



B. Eng. Felix Knödseder
Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de
• fk-sachverstaendiger.de
☎ 0851/75663894
📍 Innstraße 81a, 94036 Passau

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

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

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

Gutachten

Aktenzeichen 803 K 8/24

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes
Flurnummer 3439/3 der Gemarkung Fürstenstein,
unter der Anschrift Bahnhofstraße 22, 94538 Fürstenstein

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 21.08.2024

260.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 41 Seiten.

Es wurde in 4 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer sowie
einer zusätzlichen digitalen Ausfertigung erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 26.08.2024

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Vermietung und Verpachtung	
2.4 Baulasten	
2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	8
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	11
4.1 Wohnhaus	
4.2 Garage/Stellplatz	
4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
4.4 Außenanlagen	
5. Verkehrswertermittlung	15
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Sachwertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Flächenberechnungen	26
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche	
6.2 Zusammenstellung der Wohnfläche	
Anlagen	27
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Planunterlagen	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht 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.
Beschluss vom	15.05.2024
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, Flurnummer 3439/3 der Gemarkung Fürstenstein, unter der Anschrift Bahnhofstraße 22, 94538 Fürstenstein. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB (Ausnahme Küche mit einem frei geschätzten Zeitwert von 2.000 €).
Wohnfläche	ca. 147 m ² (s. Ziffer 6.2)
Wertermittlungstichtag	21.08.2024
Qualitätsstichtag	21.08.2024

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

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

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch	BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 55. Auflage 2023
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Passau	- Beschluss vom 15.05.2024 - Grundbuchauszug, Abdruck vom 15.05.2024 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 25.04.2024 - Bebauungsmitteilung der Gemeinde Fürstenstein vom 02.05.2024
Vom Bauamt	- Eingabeplan über den Ausbau des bestehenden Steildaches für ein Vollgeschoss u. Terrassen-aufstockung vom 24.04.1980 - Tektur zum genehmigten und o. a. Eingabeplan vom 15.01.1982 - Baubeschreibung vom 24.04.1980 - Berechnung der bebauten Fläche, des umbauten Raumes und der Wohnflächen vom 24.04.1980 - Eingabeplan zum Neubau einer PKW-Garage genehmigt am 07.04.1982 - Baubeschreibung über den Neubau einer PKW-Garage vom 20.01.1982
Vom Schuldner	- Grundrisse und Gebäudeschnitt vom 09.02.2022 - Berechnung Grundflächen und Rauminhalte nach DIN 277 vom 09.02.2022 - Ausschnitt Rechnung Küche vom 07.10.2021 - Aufstellung der durchgeführten Sanierungsarbeiten vom 10.02.2022
Recherchen	- Bei der Gemeinde Fürstenstein – Bauamt - Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Passau
Vom Unterzeichner	- Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	21.08.2024
Teilnehmer	Die Schuldnerin mit Partner sowie der Unterzeichner.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte einwandfrei besichtigt werden. Alle Räumlichkeiten, mit Ausnahme des Kellerraum 1, waren zugänglich.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (18 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgericht Passau von Fürstenstein, Blatt 3954

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1	3439/3	Bahnhofstraße 22, Gebäude- und Freifläche	429

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

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

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

2.3 Vermietung und Verpachtung

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

2.4 Baulasten

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

2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Das gegenständliche Objekt steht gemäß Abfrage des Denkmal-Atlas Bayern vom 14.08.2024 nicht unter Denkmalschutz.

Gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus für Naturgefahren vom 14.08.2024, befindet sich das Objekt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sondern liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Der betroffene Bereich ist nach fernmündlicher Auskunft des Bauamtes im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Das erschlossene und bebaute Grundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das Wertobjekt befindet sich in der Gemeinde Fürstenstein, im nördlichen Grenzbereich des niederbayerischen Landkreis Passau.

Gebietslage Bayern

Gemeindegliederung 20 Gemeindeteile

Einwohner 3.590 (Stand 31.12.2023)

Höhe ca. 577 Meter über Normalnull

Infrastruktur In Fürstenstein sind infrastrukturelle Einrichtungen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf wie Lebensmittelmärkte, Banken, Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Cafés, Restaurants, Möbelhaus, Grundschule, Kindergarten, Ärzte etc. eingerichtet. Eine Realschule ist in der ca. 6 km entfernten Gemeinde Tittling eingerichtet. Weiterführende Schulen, ein Klinikum der II. Versorgungsstufe, eine Universität, Fachärzte und sämtliche weitere infrastrukturellen Einrichtungen befinden sich in der ca. 33 km entfernten Dreiflüssestadt Passau.

Überregionale Anbindung Die Gemeinde Fürstenstein ist durch die ca. 6 km entfernte Bundesstraße B85 durchschnittlich an das überregionale Straßenwegenetz angeschlossen. Der Anschluss an die Bundesautobahn A3, Auffahrt Aicha vorm Wald (in ca. 10 km Entfernung) ist als durchschnittlich einzustufen.

3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich ca. 400 Meter östlich des Gemeindezentrums von Fürstenstein. Fußläufig sind diverse infrastrukturelle Einrichtungen (Bank, Bäcker, Lebensmittelmarkt, Post, Apotheke etc.) erreichbar.

Örtliche Verkehrs-Verhältnisse Bahnhofstraße (Verbindungsstraße) führt nördlich an der zu bewertenden Flurnummer vorbei.

ÖPNV-Anbindung Eine öffentliche Busverbindung, jedoch nur mit eingeschränkter Anbindung befindet sich in fußläufiger Entfernung. Ein Bahnhof mit Regionalbahnanschluss in Richtung München und Passau ist in der ca. 22 km entfernten Stadt Vilshofen eingerichtet. Der nächste Hauptbahnhof mit Anbindung nach Frankfurt, Wien, München etc. befindet sich in Passau.

Umgebungsbebauung Wohnhäuser.

Immissionen Bedingt, durch die unmittelbar vorbeiführende, befahrene Verbindungsstraße.

Lagebeurteilung Einfache, ländliche Wohnlage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße 429 m².

Zuschnitt Trapezähnlicher Grundstückszuschnitt.

Topographie Nach Nordosten abfallend.

Bodenbeschaffenheit/Altlasten Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.

Art der Bebauung Einfamilienhaus.

Grenzverhältnisse Ein Überbau ist weder bekannt noch ersichtlich. Diesbezüglich wurden keine weiteren Recherchen angestellt. Anzumerken ist jedoch der geringe Abstand an der Westseite zum benachbarten Gebäude.

