



Anscheinsgutachten

Aktenzeichen 803 K 16/23

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) von 12,962/1.000
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 16, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6,
unter der Anschrift Karpfhamer Straße 12, 94086 Bad Griesbach im Rottal

Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 19.09.2023

42.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 39 Seiten.

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

pdf-Fertigung

Gutachten vom 26.09.2023

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 Ausbau Sondereigentum	
4.4 Garage/Stellplatz	
4.5 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: 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 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes.
Auftrag vom	11.08.2023
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist die im Haus 16 gelegene 1-Zimmer-Wohnung Nr. 6 laut Aufteilungsplan im Erdgeschoss samt Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. K 6 sowie am Pkw-Abstellplatz im Freien Nr. ST 26 im Objekt Karpfhamer Straße 12, 94086 Bad Griesbach im Rottal. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wohnfläche	ca. 31 m ² (s. Ziffer 6)
Wertermittlungstichtag	19.09.2023
Qualitätstichtag	19.09.2023
Besonderheit	Das Objekt konnte mit Ausnahme der Allgemeinbereiche von innen nicht besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Die Begutachtung kann daher nur nach „äußerem Anschein“ erfolgen.

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 Wertermittlungstichtag 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 AG Passau**
- Beschluss des AG Passau vom 09.08.2023
 - Grundbuchauszug – Ausdruck vom 17.04.2023
- 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 19.09.2023
- Teilnehmer am Ortstermin Der Sachverständige. Der Schuldner erschien trotz schriftlicher Ladung nicht zum Termin.
- Inaugenscheinnahme Die gegenständliche Wohnung konnte von innen nicht besichtigt werden. Lediglich die Allgmebereiche konnten eingesehen werden.
- Aufnahmen Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (7 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

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

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch von Karpfham, Band 122, Blatt 4508 (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 (m²)</u>
1	12,962/1.000	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 16; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6;

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

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 laut Teilungserklärung das Sondernutzungsrecht am Kfz-Abstellplatz im Freien Nr. St. 26 sowie das Sondernutzungsrecht am Keller Nr. K 6 zugeordnet.

2.4 Vermietung und Verpachtung

Die gegenständliche Wohnung ist zum Stichtag vermietet. Von den Mietern konnten keine Angaben zum Mietverhältnis in Erfahrung gebracht werden. Die Miethöhe, der Vertragsbeginn sowie weitere mietvertragliche Vereinbarungen sind somit nicht bekannt.

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 sich in der Stadt Bad Griesbach im Rottal im niederbayerischen Landkreis Passau.

Gebietslage Bayern

Stadtgliederung 104 Gemeindeteile

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- und Mittelschule, 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).

3.2 Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich ca. 1 Kilometer südwestlich des Stadtzentrums bzw. ca. 3,5 km nordöstlich der Therme Bad Griesbach. In fußläufiger Entfernung befinden sich u. a. ein Kindergarten, Einkaufsmarkt, Getränke- und Baumarkt sowie eine Bäckerei.

**Überörtliche Verkehrs-
verhältnisse** Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist über die Bundesstraßen B388 (Entfernung ca. 4,5 km) bzw. die 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. 150 km entfernt.

**Örtliche Verkehrs-
Verhältnisse** Inhamer Straße führt südlich, Karpfhamer Straße führt östlich am Gebäude vorbei.

ÖPNV-Anbindung Eine öffentliche Busverbindung befindet sich in unmittelbarer Umgebung.

**Art der Umgebungs-
bebauung** Wohnbebauung in offener Bauweise; vorwiegend Mehrfamilienwohnhäuser, Kindergarten, Getränke- und Baumarkt.

Immissionen Leichte Lärmimmissionen aufgrund der überdurchschnittlichen Frequentierung der angrenzenden Karpfhamer Straße.

Lagebeurteilung Einfache bis durchschnittliche Wohnlage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

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

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 oder mit Rasengittersteinen befestigt.	
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

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	1.530,09 km²	
Einwohner (31.12.2021)	194.090	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2020 bis 2040)	4,5 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
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	↻
Einkommen, BP & Bruttowertschöpfung		
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	1.900 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	3.112 Mio. EUR	↻
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2021		
IHK-Mitgliedsunternehmen	16.383	↻
Gewerbeanmeldungen	1.782	↻
Unternehmensinsolvenzen	17	↻
Verarbeitendes Gewerbe 2021		
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

Strukturdaten Landkreis Passau, Stand Dezember 2022, 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 vorliegenden Unterlagen oder überwiegend Annahmen (**Besichtigung der Wohnung nur von außen möglich**). Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die beigefügten Fotoaufnahmen und Planauszüge verwiesen.

4.1 Allgemeines

Gebäudeart	Mehrfamilienwohnhaus, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss mit insgesamt 11 Wohnungen.
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 Übergangwohnheim für Aussiedler genutzt. Nach telefonischer Auskunft des Bauamts ist eine Dauerwohnnutzung nicht offiziell genehmigt, wird jedoch praktiziert (und geduldet).

