichtag vermietet ist, konnte durch den Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht werden.

## 2.5 Verwaltung nach dem WEG

Die Wohnungen sowie die Stellplätze werden vermutlich durch den Eigentümer selbst verwaltet.

## 2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage

Die Höhe der monatlichen Hausgeldzahlung sowie die Höhe der Instandhaltungsrücklage konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.

## 2.7 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birketweg Süd“. Der betroffene Bereich ist als „SO“ (Sondergebiet für gewerbliche Beherbergungsbetriebe, Tiefgarage, Ärzte- und Massagepraxen, Sauna- und Fitnessräume) dargestellt. Das erschlossene und bebaute Grundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

# 3. Grundstücksbeschreibung

## 3.1 Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet in der Stadt Bad Griesbach im Rottal im niederbayerischen Landkreis Passau.

Gebietslage Bayern

Stadtgliederung 104 Ortsteile

Einwohner 9.285 (Stand 31.12.2022)

Höhe ca. 400 Meter über Normalnull

Infrastruktur Bad Griesbach hat sich zu einem der bekanntesten Thermalbäder und Luftkurorte Bayerns entwickelt.

Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur wie Grund-, Haupt- und Realschule, Ärzte, Apotheken, Zahnärzte, Einkaufsmärkte sowie diverse Dienstleistungsbetriebe sind in Bad Griesbach eingerichtet. Die Kreis- und Universitätsstadt Passau ist ca. 30 km entfernt. Hinsichtlich Freizeitangebot ist das niederbayerische Rottal eine der größten Golfdestinationen Europas (insgesamt 12 18-Loch-Anlagen).

Überörtliche Verkehrs-  
verhältnisse Die Stadt Bad Griesbach im Rottal ist über die Bundesstraßen B388 (Entfernung ca. 4,5 km) bzw. B12 (Entfernung ca. 13 km) durchschnittlich an das überregionale Straßennetz angebunden. In ca. 17 km Entfernung besteht Anschluss an die Bundeautobahn A3 (Auffahrt Pocking). Der Flughafen München ist ca. 140 km entfernt.

### 3.2 Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich ca. 800 Meter südwestlich des Stadtzentrums bzw. ca. 3 km nordöstlich der Therme Bad Griesbach.

Örtliche Verkehrs- Verhältnisse	Inhamer Straße führt westlich, Karpfhamer Straße führt östlich an den Gebäuden vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Eine öffentliche Busverbindung ist in fußläufiger Entfernung vorhanden.
Art der Umgebungs- bebauung	Wohnbebauung in offener Bauweise; vorwiegend Mehrfamilienwohnhäuser, Kindergarten
Immissionen	Keine
Lagebeurteilung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kindergarten, Einkaufsmarkt, Getränke- und Bau- markt sind fußläufig erreichbar</li> <li>- Einfache Bevölkerungsstruktur sowie vermutlich diverse leerstehende Wohnungen (insbesondere in den Gebäuden Karpfhamer Straße 8 und 10)</li> <li>- Lagegunst zum Kurzentrum</li> </ul>

### 3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgrößen	Fl. Nr. 932/14	F = 5.380 m <sup>2</sup>
	Fl. Nr. 932/16	F = 1.256 m <sup>2</sup>
	Fl. Nr. 932/17	F = 87 m <sup>2</sup>
	Fl. Nr. 932/18	F = 64 m <sup>2</sup>
	Fl. Nr. 932/19	F = 809 m <sup>2</sup>

Zuschnitt	Fl. Nr. 932/14 Fl. Nr. 932/16 Fl. Nr. 932/17 Fl. Nr. 932/18 Fl. Nr. 932/19	geometrisch unregelmäßig Straßengrundstück rechteckförmige Parkfläche rechteckförmige Parkfläche geometrisch unregelmäßige Eingrünungsfläche des Park- platzes
Art der Bebauung und Nutzung	Lediglich Fl. Nr. 932/14 ist mit den aufstehenden Gebäuden der Wohnanlage bebaut; Fl. Nr. 932/17 und Fl. Nr. 932/18 werden als Park- flächen genutzt (Sondernutzungsrechte).	
Topographie	Das Grundstück fällt nach Süden ab.	
Bodenbeschaffenheit/ Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, even- tuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unter- stellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verun- reinigungen (Altlasten) besteht nicht.	
Außenanlagen	Das Grundstück ist gärtnerisch gestaltet mit einzelnen Sträuchern, Büschen und Wiesenfläche. Die Zuwege, die Tiefgarageneinfahrt und die Pkw-Außenstellplätze sind gepflastert.	
Grenzverhältnisse	Die aufstehenden Gebäude befinden sich augen- scheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen.	

### 3.4 Erschließung

Straßenart	Privatstraße Fl. Nr. 932/16 (siehe Ziffer 2.1) Die Stadt Bad Griesbach i. R. ist der Baulastträger für die Inhamer Str. im Bereich der Hausnummer 37- 47.
Straßenausbau	Ausgebaut und asphaltiert bzw. in Teilbereichen gepflastert mit Straßenbeleuchtung
Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen	- Strom-, Gas- und Wasserversorgung - Zentrale Abwasserentsorgung - Telefon- und Medien-Anschluss

## 3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklungen

**Strukturdaten für den Landkreis Passau**

<b>Bevölkerung &amp; Fläche</b>		
Fläche	1.530,09 km²	
Einwohner (31.12.2021)	194.090	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2020 bis 2040)	4,5 %	
<b>Arbeitsmarkt &amp; Bildung</b>		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2021)	3,2 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2021)	63.166	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	18.560	↻
▪ Baugewerbe	7.046	↻
▪ Handel	9.433	↻
▪ Gastgewerbe	3.854	↻
▪ Verkehr & Lagerei	2.987	↻
▪ Sonstige Dienstleister	19.580	↻
Einpendler (30.06.2021)	17.149	↻
Auspendler (30.06.2021)	33.713	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2021)	1.516	↻
▪ Neueintragungen	596	↻
<b>Einkommen, BP &amp; Bruttowertschöpfung</b>		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2020	23.234 EUR	↻
Kaufkraft 2022 (Index Deutschland=100)	93,5	↻
Bruttoinlandsprodukt 2020	5.773 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2020	5.229 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	138 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	1.990 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	3.112 Mio. EUR	↻
<b>Unternehmen &amp; Gewerbeanzeigen 2021</b>		
IHK-Mitgliedsunternehmen	16.383	↻
Gewerbeanmeldungen	1.782	↻
Unternehmensinsolvenzen	17	↻
<b>Verarbeitendes Gewerbe 2021</b>		
Betriebe	181	↻
Umsatz (in 1.000)	3.126.855 EUR	↻
Exportquote	36,3 %	↻