3.4 Erschließung

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

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Passau

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	1.530,09 km²	
Einwohner (31.12.2022)	196.963	➡
Bevölkerungsvorausberechnung (2021 bis 2041)	+5,6 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2022)	2,9 %	➡
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2022)	63.616	➡
▪ Verarbeitendes Gewerbe	18.106	➡
▪ Baugewerbe	7.056	➡
▪ Handel	9.628	➡
▪ Gastgewerbe	3.984	➡
▪ Verkehr & Lagerer	3.153	➡
▪ Sonstige Dienstleister	20.007	➡
Einpender (30.06.2022)	16.993	➡
Auspendler (30.06.2022)	34.609	➡
IHK-Auszubildende (31.12.2022)	1.481	➡
▪ Neueintragen	637	➡
Einkommen, BP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2021	23.914 EUR	➡
Kaufkraft 2023 (Index Deutschland=100)	95,7	➡
Bruttoinlandsprodukt 2021	6.309 Mio. EUR	➡
Bruttowertschöpfung 2021	5.708 Mio. EUR	➡
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	174 Mio. EUR	➡
▪ Produzierendes Gewerbe	2.224 Mio. EUR	➡
▪ Dienstleistungen	3.310 Mio. EUR	➡
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2022		
IHK-Mitgliedsunternehmen	17.167	➡
Gewerbeanmeldungen	1.439	➡
Unternehmensinsolvenzen	17	➡
Verarbeitendes Gewerbe 2022		
Betriebe	185	➡
Umsatz (in 1.000)	3.580.497 EUR	➡
Exportquote	36,9 %	➡

Stand: Dezember 2023; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MBI 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

Strukturdaten Landkreis Passau, Stand Dezember 2023, IHK Niederbayern

4. Gebäudebeschreibung

Anmerkung zur Baubeschreibung

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

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart	Teilunterkellertes, freistehendes Einfamilienhaus, ansonsten bestehend aus Erd- und Obergeschoss sowie Speicher.
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, Aufstockung des Obergeschosses um 1982
Nutzung	Wohnen

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise, tlw. Holzbauweise im Bereich der Südwestfassade
Fundamente	Vermutlich Beton
Außenwände	Mauerwerk, tlw. Holzkonstruktion
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Beton
Treppen	Betontreppe mit Fliesenbelag
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Ziegel
Fassade	Wandputz mit Anstrich, tlw. Wärmedämmverbundsystem, tlw. Holzschalung
Balkon	In Stahlkonstruktion mit Absturzsicherung in Glas
Spenglerarbeiten	In Kupferblechausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt

4.1.3 Ausbau

Innenputz	Wand-/Deckenflächen verputzt oder verspachtelt
Fußböden	Vinyl, Fliesen
Wand- / Decken- behandlungen	Anstrich, tlw. Wandfliesen in den Nasszellen
Fenster	Überwiegend dreifachverglaste Kunststofffenster, vereinzelt isolierverglaste Holzfenster im Bereich der Ankleide im OG
Türen	Leichtmetallhaustüre mit dreifachverglastem Glasauslass, holzfurnierte Innentüren in Holzumfassungszargen
Heizung/Lüftung	Gaszentralheizung, Beheizung der Räume über Heizkörper
Warmwasser	Über v. a. Heizung
Elektroausstattung	In Standardausführung
Sanitäreinrichtung	Bad mit WC (EG) Wand-WC, Waschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss Dusche mit WC (OG) Dusche mit Glastrennwand, Wand-WC an Vorsatzschale, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss Objekte in Standardausführung, Farbe weiß
Küche	„Dieter Knoll“ Küche, bestehend aus Ober- und Unterschränken, Spülbecken, Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube, Backofen auf Arbeitshöhe Frei geschätzter Zeitwert 2.000 €
Bes. Einrichtungen	Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.

4.2 Garage/Stellplatz

Eine Garage ist nicht vorhanden. Vor dem Wohnhaus befinden sich drei gepflasterte Außenstellplätze.

4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Mit Ausnahme von Feuchtigkeiterscheinungen im alten Keller waren keine gravierenden, wertbeeinflussenden Schäden oder Mängel, die über die angesetzte Alterswertminderung hinausgehen würden, erkennbar bzw. auch der Schuldnerin nicht bekannt. In den Jahren 2016/2017 wurden umfangreiche Modernisierungen wie die Erneuerung der Innentüren, Fußböden, Elektro- und Sanitärausstattung sowie nachfolgend näher beschriebene energetische Maßnahmen durchgeführt.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Einfacher Grundriss mit mehreren Durchgangszimmern und normalen Raumhöhen im EG und OG (Raumhöhe EG ca. 2,50 m). Eingeschränkte Zugangshöhe zum nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Freibereiche/Orientierung/Belichtung

Die Terrasse im EG sowie das kleine Gartengrundstück sind nach Süden zu der Straße abgewandten Seite hin ausgerichtet. Der Balkon im OG ist nach Osten ausgerichtet. Alle Wohnräume sowie die Nasszellen sind ausreichend belichtet und belüftet.

Energetische Eigenschaften

Das Gebäude wurde in den Jahren 2016/2017 saniert. Hierbei wurde der Großteil der Fenster sowie die Heizung erneuert. Weiterhin wurde tlw. ein Wärmedämmverbundsystem (nach Angabe 100 mm stark) angebracht sowie eine Dachbodenisolierung im Dachgeschoss (nach Angabe 24 cm stark) ausgelegt.

Energieausweis

Ein aktueller Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Bei dem bewertungsgegenständlichen Objekt handelt es sich um ein im Kern älteres Wohnhaus mit einfachem Grundriss, das um 2016/2017 saniert wurde. Die Marktgängigkeit kann unter Berücksichtigung des nach wie vor hohen Niveaus der Finanzierungskosten und der entsprechend weiter rückläufigen Nachfrage sowie dem gegenüberstehenden, überschaubarem Investitionsvolumen als leicht unterdurchschnittlich eingestuft werden.

4.4 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Der Sachwert von Außenanlagen umfasst insbesondere Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an Ver- und Entsorgungsnetze sowie die Gartengestaltung.

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen

Strom- und Wasserversorgung, Gas- und Kanalanschluss, Telefon- und Medien-Anschluss.

Einfriedungen

Stabmattenzaun.

Bodenbefestigungen

Betonplatten, gepflasterte Stellplätze.

Gartengestaltung

Gärtnerisch gestaltetes Grundstück mit Wiesenfläche, Natursteinmauern und -treppen, Kiesbeet, etc.

Sonstige Außenanlagen

Keine.

Der Wert von Außenanlagen wird üblicherweise mit einem pauschalen Zuschlag der Gebäudewerte berücksichtigt. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht. Dabei werden bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern folgende Prozentsätze als marktüblich betrachtet:

Einfachste Anlagen	1 bis 2 %
Einfache Anlagen	2 bis 4 %
Durchschnittliche Anlagen	4 bis 6 %
Aufwendige Anlagen	bis 10 %

Im vorliegenden Fall wird der Sachwert der Außenanlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie der **Modellkonformität mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren** mit einem Hundertsatz der Gebäudewerte mit **4 v. H.** in Ansatz gebracht.