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	Balkone als Betonkragplatte mit Holzgeländer bzw. Terrasse mit Waschbetonplatten
Abdichtungen	Nicht bekannt; vermutlich baujahrtyp. Abdichtungen gegen aufsteigende und eindringende Feuchtigkeit
Innenputz	Vorhanden
Wand- / Decken- behandlung	Anstrich
Fußböden	Treppenhaus mit Natursteinbelag, Estrich im Keller
Fenster	Isolierverglaste Holzsprossenfenster- und Fenstertüren mit Drehkippschlag und Rollläden
Türen	Hauseingangselement in Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, holzverleimte Wohnungseingangstüren in Stahlumfassungszargen, FH-Türen im Keller
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasserbereitung	Über v.a. Heizung
Gemeinschaftsräume	Wasch- und Trockenraum

4.3 Ausbau Sondereigentum

Die zu bewertende 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss unmittelbar neben dem Eingang auf der rechten Seite. Die Wohnung besteht laut Aufteilungsplan aus Flur, Abstellraum, Duschbad, Küche, Wohnzimmer mit kleinem, tlw. abgetrenntem Schlafbereich und vorgelagerter Terrasse. Über den Zustand der Wohnung kann wegen nicht möglicher Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Das zugehörige Kellerabteil ist in Metallkonstruktion ausgeführt.

4.4 Garage/Stellplatz

Der gegenständlichen Einheit ist das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Abstellplatz im Freien Nr. ST 26 zugeordnet. Der Stellplatz ist im südlichen Grundstücksbereich angeordnet und mit Betonpflaster befestigt.

4.5 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 in den besichtigten Allgemeinbereichen bzw. im Außenbereich augenscheinlich nicht erkennbar. Die bewertungsgegenständliche Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Zum baulichen Zustand der Wohnung kann dementsprechend keine Aussage getroffen werden.

Grundrisszuschnitt

Gemäß der vorliegenden Planunterlagen zweckmäßiger Grundriss für eine 1-Zimmer-Wohnung der vorliegenden Art.

Belichtung und Besonnung

Die Wohnung ist nach Norden und Osten, die Terrasse ist nach Norden orientiert. Gemäß der vorliegenden Planunterlagen sind Schlaf-/Wohnzimmer und die Küche natürlich belüftet und belichtet. Das Bad, der Flur und Abstellraum sind innenliegend angeordnet.

Energetische Eigenschaften

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

Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Erhaltungszustand, Allgemeines

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Wesentlichen noch im Zustand des ursprünglichen Baujahrs 1989. Das Gebäude machte am Tag der Besichtigung einen durchschnittlichen Gesamteindruck. Die Marktgängigkeit kann zum Stichtag wegen rückläufiger Nachfrage u. a. wegen der stark gestiegenen Finanzierungskosten als unterdurchschnittlich eingestuft werden.

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

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände ist zur Wertermittlung von Objekten der vorliegenden Art grundsätzlich das Vergleichswertverfahren anzuwenden, das den Markt unmittelbar widerspiegelt. Da zum Stichtag **keine ausreichende Anzahl an direkten, aktuellen Vergleichspreisen vorliegt** wird **der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet**. 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 €/m² 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 insbesondere im Jahr 2022 bei deutlich rückläufiger Transaktionszahl weiter angestiegen. Da bisher keine offiziellen Auswertungen vorliegen, wird die Bodenwertsteigerung bis zum Wertermittlungstichtag 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 ²
Fl. Nr. 932/16, 932/17, 932/18, 932/19:	220,00 €/m ² x 0,20 =	44,00 €/m ²

5.2.3 Ergebnis Bodenwert gesamt

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

5.2.4 Bodenwert anteilig für das zu bewertende Sondereigentum

$$1.280.000,00 \text{ €} \times 12,962 / 1.000 = \text{rd. } 16.591,00 \text{ €}$$

rd. 16.600,00 €

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Allgemeines/Mietzins

Die Wohnung ist zum Stichtag vermietet. Zur Miethöhe liegen keine Informationen vor. Die gegenständliche Bewertung erfolgt auftragsgemäß im fiktiv mietfreien Zustand.

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 m² Wohnfläche, ohne Pkw-Stellplatz) folgende (Neuvertrags-)Mieten angegeben:

Einfacher Wohnwert:	5,30 €/m ²
Mittlerer Wohnwert:	6,40 €/m ²
Guter Wohnwert:	7,50 €/m ²

Mir bekannte Mieten aus den benachbarten Wohnhäusern Inhamer Straße 37-47 bewegen sich in einer Spanne zwischen 5,40 €/m² und 9,40 €/m² pro Monat.