Stand: Dezember 2022; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MB Research  
 Die Pfeile symbolisieren die Veränderung zum Vorjahreszeitraum. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann nicht übernommen werden.  
 Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage: [www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten](http://www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten)

Die wichtigsten Strukturdaten für den Landkreis Passau können aus der eingefügten Übersicht (Auszug aus Strukturdaten Stand Dezember 2022, IHK Niederbayern) bzw. dem Internet entnommen werden.

## 4. Gebäudebeschreibung

### 4.1 Allgemeines

Gebäudeart	Zwei Mehrfamilienhäuser mit Verbindungsbau, jeweils bestehend aus Keller-/Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, tlw. ausgebautem Dachgeschoss sowie Tiefgarage.
Baujahr	Um 1989
Nutzung/Konzeption	Ursprünglich war die Gesamtanlage „Theresienhof“ so konzipiert, dass sie im Rahmen eines Hotelbetriebes genutzt werden sollte. Nachdem die Hotelgesellschaft in Konkurs ging, wurde das Haus bis ca. 2002 als Übergangswohnheim für Aussiedler genutzt. Nach telefonischer Auskunft des Bauamts ist eine Dauerwohnnutzung nicht offiziell genehmigt, wird jedoch praktiziert (und geduldet).

#### Anmerkung zur Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen, dominanten Ausstattungsmerkmale; sie nimmt nicht für sich in Anspruch, eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder überwiegend Annahmen (**Besichtigung der Wohnung nur von außen möglich**). Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die beigefügten Fotoaufnahmen und Planauszüge verwiesen.

### 4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton
Außenwände	Kellerwände in Beton, ansonsten Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Beton
Treppen	Betontreppe mit Natursteinbelag und Stahlgeländer
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Ziegeldeckung
Spenglerarbeiten	In Kupferblechausführung

Fassade	Rauputz mit Anstrich
Balkon/Terrasse	Als Betonkragplatte, überwiegend mit Holzgeländer
Abdichtungen	Nicht bekannt; vermutlich baujahrtyp. Abdichtungen gegen aufsteigende und eindringende Feuchtigkeit
Innenputz	Vorhanden
Wand- / Decken- behandlung	Anstrich
Fußböden	Treppenhaus mit Juramarmorbelag
Fenster	Isolierverglaste Holzsprossenfenster- und Fenstertüren mit Drehkippschlag und Rollläden, Metallgitterfenster in der Tiefgarage
Türen	Hauszugangstürelement als Glas/Holzstürelement mit seitlich verglasten Fensterelementen; Wohnungseingangstüren mit Holzstürblatt in Stahlzarge, FH-Türen zur Tiefgarage
Heizung	Zentrale Warmwasserheizungsanlage mit Gasfeuerung
Warmwasserbereitung	Über v.a. Heizung
Gemeinschaftsräume	Wasch- und Trockenraum

#### 4.3 Sondereigentum

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (Ebene 2). Die Wohnung besteht gemäß Aufteilungsplan aus Flur, Bad, Abstellraum, Küche, Wohnen mit offenem Schlafbereich sowie vorgelagertem Balkon. Zur Innenausstattung kann wegen nicht möglicher Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

#### 4.4 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

##### Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Die Wohnanlage ist in baujahrtypischer Bauweise u. -ausstattung errichtet. Gravierende, wertbeeinflussende Mängel oder Schäden waren am Tag der Besichtigung im Außenbereich nicht erkennbar.

##### Grundrisszuschnitt

Zweckmäßiger Grundriss für eine Wohnung der vorliegenden Art.

##### Belichtung und Besonnung

Die Wohnung bzw. der Balkon ist nach Westen orientiert. Das Bad ist innenliegend angeordnet.

##### Energetische Eigenschaften

Das Gebäude verfügt über keine besonderen, vom Gebäudealter abweichenden, energetischen Eigenschaften.

##### Erhaltungszustand, Allgemeines

Die Mehrfamilienhäuser und auch die Tiefgarage befinden sich im Wesentlichen noch im Zustand des ursprünglichen Baujahrs 1989. Das Gebäude machte am Tag der Besichtigung einen einfachen bis durchschnittlichen Gesamteindruck.

## **5. Verkehrswertermittlung**

### **5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)**

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

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

#### **5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)**

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

#### **5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)**

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

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

### 5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

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

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

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

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

### 5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

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

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

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

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

### 5.1.5 Gewähltes Verfahren

Da zum Wertermittlungstichtag für den gegenständlichen Bereich keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vorliegt, wird im vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren angewendet.

Die Begründung für das Ertragswertverfahren liegt darin, dass für den Eigentümer die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und die damit verbundene Rendite bzw. bei Eigennutzung die eingesparte Miete im Vordergrund steht.

## 5.2 Ermittlung des Bodenwertes

### 5.2.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

In der aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landkreises Passau mit Stand 01.01.2022, herausgegeben vom Gutachterausschuss des Landratsamt Passau, ist für den betroffenen Bereich ein Bodenrichtwert von 200,00 €/m<sup>2</sup> beitragsfrei ausgewiesen.

### 5.2.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

#### Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Trotz steigender Finanzierungs- und Baukosten sind die Grundstückspreise im Landkreis Passau im Jahr 2022 bei deutlich rückläufiger Transaktionszahl weiter angestiegen. Da bisher keine offiziellen Auswertungen vorliegen, wird die Bodenwertsteigerung im vorliegenden Fall vom Unterzeichnenden sachverständig mit 10 % geschätzt.

Stichtagsangepasster Bodenrichtwert somit:

$$200,00 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = \text{rd. } 220,00 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert der Verkehrs-, Parkplatz- und Grünflächen wird mit 20 v. H. vom Wert der Wohnbauflächen als marktkonform erachtet.