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 Wertermittlungsobjekts.

5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

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

5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

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

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

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

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

5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

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

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

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

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

5.1.5 Gewähltes Verfahren

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände geht der Unterzeichner davon aus, dass für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück das Sachwertverfahren anzuwenden ist. Die Begründung liegt darin, dass derartige Wertobjekte meistens durch den Eigentümer selbst genutzt werden bzw. dass ein Kaufinteressent im vorliegenden Fall kaum eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt seiner Wertüberlegungen machen wird. Erfahrungsgemäß basiert die Kaufpreisbildung bei derartigen Wertobjekten überwiegend auf Sachwertüberlegungen. Kaufinteressenten von Objekten der vorliegenden Art gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zur Neuerrichtung eines vergleichbaren, ähnlichen Anwesens

aufzubringen wären und bestimmen ausgehend vom Alter, Erhaltungszustand, vom Grundrisszuschnitt und der Lage, in welcher sich das Gebäude befindet, ihren individuellen Nutzungswert.

5.2 Ermittlung des Bodenwertes

5.2.1 Bodenrichtwert

Eine ausreichende Anzahl an Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, sodass zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen wird.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau hat für die gegenständliche Bodenrichtwertzone Nr. 27500432 folgenden Bodenrichtwert für Wohnbauflächen (W) veröffentlicht:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024) beitragsfrei 100,00 €/m²

5.2.2 Modellkonformer Bodenwert

Unter Berücksichtigung der Modellkonformität in Bezug auf die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren erfolgt die Ermittlung des Bodenwertes durch Multiplikation des auf den Kaufzeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) marktangepassten Bodenrichtwertes mit der Grundstücksgröße.

Die Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Merkmale erfolgt bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

Als Ausgangswert für die Ermittlung des modellkonformen Bodenwertes wird der v. a. Bodenrichtwert zum 01.01.2024 i. H. v. 100,00 €/m² zugrunde gelegt.

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Die allgemeinen Wertverhältnisse haben sich aus Sicht des Unterzeichners zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag 21.08.2024 nicht wesentlich verändert, sodass der modellkonforme Bodenwert mit 100,00 €/m² in Ansatz gebracht wird.

Modellkonformer Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

100,00 €/m² x 429 m² = 42.900,00 €
rd. **43.000,00 €**

5.2.3 Abweichungen vom modellkonformen Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau hat keine Abhängigkeit des Bodenwerts vom Maß der baulichen Nutzung festgestellt. Die Grundstücksgröße ist für den ländlichen Bereich im Landkreis Passau dennoch als äußerst klein einzustufen und liegt auch unterhalb der in das Modell des Sachwertfaktors eingeflossenen Grundstücksgrößen (500 – 1.500 m²) der bebauten Grundstücke. Wegen des äußerst geringen Grenzabstandes des benachbarten Gebäudes wird an dieser Stelle jedoch auf einen Zuschlag verzichtet. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich, sodass der tatsächliche Bodenwert dem modellkonformen Bodenwert entspricht.

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer/Alterswertminderungsfaktor

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 ImmoWertV sowie die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren (Modellkonformität) wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch 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 ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Das Obergeschoss wurde Anfang der 1980er Jahre neu aufgestockt. In diesem Zusammenhang wurde auch das Dach erneuert. In den Jahren 2016/2017 wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten am Gebäude durchgeführt (vgl. Ziffer 4.3). Die RND zum Wertermittlungstichtag wird sachverständig mit 40 Jahren geschätzt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird ein Alterswertminderungsfaktor von $40/80 = 0,50$ in Ansatz gebracht.

5.3.2 Gebäudewerte

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Berechnungen zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) können von der DIN 277 abweichen, sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden und sind unter Ziffer 6 dargestellt.

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind i. d. R. modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum-, oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz erfolgt in Anlehnung an Anlage 4 der ImmoWertV.

Es werden Standardstufen (1 bis 5) unterschieden. Die Gebäudestandards sind im Einzelnen in Anlage 4 der ImmoWertV erläutert. In Tabelle 1 sind die Gebäudestandards für Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser aufgeführt.

In der nachfolgenden Berechnung wird auf Grundlage der beim Bewertungsobjekt individuell gegebenen Bauweise und Ausstattung, eine entsprechende Standardstufe ermittelt.

Zusatzbauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Aus den Modellparametern der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses kann entnommen werden, dass für bei der Bruttogrundflächenberechnung nicht erfasste Bauteile kein gesonderter Ansatz erfolgt (z. B. Kelleraußentreppen, Dachgaube, Balkon). Aus Gründen der Modellkonformität bleiben v. a. Bauteile entsprechend unberücksichtigt.

Einstufung des Wertermittlungsobjektes**Wohnhaus (Mischkalkulation)**

Typ und Art: 1.12: Freistehendes Einfamilienhaus, Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss sowie
 1.32: Freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.12					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		570 €/m ²	635 €/m ²	730 €/m ²	880 €/m ²	1100 €/m ²	
Außenwände	23,00%			1			167,90 €
Dächer	15,00%			1			109,50 €
Außentüren und Fenster	11,00%			0,5	0,5		88,55 €
Innenwände und -türen	11,00%			1			80,30 €
Deckenkonst. und Treppen	11,00%			1			80,30 €
Fußböden	5,00%			1			36,50 €
Sanitäreinrichtungen	9,00%			1			65,70 €
Heizung	9,00%			1			65,70 €
Sonst. tech. Ausstattung	6,00%			1			43,80 €
Standardstufe							
Kostenkennwert							738,25 €

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.32					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		620 €/m ²	690 €/m ²	790 €/m ²	955 €/m ²	1190 €/m ²	
Außenwände	23,00%			1			181,70 €
Dächer	15,00%			1			118,50 €
Außentüren und Fenster	11,00%			0,5	0,5		95,98 €
Innenwände und -türen	11,00%			1			86,90 €
Deckenkonst. und Treppen	11,00%			1			86,90 €
Fußböden	5,00%			1			39,50 €
Sanitäreinrichtungen	9,00%			1			71,10 €
Heizung	9,00%			1			71,10 €
Sonst. tech. Ausstattung	6,00%			1			47,40 €
Standardstufe							
Kostenkennwert							799,08 €

Das Gebäude ist zu ca. 48 % unterkellert (vgl. Bruttogrundflächenermittlung unter Ziffer 6.1). Für das Wohnhaus werden dementsprechend auf der Grundlage der vor ermittelten Kostenkennwerte Normalherstellungskosten von rd. **770,00 €/m² BGF** inkl. 17 % Baunebenkosten zugrunde gelegt. Dies entspricht in etwa der Standardstufe 3,1.