Die in den einschlägigen Immobilienportalen zum Stichtag angebotenen Mietwohnungen mit ähnlichen Wohnungsgrößen bewegen sich im Wesentlichen in einer Spanne zwischen 7,00 und 10,00 €/m² (Angebotsmieten).

Für die nachfolgende Ertragswertermittlung erscheint aus Sicht des Sachverständigen unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße ein marktüblich erzielbarer Ertrag von 7,50 €/m² Wohnfläche als angemessen, was bei einer Wohnfläche von ca. 31 m² einer monatlichen Nettokaltmiete von rd. 233,00 € entspricht.

Für den Pkw-Außenstellplatz wird zusätzlich 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 Basiswert sind in Anlage 3 ImmoWertV bzw. in der Fachliteratur folgende Modellansätze angegeben:

Verwaltungskosten	275,00 € jährlich je Eigentumswohnung	
	30,00 € jährlich je Außenstellplatz	
Instandhaltungskosten	9,00 €/m ² jährlich je Quadratmeter Wohnfläche	
	25,00 € jährlich je Außenstellplatz	

V. a. Ausgangswerten liegt der Verbraucherpreisindex Oktober 2001 mit 77,1 (2020 = 100) zugrunde. Der Verbraucherpreisindex zum Oktober 2022 beträgt 113,5 (2020 = 100). Die indexierten Modellansätze werden wie folgt in Ansatz gebracht:

Verwaltungskosten:	Wohnung: 275,00 € x 113,5/77,1 =	405,00 €
	Stellplatz: 30,00 € x 113,5/77,1 =	44,00 €
Instandhaltungskosten:	Wohnung: 9,00 €/m ² x 113,5/77,1 =	13,20 €/m²
	Stellplatz: 25,00 €/m ² x 113,5/77,1 =	37,00 €
Mietausfallwagnis:	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags	

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 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	233,00 €/Monat x 12 Monate =	2.796,00 €
Stellplatz	15,00 €/Monat x 12 Monate =	180,00 €
Jahresrohertrag gesamt		2.976,00 €
* <u>abzgl. Bewirtschaftungskosten</u>		
Verwaltungskosten		
- Wohnung	405,00 €	
- Stellplatz	44,00 €	
Instandhaltungskosten		
- Wohnung	13,20 €/m ² x 31 m ² =	409,00 €
- Stellplatz		37,00 €
Mietausfallwagnis 2 % aus 2.976,00 €		60,00 €
<u>Summe Bewirtschaftungskosten (rd. 32,1 % vom Rohertrag)</u>		<u>- 955,00 €</u>
* Jahresreinertrag		2.021,00 €
* <u>abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (s. Ziffer 5.2.4)</u>		
16.600,00 € x 3,75/100 =		<u>- 623,00 €</u>
* Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		1.398,00 €
Kapitalisierung		
* Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x Barwertfaktor (s. Ziffer 5.3.6)		
1.398,00 € x 21,76 =		30.420,00 €
* <u>zzgl. Bodenwertanteil (s. Ziffer 5.2.4)</u>		<u>+ 16.600,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		47.020,00 €
		rd. 47.000,00 €

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 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.

Risiko wegen nicht möglicher Innenbesichtigung

Das gegenständliche Objekt konnte zum Stichtag nicht von innen besichtigt werden, sodass an dieser Stelle für ggf. vorhandene Mängel oder Schäden in freier Schätzung ein Wertminderungsansatz von 10 % des vorläufigen Ertragswerts (vgl. Z. 5.3.7) in Ansatz gebracht wird somit:

47.000,00 € x 0,10 = **4.700,00 €**

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

Für das zu begutachtende Objekt leitet sich der Verkehrswert vom Ertragswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ab.

Vorläufiger Ertragswert (siehe Ziffer 5.3.7) 47.000,00 €

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (s. Ziffer 5.4.2)
47.000,00 € x 1,00 = 47.000,00 €

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3) - 4.700,00 €

Ertragswert (entspricht dem Verkehrswert) 42.300,00 €

rd. 42.000,00 €

Der Verkehrswert von 12,962/1.000 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. 6 im Haus 16 wird zum Wertermittlungstichtag 19.09.2023 **nach äußerem Anschein** gerundet mit

42.000,00 €

in Worten: **zweiundvierzigtausend 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 19.09.2023 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 26.09.2023

Passau, 26.09.2023

Der Sachverständige

Felix Knödseder, 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 den Aufteilungsplänen entnommen. Eine örtliche Überprüfung konnte wegen nicht möglicher Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden.