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich, sodass folgende objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte in Ansatz gebracht werden:

Fl. Nr. 932/14		220,00 €/m <sup>2</sup>
Fl. Nr. 932/16, 932/17, 932/18, 932/19:	$220,00 \text{ €/m}^2 \times 0,20 =$	44,00 €/m <sup>2</sup>

### 5.2.3 Ergebnis Bodenwert gesamt

Fl. Nr. 932/14	5.380 m <sup>2</sup> x 220,00 €/m <sup>2</sup> =	1.183.600,00 €
Fl. Nr. 932/16	1.256 m <sup>2</sup> x 44,00 €/m <sup>2</sup> =	55.264,00 €
Fl. Nr. 932/17	87 m <sup>2</sup> x 44,00 €/m <sup>2</sup> =	3.828,00 €
Fl. Nr. 932/18	64 m <sup>2</sup> x 44,00 €/m <sup>2</sup> =	2.816,00 €
Fl. Nr. 932/19	809 m <sup>2</sup> x 44,00 €/m <sup>2</sup> =	35.596,00 €
<b>Gesamt</b>		1.281.104,00 €
		<b>rd. 1.280.000,00 €</b>

### 5.2.4 Bodenwert anteilig für Wohnung Nr. 5

$$1.280.000,00 \text{ €} \times 15,078 / 1.000 = \text{19.300,00 €}$$

### **5.3 Ertragswertermittlung**

#### **5.3.1 Allgemeines/Mietzins**

Die Vermietungssituation ist zum Stichtag nicht bekannt.

#### **5.3.2 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)**

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Für den Bereich Bad Griesbach gibt es keine Auswertungen zu marktüblichen Wohnungsmieten.

Im Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien Frühjahr 2023 sind für die bedingt vergleichbare, ca. 25 km entfernte Stadt Vilshofen an der Donau für Bestandswohnungen (Baujahr ab 1950, 3-Zimmer, 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ohne Pkw-Stellplatz) folgende (Neuvertrags-)Mieten angegeben:

Einfacher Wohnwert: 5,30 €/m<sup>2</sup>

Mittlerer Wohnwert: 6,40 €/m<sup>2</sup>

Mir bekannte Mieten aus den benachbarten Wohnhäusern Inhamer Straße 37-47 bewegen sich in einer Spanne zwischen 5,40 €/m<sup>2</sup> und 9,40 €/m<sup>2</sup> pro Monat. Hierbei sei angemerkt, dass es sich bei diesen Gebäuden jeweils um 4-Familienhäuser mit augenscheinlich deutlich niedrigerer Leerstandsquote handelt.

Die zum Wertermittlungsstichtag in den einschlägigen Immobilienportalen angebotenen Wohnungen in Bad Griesbach bewegen sich im Wesentlichen zwischen rd. 7,00 €/m<sup>2</sup> und 9,00 €/m<sup>2</sup>, wobei nur eine geringe Anzahl an Wohnungen mit vergleichbarer Wohnungsgröße inseriert ist.

Für die nachfolgende Ertragswertermittlung erscheint aus Sicht des Sachverständigen ein marktüblich erzielbarer Ertrag von 6,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als angemessen, was bei einer Wohnfläche von ca. 40 m<sup>2</sup> einer monatlichen Nettokaltmiete von 240,00 € entspricht.

Für den Pkw-Außenstellplatz wird ein marktüblich erzielbarer Ertrag von 15,00 €/Monat in Ansatz gebracht.

### 5.3.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

#### Verwaltungskosten

Kosten, der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

#### Instandhaltungskosten

Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

#### Mietausfallwagnis

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

#### Betriebskosten

Im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland indexiert, auf den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag vorausgeht. Als Ausgangswert (Stand 01.01.2021) sind in Anlage 3 ImmoWertV bzw. der Fachliteratur folgende Modellansätze angegeben:

Verwaltungskosten	357,00 € jährlich je Eigentumswohnung
	39,00 € jährlich je Garage/Einstellplatz
Instandhaltungskosten	11,70 €/m <sup>2</sup> jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
	25,00 € jährlich je Außenstellplatz
Mietausfallwagnis	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

V. a. Ausgangswerten liegt der Verbraucherpreisindex Oktober 2020 mit 105,9 (2015 = 100) zugrunde. Der Verbraucherpreisindex zum Oktober 2022 beträgt 122,2. Die indexierten Modellansätze werden wie folgt in Ansatz gebracht:

<b>Verwaltungskosten:</b>	Wohnung	$357,00 \text{ €} \times 122,2/105,9 =$	<b>412,00 €</b>
	Stellplatz	$39,00 \text{ €} \times 122,2/105,9 =$	<b>45,00 €</b>
<b>Instandhaltungskosten:</b>	Wohnung	$11,70 \text{ €/m}^2 \times 122,2/105,9 =$	<b>13,50 €/m<sup>2</sup></b>
	Stellplatz	$25,00 \text{ €} \times 122,2/105,9 =$	<b>29,00 €</b>
<b>Mietausfallwagnis:</b>	<b>2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags</b>		

### 5.3.4 Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Die größte Gewähr für eine marktkonforme Ertragswertermittlung bieten i. d. R. die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung periodisch abgeleiteten und zumeist in den von ihnen herausgegebenen Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze.

Da vom zuständigen Gutachterausschuss beim Landratsamt Passau keine Liegenschaftszinssätze ermittelt werden (Ableitung erfolgt meist nur in größeren Städten), muss auf andere Vergleiche oder Empfehlungen sowie auf Erfahrungswerte zurückgegriffen werden.

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht in seiner Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige letztmalig zum Stichtag Januar 2023 Liegenschaftszinssätze. Für Eigentumswohnungen ist eine mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze mit 1,5 – 4,5 % angegeben.