Indexierung (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wird vom Gutachterausschuss mit 1,0 angegeben.

5.3.3 Herstellungskosten Wohnhaus

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1)	rd. 360 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	770,00 €/m ²
Baupreisindex (II 2024)	182,8
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 17 % Baunebenkosten)	1.408,00 €/m ²

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes
am Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
360,00 m² x 1.408,00 €/m² = 506.880,00 €

Alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor
506.880,00 € x 0,50 = 253.440,00 €

5.3.4 Zusammenstellung

Alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus 253.440,00 €
(entspricht dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen)

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

pauschal 4,0 % der Gebäudewerte (s. Ziffer 4.4) + 10.138,00 €

zzgl. modellkonformer Bodenwert (s. Ziffer 5.2.2) + 43.000,00 €

Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst) 306.578,00 €

rd. 307.000,00 €

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 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 21 und §39 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau weist letztmalig für das Jahr 2022 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser aus. Die in der Auswertung angegebene Regressionsgleichung errechnet bei einem vorläufigen Sachwert von 307.000,00 € einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,21. Der Sachwertfaktor bezieht sich auf den Stichtag 30.06.2022 und somit im Wesentlichen noch auf das Ende der Hochpreisphase am Immobilienmarkt.

Die Immobilienpreise sind im Allgemeinen seit dem v. a. Stichtag des Sachwertfaktors (Zenit der Immobilienpreise) u. a. wegen deutlich höherer Finanzierungskosten rückläufig. Potenzielle Käufer können aufgrund des deutlich gestiegenen Immobilienangebots wieder stärker selektieren und preisen für nachteilige Gegebenheiten (hier: Lage unmittelbar an befahrener Verbindungsstraße, keine Garage, äußerst kleiner Bebauungsabstand zum benachbarten Gebäude, vergleichsweise kleine Grundstücksfläche für ein Einfamilienhaus im ländlichen Raum) deutliche Abschläge ein. Aus Sicht des Unterzeichners ist in Bezug auf v. a. Gegebenheiten im gegenständlichen Fall ein Abschlag von 30 % vom v. a. durchschnittlichen Sachwertfaktor marktgerecht.

1,21 x 0,70 =

0,85

Weitere Anpassungen sind aus sachverständiger Sicht an dieser Stelle nicht zu berücksichtigen, sodass der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor dementsprechend mit 0,85 festgesetzt wird.

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

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.
An dieser Stelle ist keine Anpassung erforderlich.

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

Für das gegenständliche Objekt leitet sich der Verkehrswert vom Sachwert ab.

Vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.3.4)	307.000,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.4.2)	
307.000,00 € x 0,85	260.950,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>- 0,00 €</u>
Sachwert	260.950,00 €
	rd. 260.000,00 €

Plausibilisierung:

Grundstücksmarktbericht 2022

Der ermittelte Verkehrswert entspricht bei einer Wohnfläche von ca. 147 m² einem Quadratmeterpreis von 1.769 € und liegt somit ca. 18 % unter dem vom Gutachterausschuss ermittelten, mittleren Kaufpreis/m² Wohnfläche i. H. v. 2.157,00 € für verkaufte Wohnhäuser der Baujahresklasse 1975 - 1994 in vergleichbaren Bodenrichtwertgebieten im Jahr 2022, was unter Berücksichtigung der seither rückläufigen Kaufpreise plausibel erscheint.

Vergleichspreise aus 2023 und 2024

Vom Gutachterausschuss konnten zudem 3 Verkäufe aus den Jahren 2023 und 2024 von älteren, freistehenden und zwischenzeitlich modernisierten Einfamilienhäusern aus der Gemarkung Fürstenstein übersendet werden, die nachfolgend mit ihren wertrelevanten Merkmalen dargestellt sind:

Nr.	Datum	Baujahr	WF ¹ (m ²)	Grundstücks- fläche (m ²)	Modernisierungen	Kaufpreis/m ²
1	05.2023	1959	136	817	Fenster, Türen, Innenausbau	1.471 €
2	12.2023	1963	118	1.007	Fenster, Heizung	1.820 €
3	03.2024	1950	104	497	Dach, Heizung	1.827 €

Der ermittelte Verkehrswert i. H. v. 1.768 €/m² liegt ca. 4 % über dem Mittelwert i. H. v. 1.706 €/m² der drei v. a. Vergleichspreise, was unter Berücksichtigung der umfangreicheren Modernisierung und der größeren Wohnfläche² des gegenständlichen Objektes plausibel erscheint.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen auf Flurnummer 3439/3 der Gemarkung Fürstenstein, unter der Anschrift Bahnhofstraße 22, 94538 Fürstenstein zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2024 aus dem Sachwert gerundet mit

260.000,00 €

in Worten **zweihundertsechzig Tausend** Euro

abgeleitet.

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 21.08.2024 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 26.08.2024.

Passau, 26.08.2024

Der Sachverständige

Felix Knödseder, B. Eng.

¹ WF = Wohnfläche

² Im Allgemeinen gilt: je kleiner die Wohnfläche, desto höher ist der Kaufpreis/m² Wohnfläche

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. Flächenberechnungen

Anmerkung:

Die der Bruttogrundflächen- und Wohnflächenberechnung zugrunde gelegten Maße wurden aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen. Die Gebäudeaußenmaße wurden mit Hilfe von Messungen im BayernAtlas überprüft. Der nicht im Plan eingezeichnete Balkon im Obergeschoss wurde örtlich aufgemessen und hat eine Abmessung von ca. 2,08 m x 3,08 m.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus

Kellergeschoss	8,12 m x 8,11 m - 4,20 m x 3,88 m =	49,56 m ²
Erdgeschoss	12,75 m x 8,11 m =	103,40 m ²
Obergeschoss	12,74 m x 8,11 m =	103,32 m ²
Dachgeschoss	12,74 m x 8,11 m =	103,32 m ²