Wohnung Nr. 6 im Haus 16

Flur	2,85 m ²
Bad	3,79 m ²
Schlafen	6,05 m ²
Wohnen	13,58 m ²
Küche	3,79 m ²
Abstellraum	1,43 m ²
Zwischensumme	31,49 m ²
<u>abzgl. 3 % Putz</u>	<u>- 0,94 m²</u>
Wohnfläche gesamt	30,55 m²
	rd. 31,00 m²

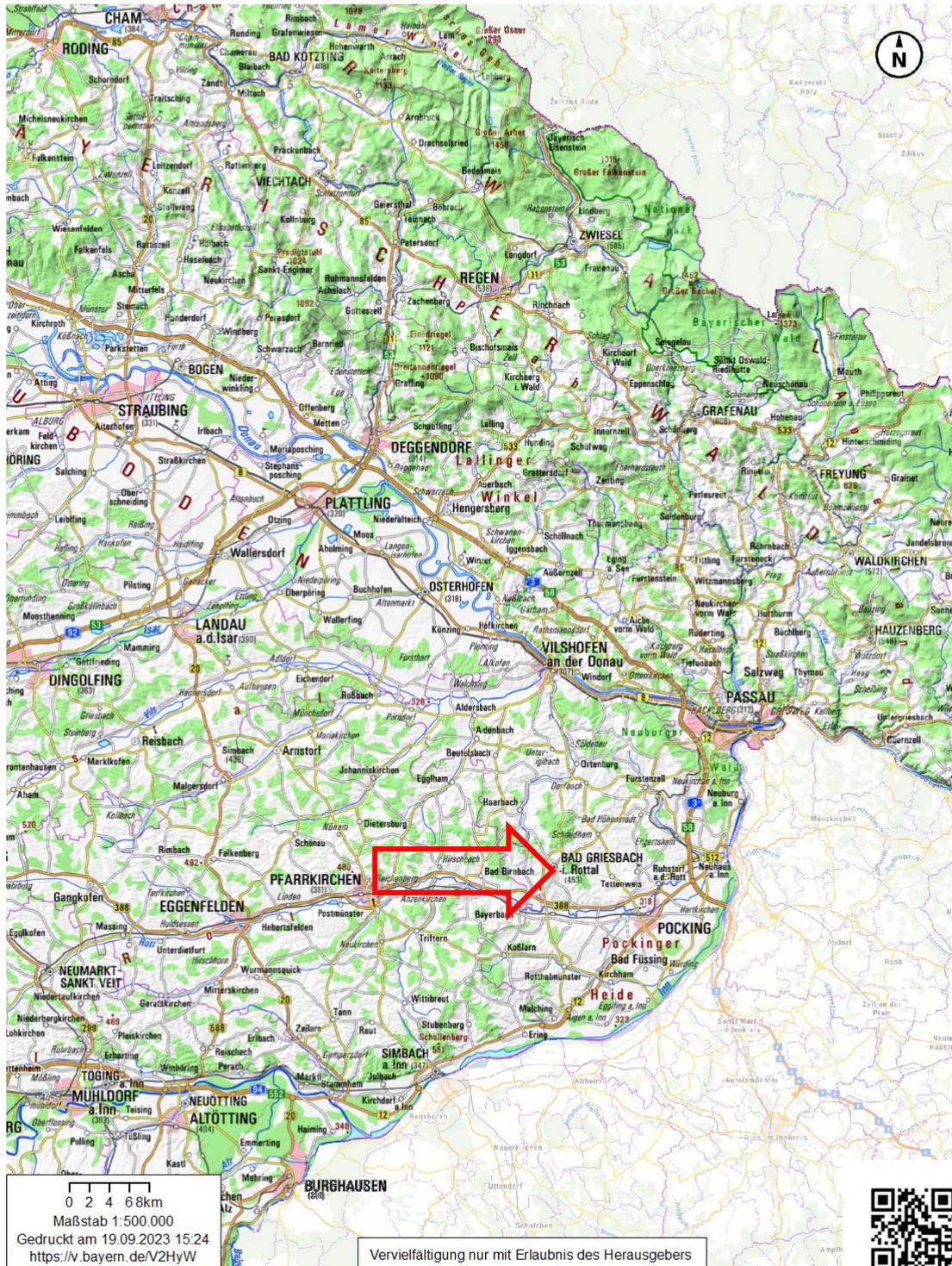
Anlage 1

Generalkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



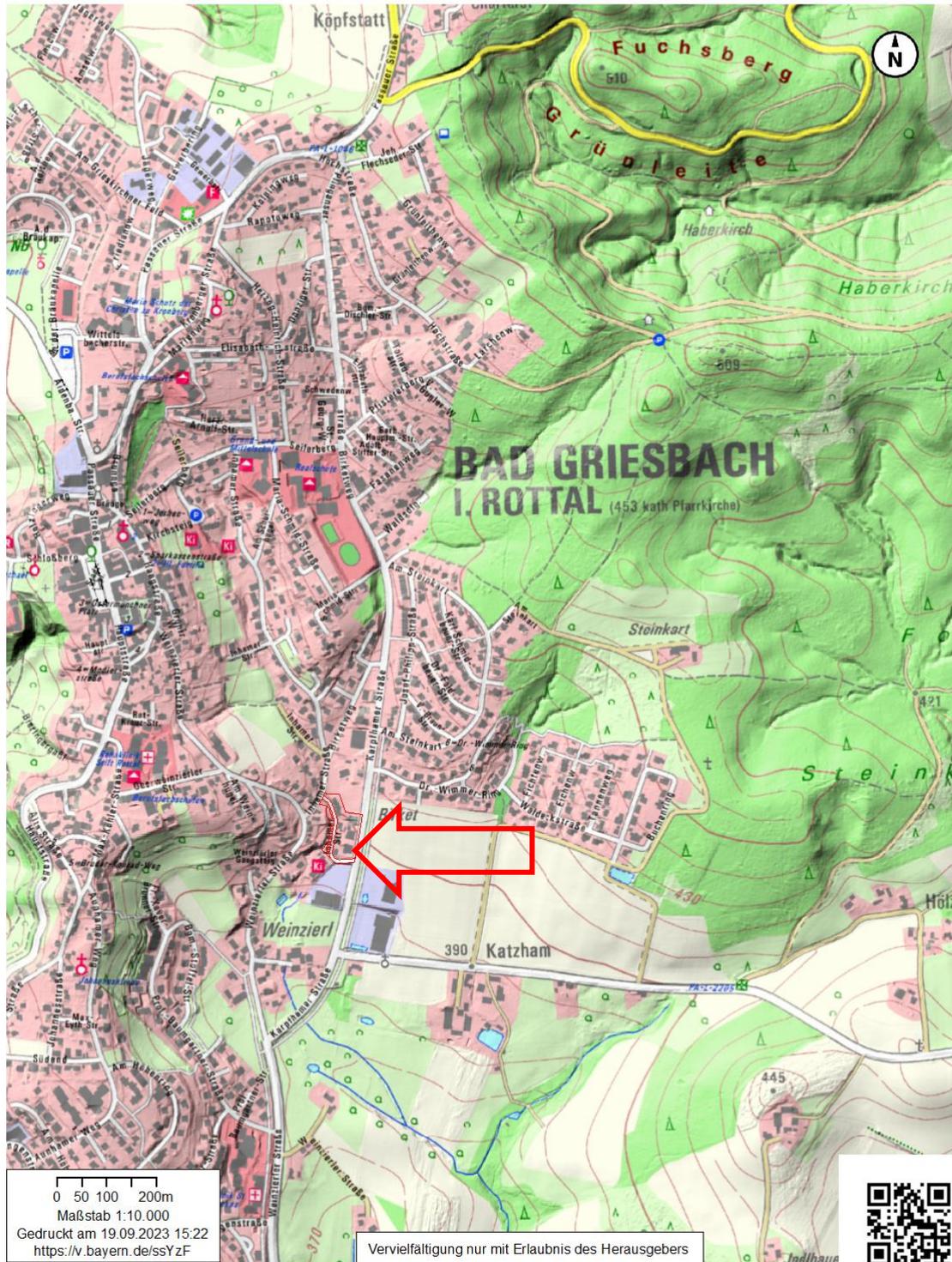
Anlage 2

Ortsplan



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 50 100 200m
Maßstab 1:10.000
Gedruckt am 19.09.2023 15:22
<https://v.bayern.de/ssyZf>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