Folgende wesentliche Umstände sind ursächlich dafür, ob ein Liegenschaftszinssatz am unteren oder oberen Ende der vorgenannten Bandbreite zu verwenden ist:

#### Niedrigerer Liegenschaftszinssatz, wenn:

- Bessere Lage (höherer Bodenrichtwert)
- Nachfrage größer als Angebot
- Geringeres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Eigennutzung überwiegt
- Wachsende Bevölkerung
- Je weniger Wohneinheiten im Haus
- Wohn-/Nutzfläche kleiner
- Kürzere Restnutzungsdauer
- Niedrigere Nettokaltmiete
- Gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen
- Geringeres Leerstandsrisiko

#### Höherer Liegenschaftszinssatz, wenn:

- Schlechtere Lage (niedriger Bodenrichtwert)
- Nachfrage kleiner als Angebot
- Höheres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Kapitalanlage steht im Vordergrund
- Abnehmende Bevölkerung
- Je mehr Wohneinheiten im Haus
- Wohn-/Nutzfläche größer
- Längere Restnutzungsdauer
- Höhere Nettokaltmiete
- Nicht gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen
- Höheres Leerstandsrisiko

Unter Würdigung aller Umstände wird es als sach- und marktgerecht betrachtet, gemäß der örtlichen Marktlage und **insbesondere der sehr hohen Leerstandsquote** im gegenständlichen Objekt einen **objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 3,75 %** zugrunde zu legen.

### 5.3.5 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

#### Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

#### Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In Anlehnung an Anlage 1 der ImmoWertV wird die GND des Gebäudes mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.

#### Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Das Gebäude wurde um 1989 errichtet, sodass dementsprechend von einem Gebäudealter von rd. 34 Jahren ausgegangen wird. Die Restnutzungsdauer beträgt zum Stichtag 46 Jahre.

### 5.3.6 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = (q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$$

wobei  $q = 1 + \text{Liegenschaftszinssatz (LZ)}$  und  $\text{LZ} = \text{Zinsfuß (p)} / 100$

Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von  $p = 3,75 \%$  (vgl. Z. 5.3.4) und einer Restnutzungsdauer (n) von 46 Jahren (vgl. Ziffer 5.3.5) errechnet sich der Barwertfaktor wie folgt:

$$\text{KF} = (1,0375^{46} - 1) / (1,0375^{46} \times (1,0375 - 1)) =$$

**21,76**

**5.3.7 Ertragswertberechnung**

Jahresrohertrag		
Wohnung	240,00 €/Monat x 12 Monate =	2.880,00 €
Stellplatz	15,00 €/Monat x 12 Monate =	180,00 €
Jahresrohertrag gesamt		3.060,00 €
* <u>abzgl. Bewirtschaftungskosten</u>		
Verwaltungskosten		
- Wohnung	412,00 €	
- Stellplatz	45,00 €	
Instandhaltungskosten		
- Wohnung	13,50 €/m² x 40 m² =	540,00 €
- Stellplatz		29,00 €
Mietausfallwagnis 2 % aus 3.060,00 €		61,00 €
<u>Summe Bewirtschaftungskosten (rd. 35,5 % vom Rohertrag)</u>		- 1.087,00 €
* Jahresreinertrag		1.973,00 €
* <u>abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (s. Ziffer 5.2.4)</u>		
19.300,00 € x 3,75/100 =		- 724,00 €
* Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		1.249,00 €
Kapitalisierung		
* Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x Barwertfaktor (s. Ziffer 5.3.6)		
1.249,00 € x 21,76 =		27.178,00 €
* <u>zzgl. Bodenwertanteil (s. Ziffer 5.2.4)</u>		+ 19.300,00 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>		46.478,00 €
		<b>rd. 46.000,00 €</b>

## 5.4 Verkehrswert

### 5.4.1 Verkehrswertdefinition

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

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

### 5.4.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bei der Ertragswertermittlung beim Ansatz des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrags sowie beim objekt-spezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ausreichend berücksichtigt, sodass an dieser Stelle keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

### 5.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Auf die Kosten zur Behebung entsprechender Mängel kommt es nicht entscheidend an, wenngleich diese Hinweise auf die Wertminderung geben können.

Wegen nicht möglicher Innenbesichtigung wird unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage in freier Schätzung ein Risikoabschlag für ggf. vorhandene Schäden und Mängel sowie Reparaturstau i. H. v. 10 % des marktangepassten, vorläufigen Ertragswerts als angemessen erachtet, somit:

46.000,00 € x 0,10 = 4.600,00 €

#### 5.4.4 Ableitung Verkehrswert

Für das zu begutachtende Objekt leitet sich der Verkehrswert vom Ertragswert ab.

Vorläufiger Ertragswert (siehe Ziffer 5.3.7) 46.000,00 €

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (s. Ziffer 5.4.2)  
46.000,00 € x 1,00 = 46.000,00 €

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3) - 4.600,00 €

**Ertragswert (entspricht dem Verkehrswert) 41.400,00 €**  
**rd. 41.000,00 €**

Der Verkehrswert von 15,078/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl. Nr. 932/14, 932/16, 932/17, 932/18 und 932/19 der Gemarkung Karpfham, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im Haus 15 wird zum Wertermittlungstichtag 23.06.2023 gerundet mit

**41.000,00 €**

in Worten: **einundvierzigtausend Euro**

festgestellt.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 23.06.2023 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 28.06.2023

Passau, 28.06.2023

Der Sachverständige

-----  
Felix Knödlseider, B. Eng.

Vorstehendes Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt. Auf Schadenersatz haftet der Unterzeichner – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (z. B. Makler) und/ oder eine Veröffentlichung im Internet sind nicht zulässig.

**Urheberschutz,** alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung möglich!

## 6. Berechnung der Wohnfläche

### Anmerkung:

Die der Berechnung zugrunde gelegten Raummaße wurden aus den Aufteilungsplänen entnommen. Da es sich hierbei um Rohbaumaße handelt, wurde nachfolgend für die Putzflächen ein Abzug von 3 % vorgenommen. Eine örtliche Überprüfung konnte wegen nicht möglicher Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden.