Bruttogrundfläche Wohnhaus

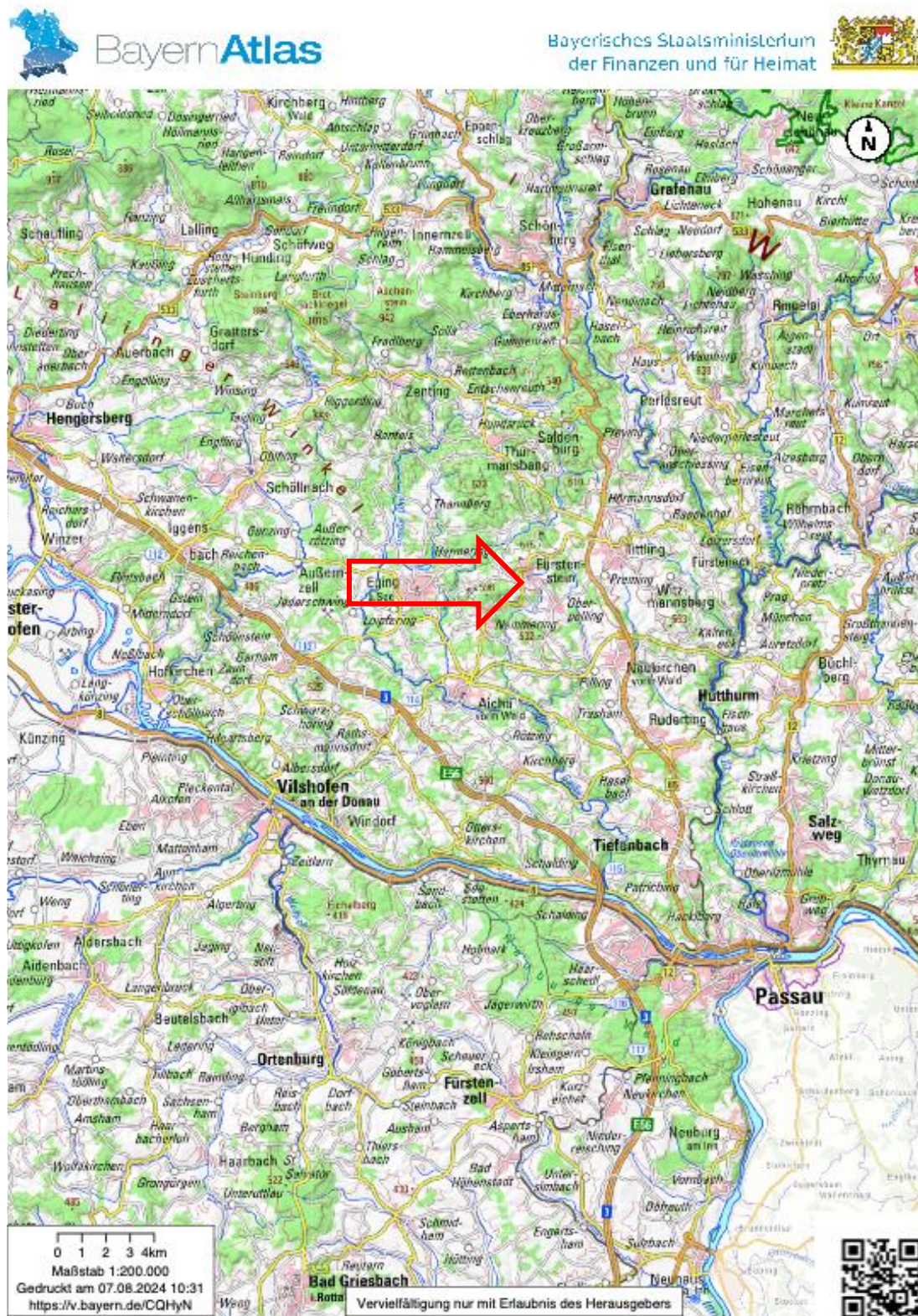
359,60 m²
rd. 360,00 m²

6.2 Zusammenstellung der Wohnfläche

<u>Erdgeschoss:</u>	
Diele	10,61
Küche	10,86
Essen	15,09
Wohnen	14,41
Flur	4,57
Bad	10,46
Wohnfläche EG	66,00
<u>Obergeschoss:</u>	
Diele	11,44
Kind 1	10,89
Kind 2	15,09
Bad	10,46
Ankleide	15,45
Schlafen	14,41
Balkon (zu 1/2)	3,20
Wohnfläche OG	80,94
Wohnfläche gesamt rd.	147