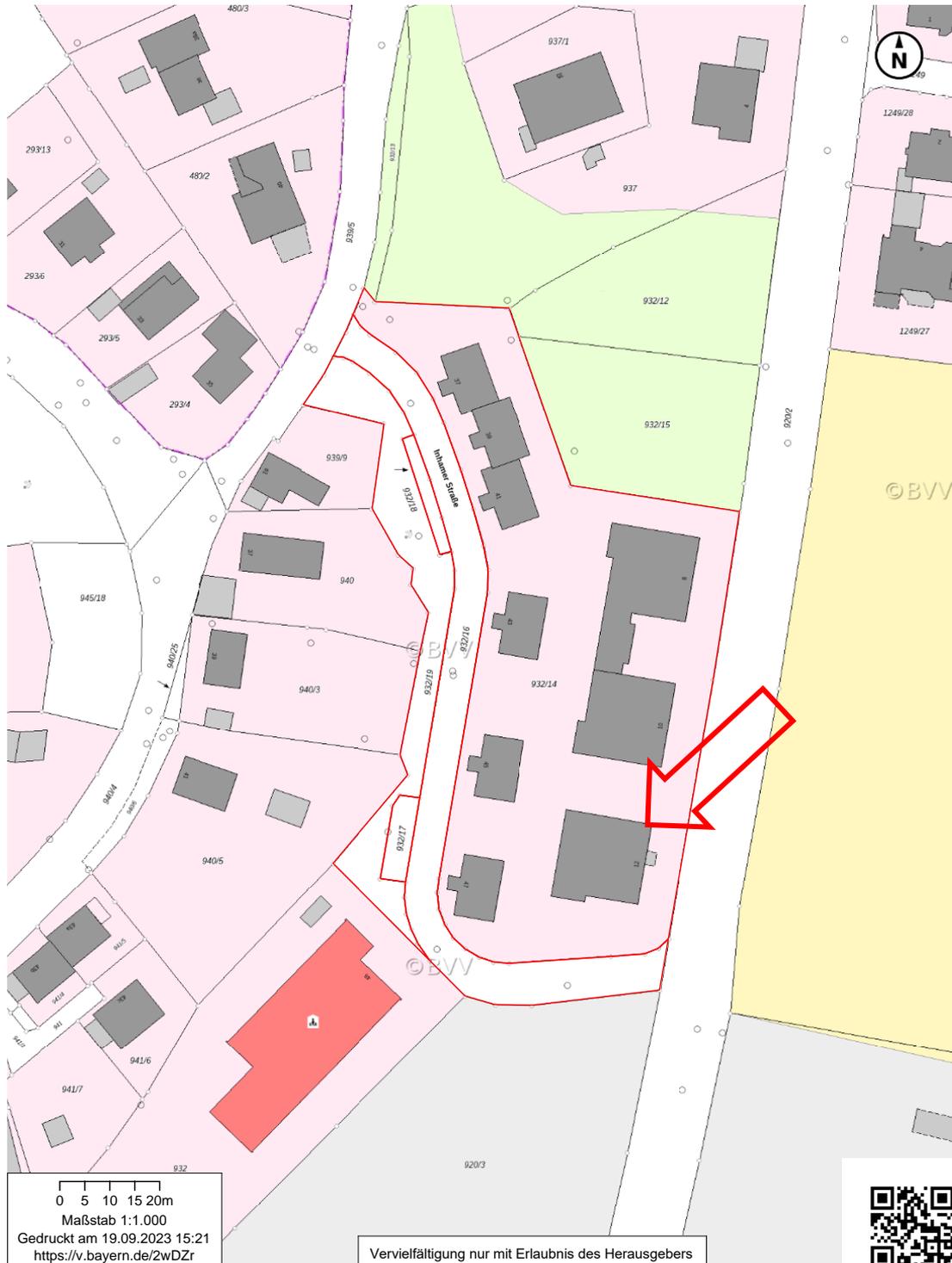
Anlage 3

Flurkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Anlage 4

Luftbild

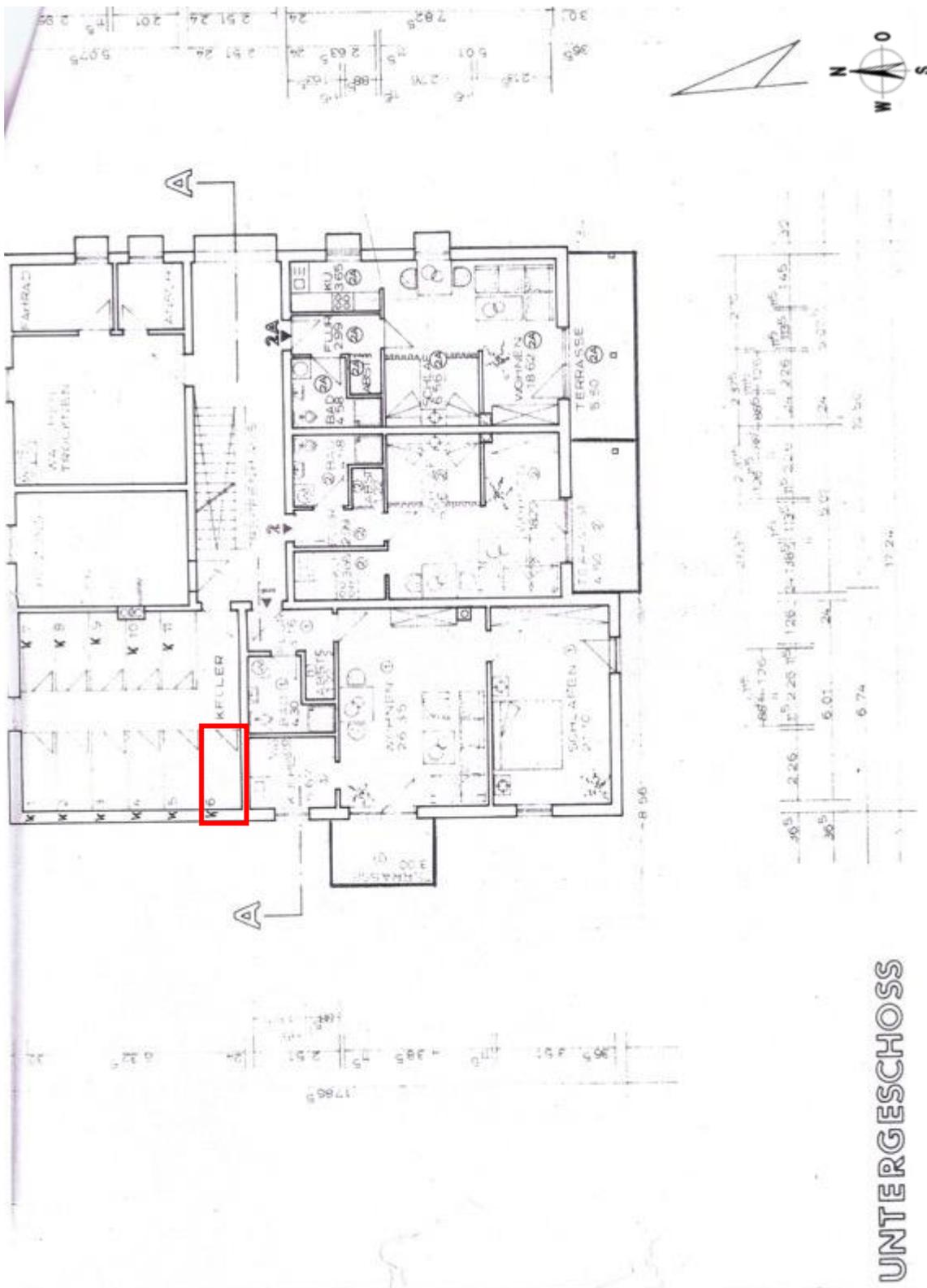


Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