### **Wohnung Nr. 5 im Haus 15 (gemäß Aufteilungsplan)**

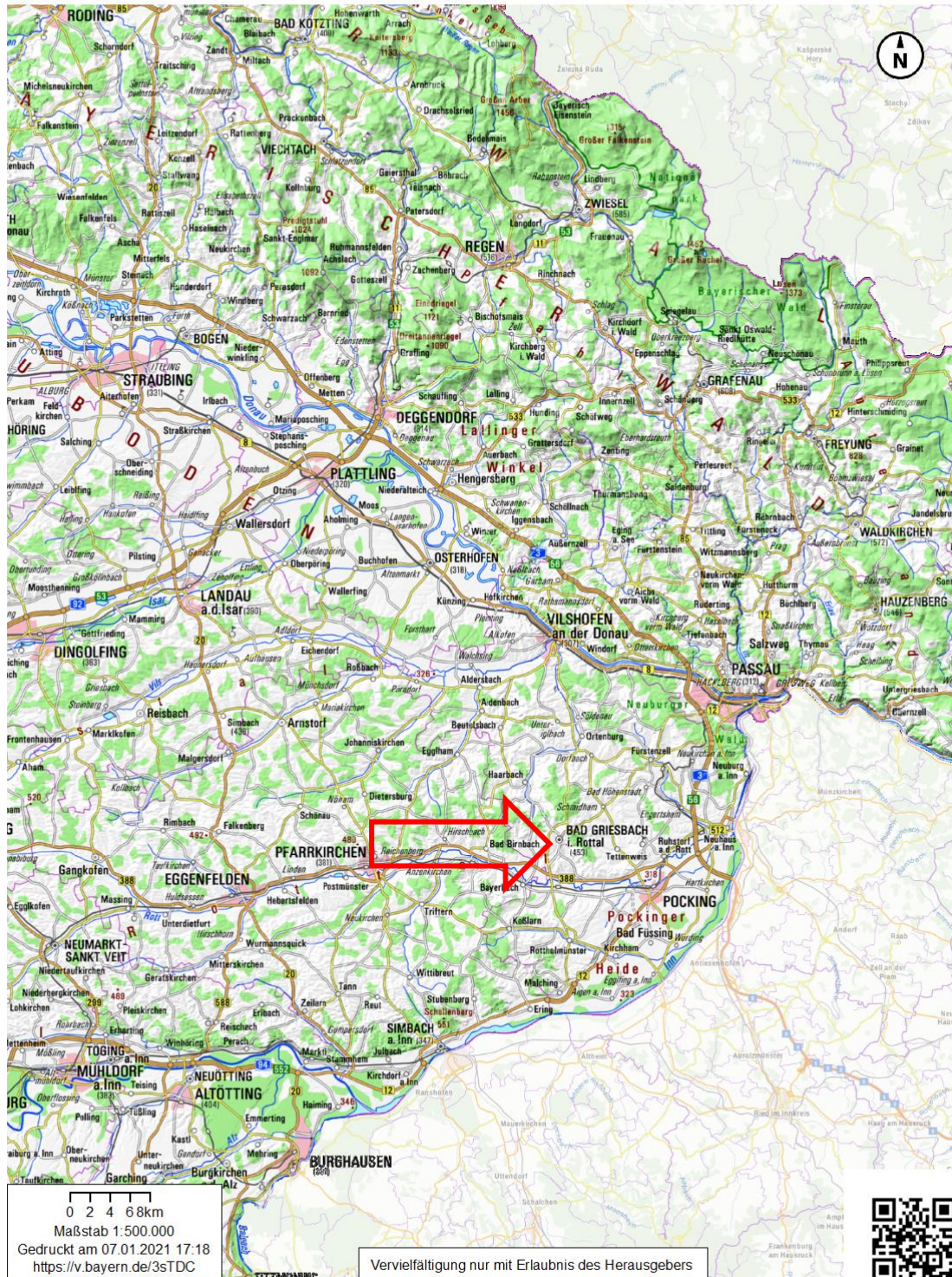
Flur	2,99 m <sup>2</sup>
Bad	4,58 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,22 m <sup>2</sup>
Schlafen	6,56 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,27 m <sup>2</sup>
Küche	3,65 m <sup>2</sup>
Zwischensumme	37,27 m <sup>2</sup>
<u>abzgl. 3 % Putz</u>	<u>- 1,12 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche innenliegend	36,15 m <sup>2</sup>
<u>zzgl. Balkon (zu 1/2)</u>	<u>3,66 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	39,81 m <sup>2</sup>
	<b>rd. 40,00 m<sup>2</sup></b>

## Anlage 1

## Generalkarte



BayernAtlas

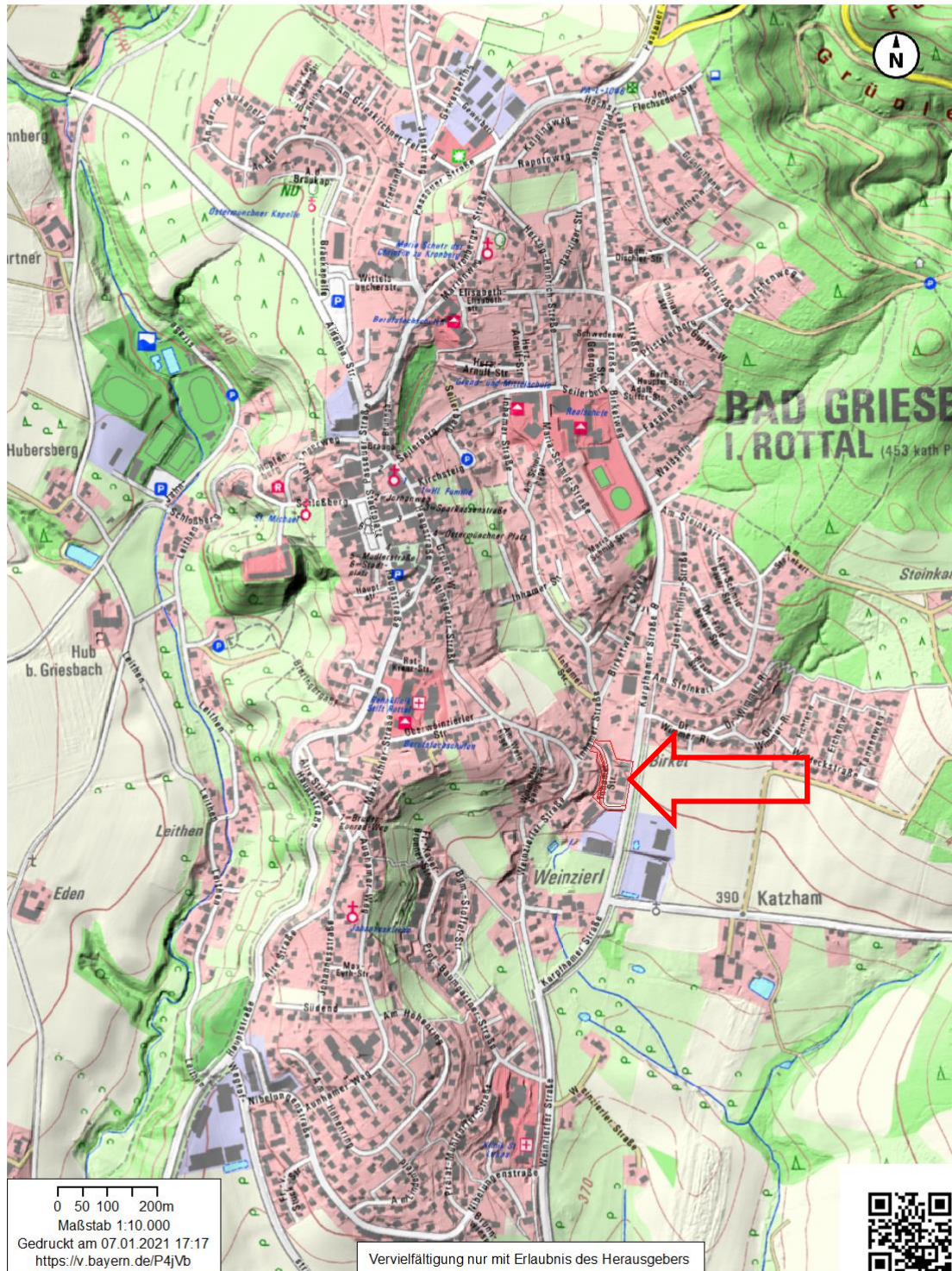
Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat