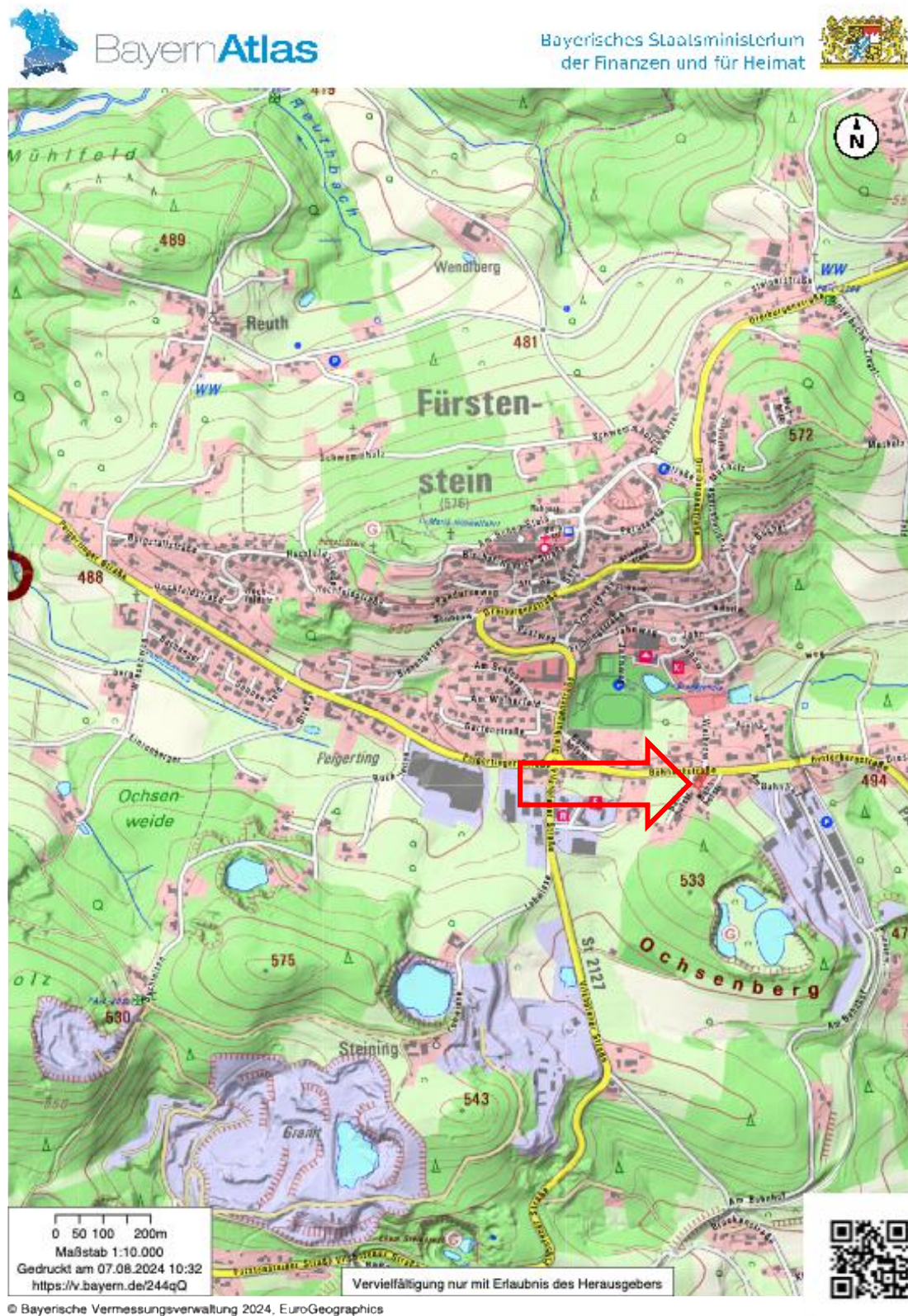
Anlage 1

Generalkarte



Anlage 2

Ortsplan



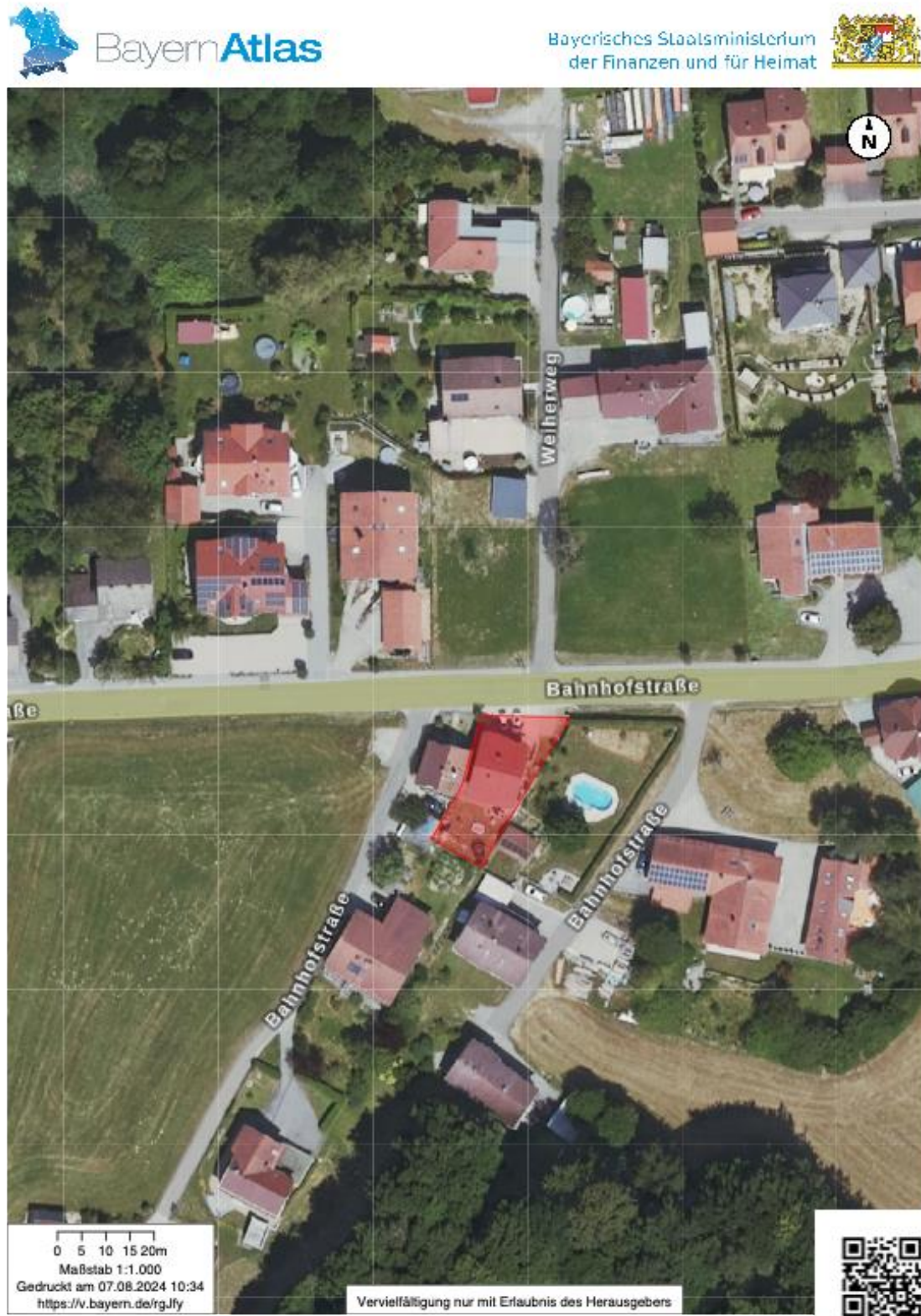
Anlage 3

Flurkarte



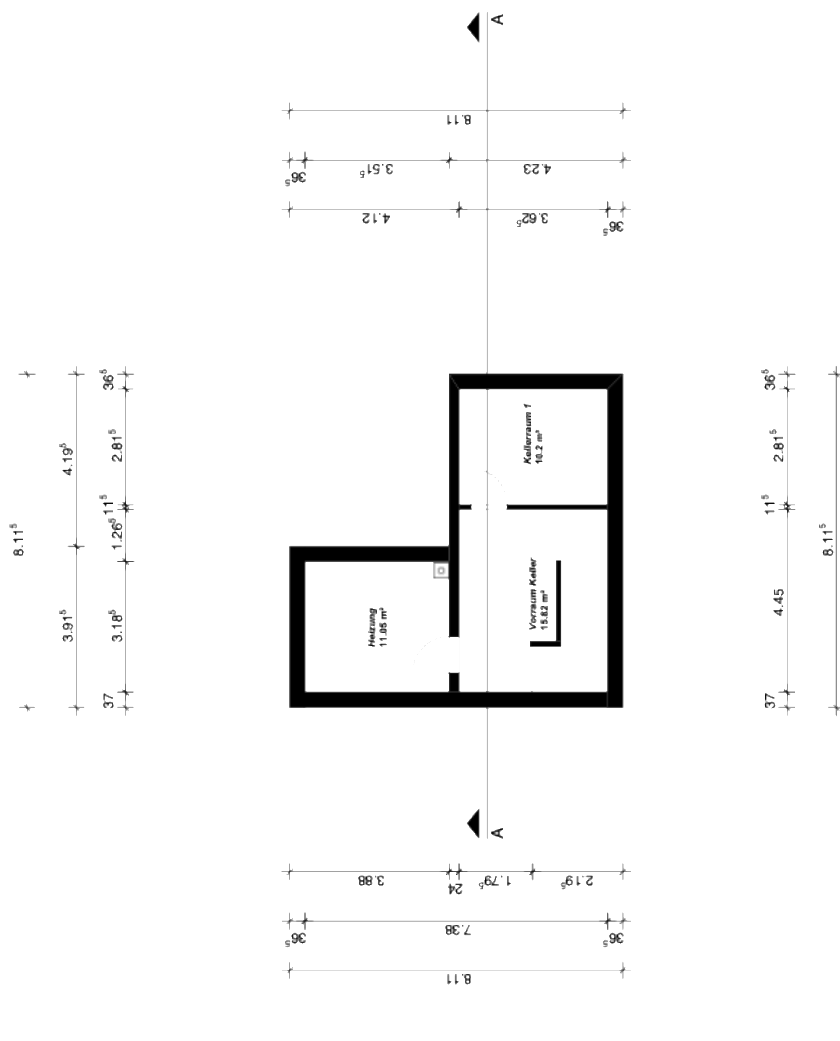