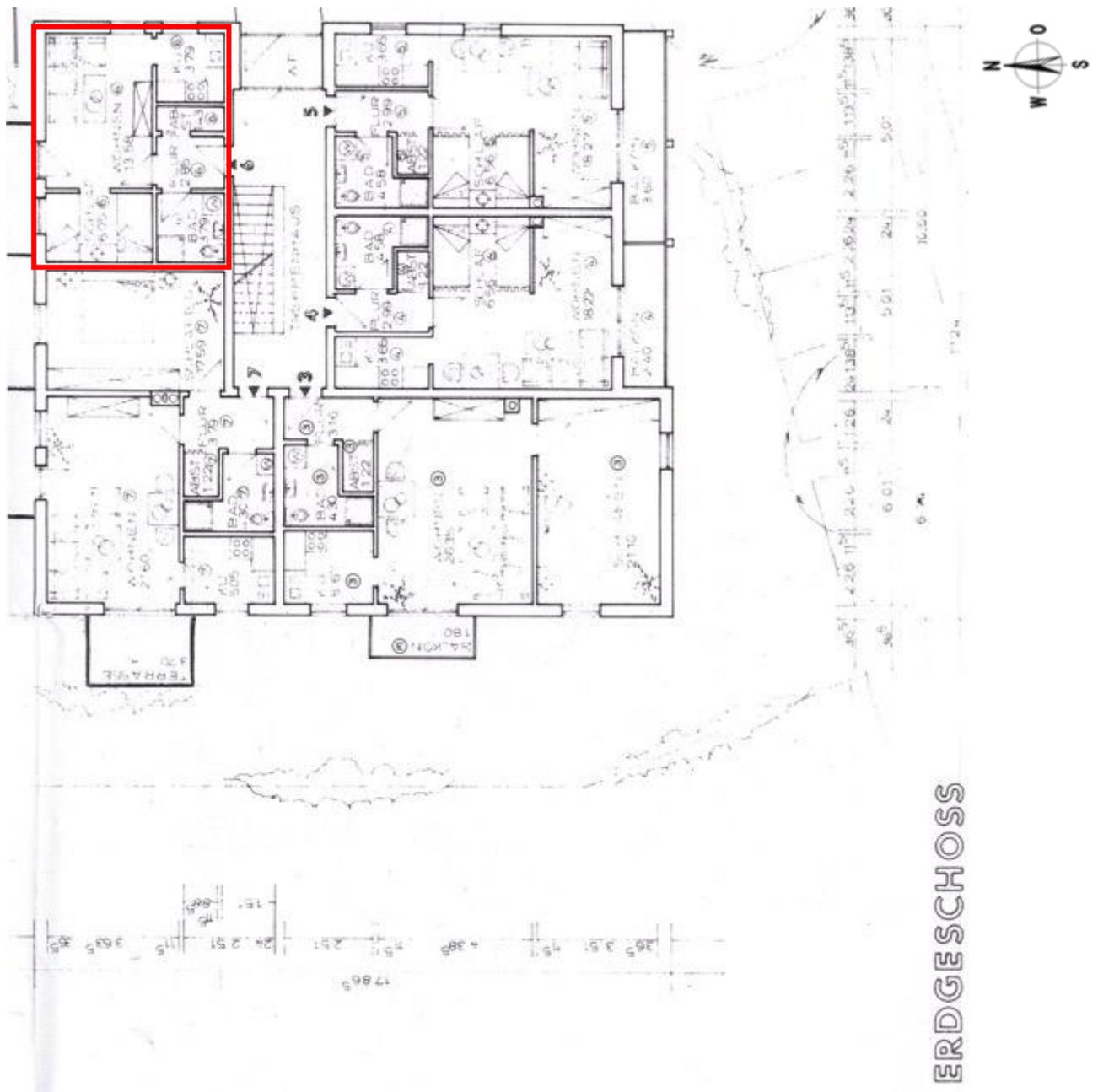


Anlage 5

Planunterlagen



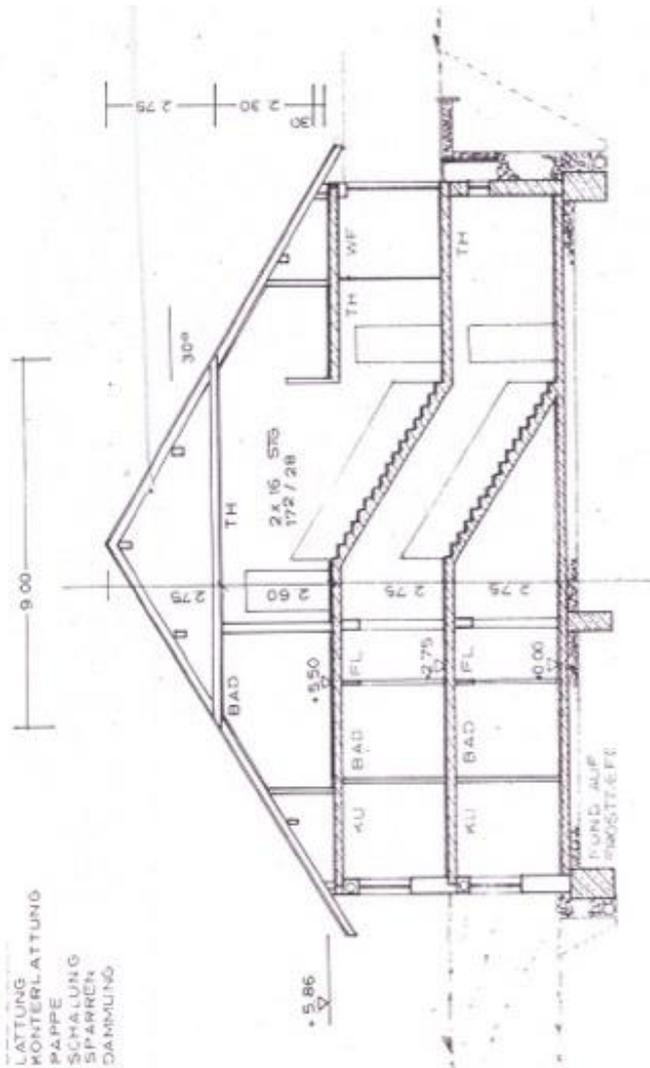
Grundriss Untergeschoss Haus 16 mit Keller Nr. K 6 (ohne Maßstab)