## Anlage 2

## Ortsplan



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat

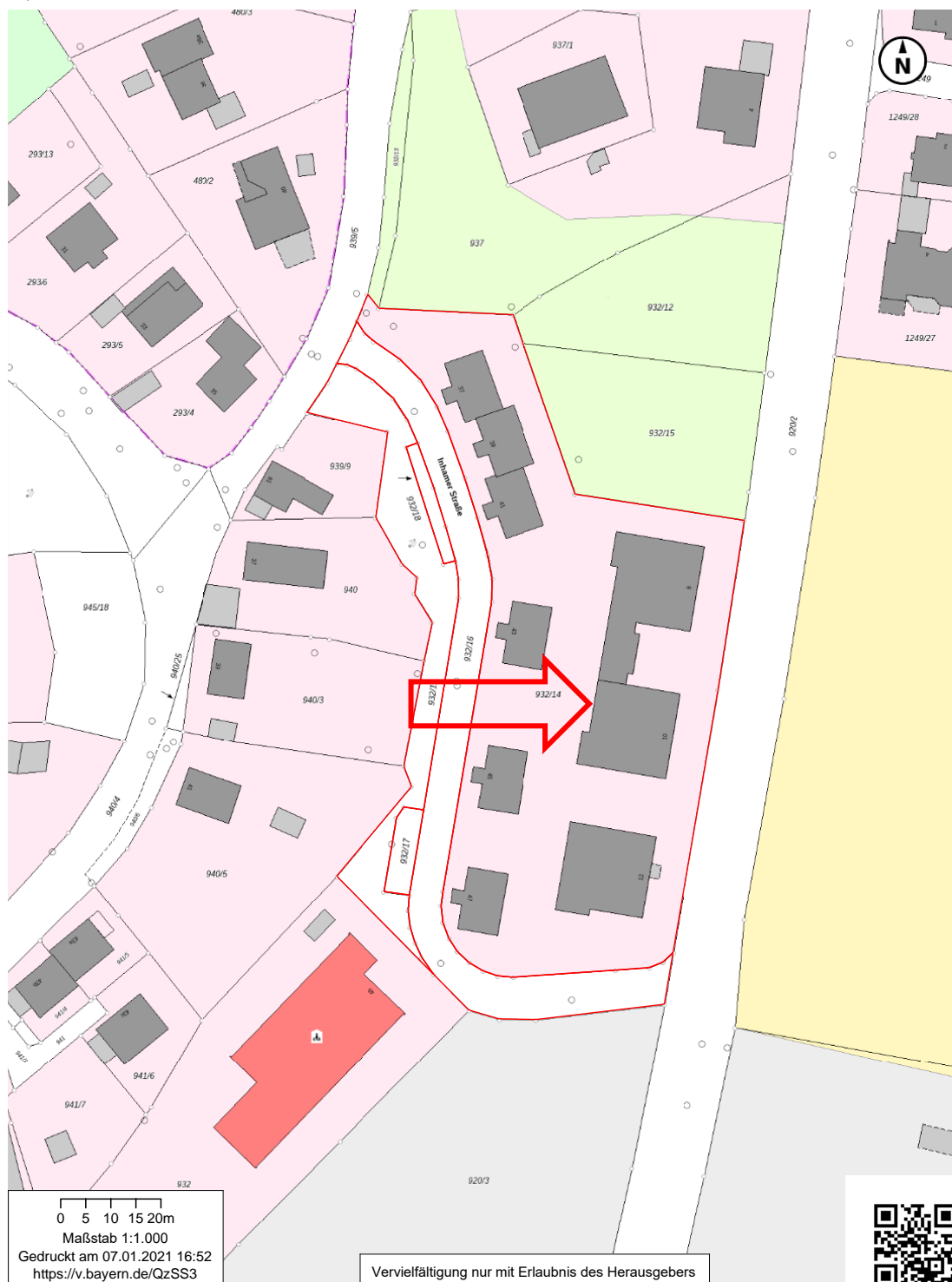
Anlage 3

Flurkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



Anlage 4

Luftbild



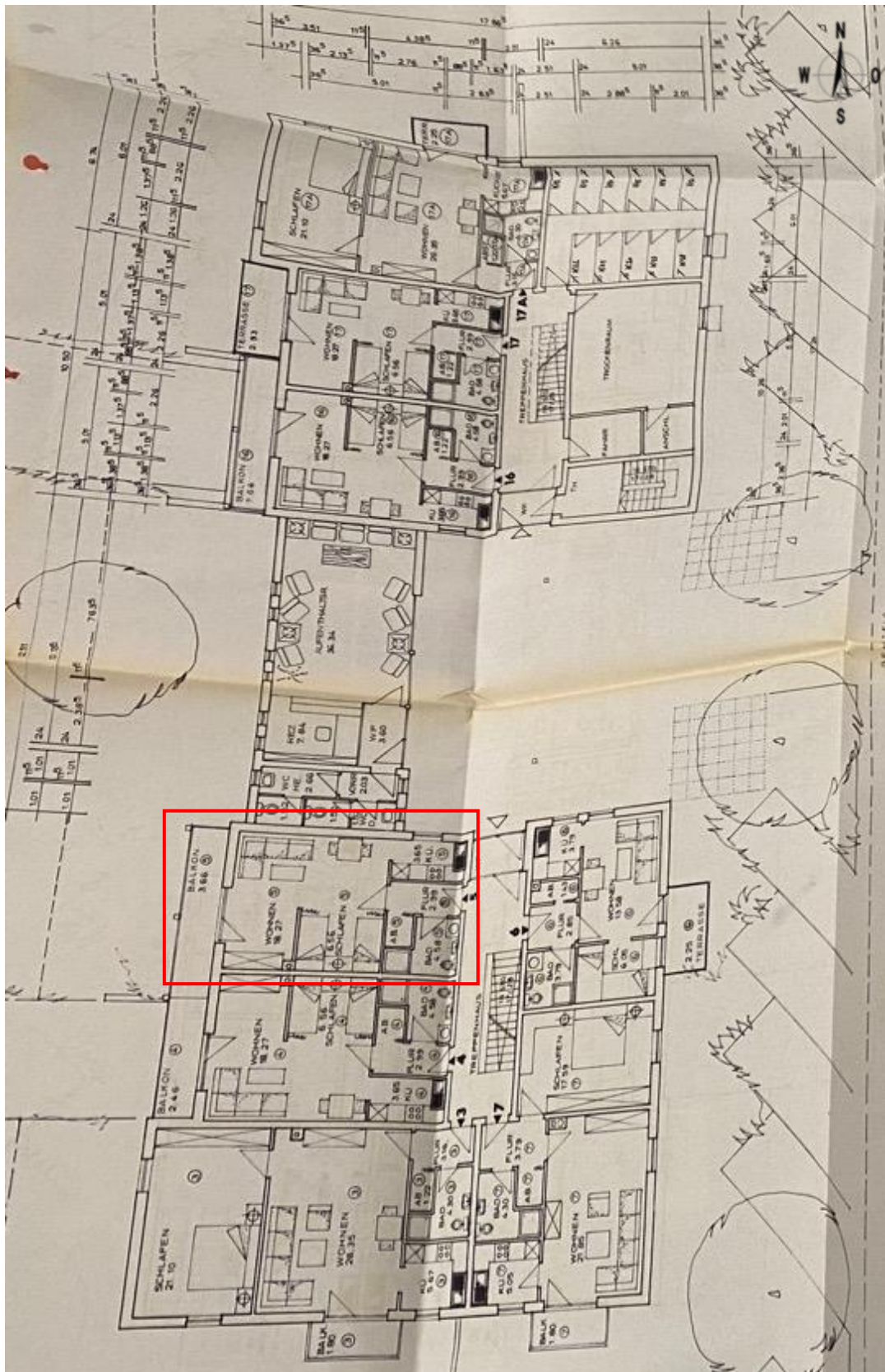
BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat

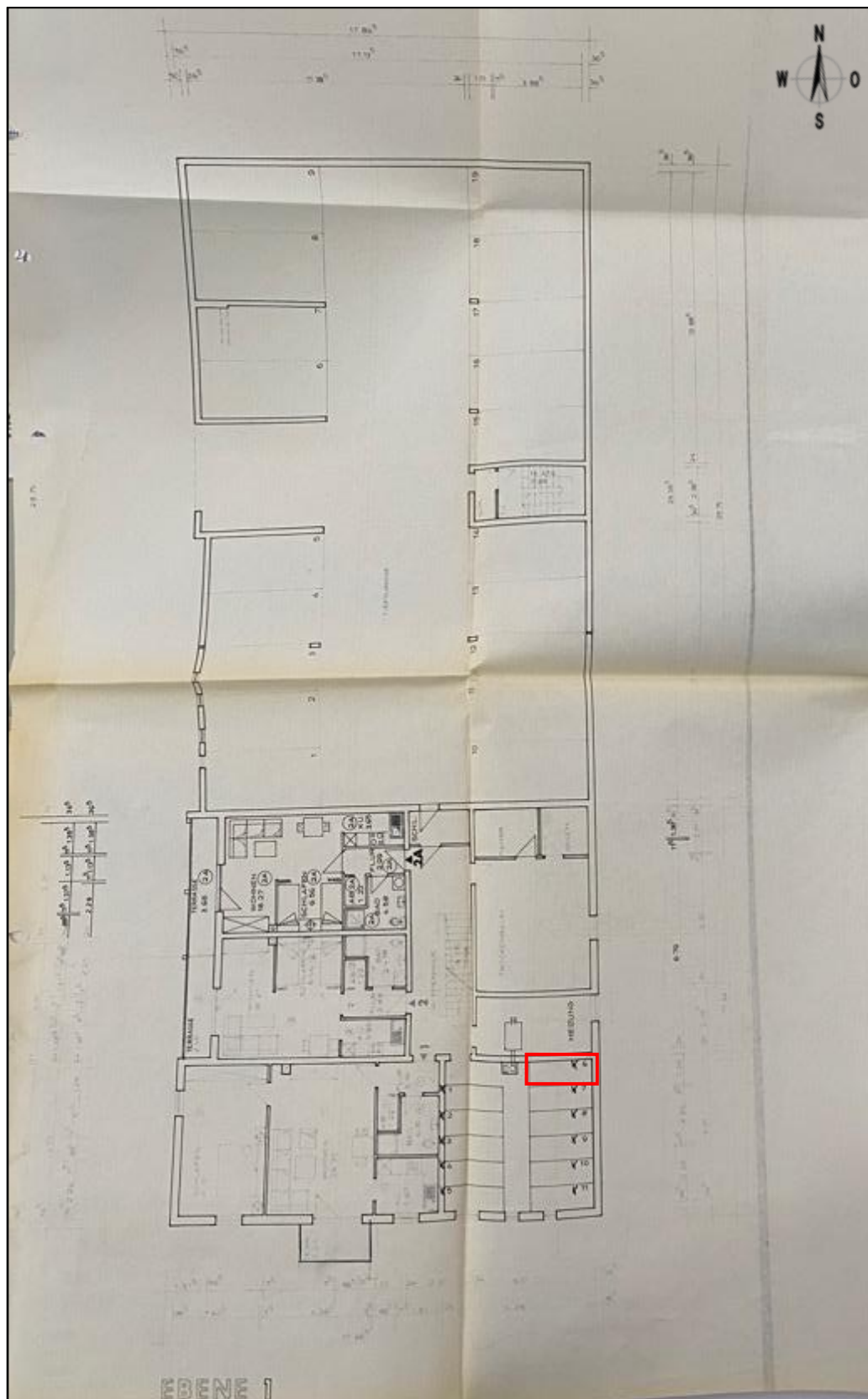


Anlage 5

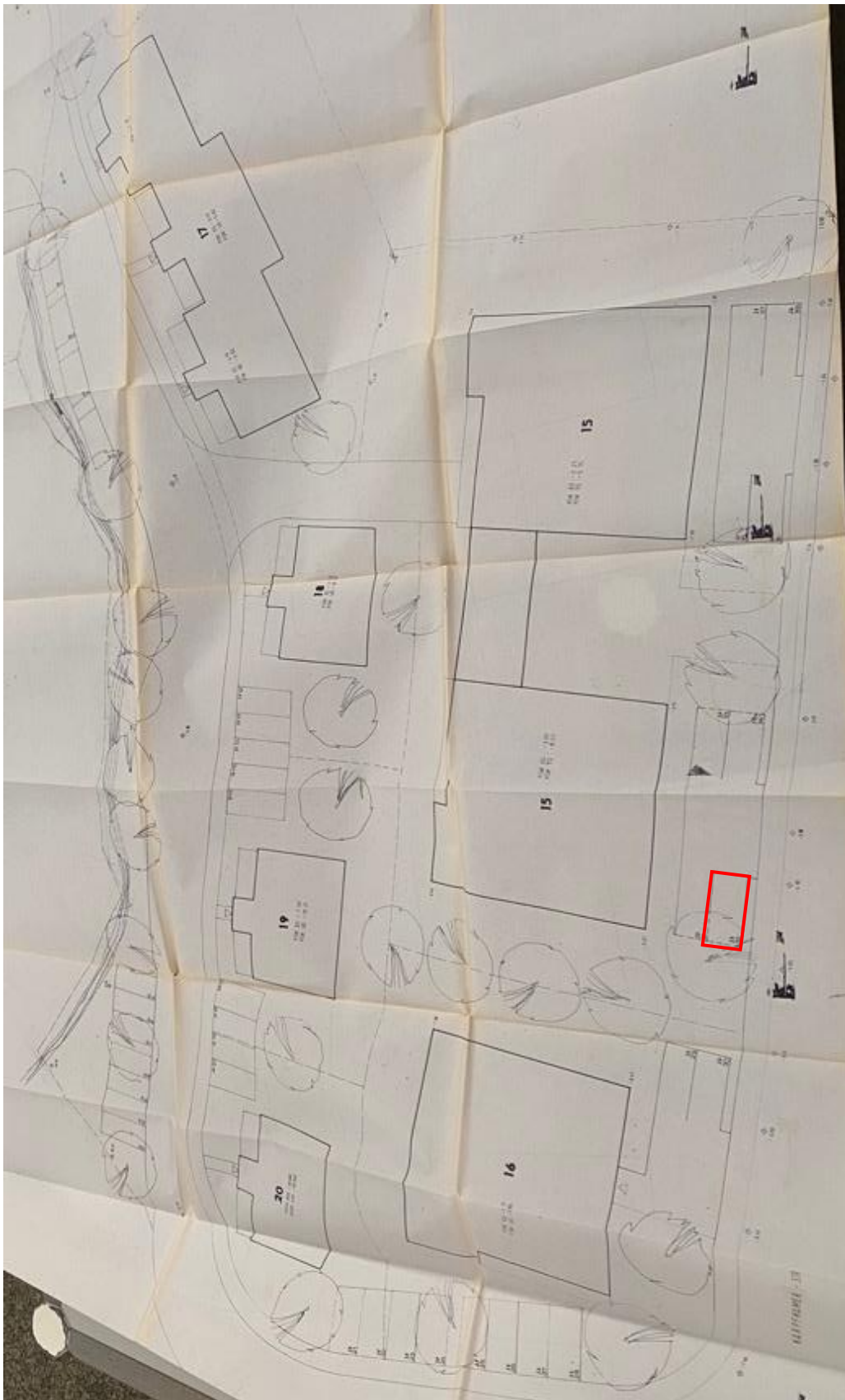
Kopien aus dem Aufteilungsplan



Grundriss Ebene Nr. 2 mit Wohnung Nr. 5 (ohne Maßstab)



Grundriss Ebene 1 mit Keller K6 (ohne Maßstab)



Gesamtübersicht mit Pkw-Außenstellplatz Nr. 32 (Sondernutzungsrecht)

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 23.06.2023



Nordostansicht Karpfhamer Straße 8 und 10



Südostansicht Karpfhamer Straße 8 und 10 mit Außenstellplatz Nr. 32



Südwestansicht Karpfhamer Straße 8 und 10



Westansicht Karpfhamer Straße 10 mit Kennzeichnung der Wohnung Nr. 5



Südwestansicht Karpfhamer Straße 8 und 10 mit Kennzeichnung der Wohnung Nr. 5



Nordwestansicht Karpfhamer Straße 8 und 10 mit Kennzeichnung der Wohnung Nr. 5