Anlage 4

Luftbild



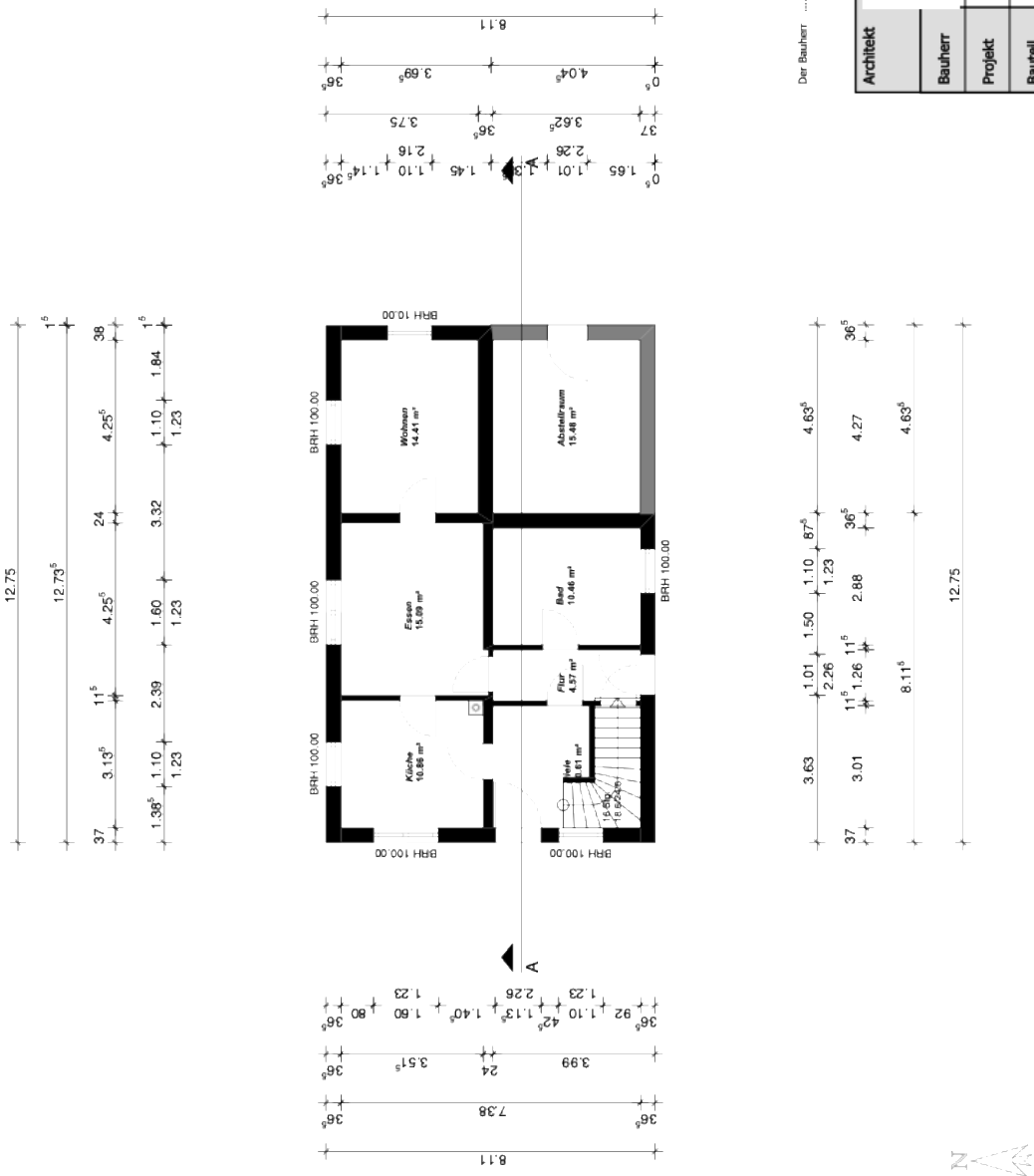
Anlage 5

Planunterlagen



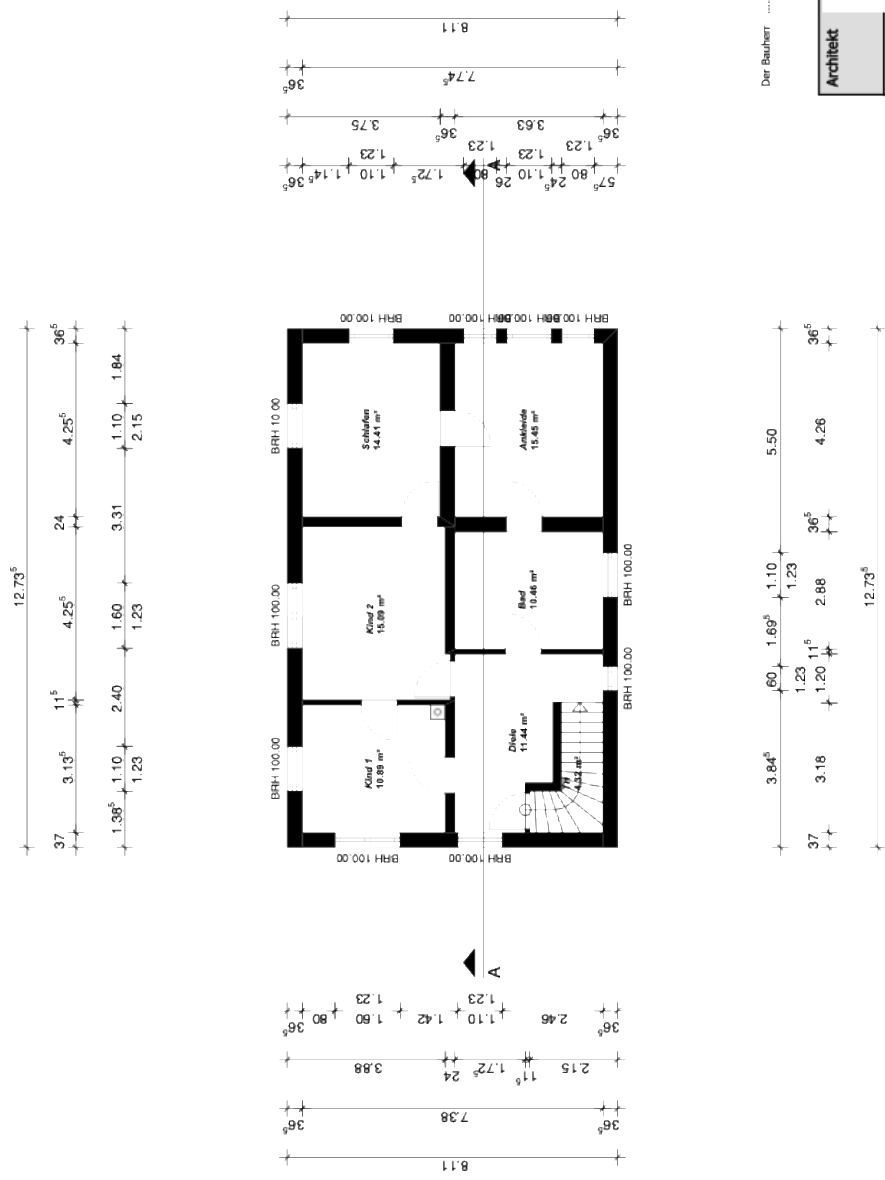
Grundriss Teilunterkellerung (ohne Maßstab)

Der Bauherr VERANLASSUNG DER VERANLASSUNG DER VERANLASSUNG	Der Architekt VERANLASSUNG DER VERANLASSUNG DER VERANLASSUNG	
	Architekt	
	Bauherr	
	Projekt	Einfamilienhaus
	Bauenteil	1. Kellergeschoss
	Maßstab	1 : 100
Zeichnung	Plan-Nr.	
	Datum	09.02.2022



Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)

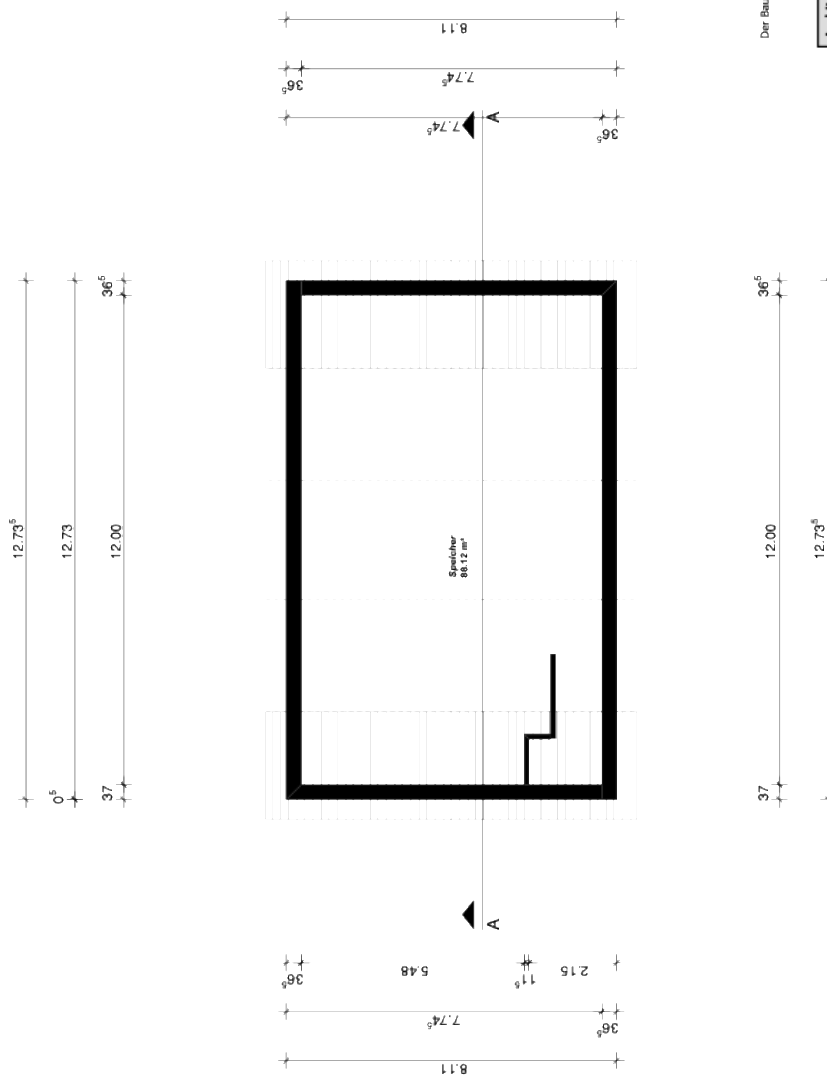
Architekt	Der Architekt		
Bauherr	Der Bauherr		
Projekt	Einfamilienhaus		
Bauteil	Erdgeschoss		
Maßstab	1 : 100	Plan-Nr.	
Zeichnung		Datum	09.02.2022



Der Bauherr Der Architekt

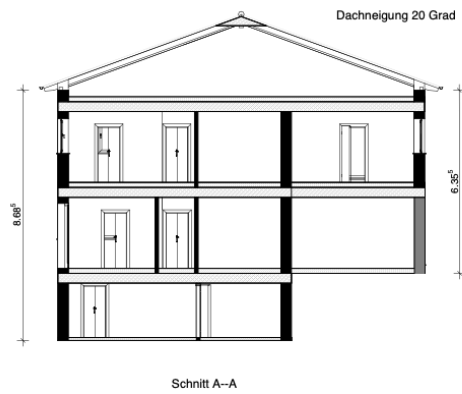
Architekt			
Bauherr	Einfamilienhaus		
Projekt			
Bauteil	1. Obergeschoss		
Maßstab	1 : 100	Plan-Nr.	
Zeichnung		Datum	09.02.2022

Grundriss Obergeschoss (ohne Maßstab)



Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab)

Architekt	Der Bauherr	Der Architekt
Bauherr		
Projekt	Einfamilienhaus	
Bau teil	Spitzboden	
Maßstab	1 : 100	Plan-Nr.
Zeichnung		Datum
		09.02.2022



Der Bauherr Der Architekt

Projekt	Einfamilienhaus		
Bauteil	Schnitt A--A		
Maßstab	1 : 100	Plan-Nr.	
Zeichnung		Datum	09.02.2022

Gebäudeschnitt

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 21.08.2024



Nordostansicht



Nordwestansicht



Südansicht