Grundriss Erdgeschoss Haus 16 mit Wohnung Nr. 6 (ohne Maßstab)

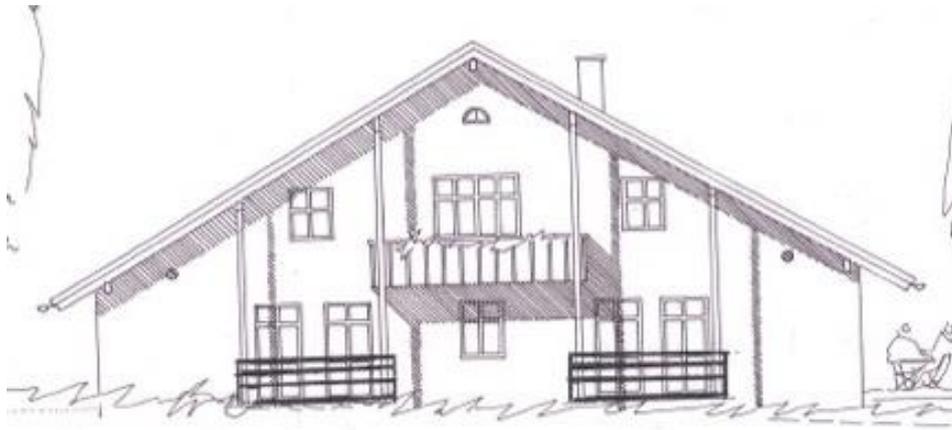


Stellplatzplan mit zugehörigem Kfz-Abstellplatz im Freien Nr. ST 26



SCHNITT : A-A

Gebüdeschnitt



NORDEN

Nordansicht



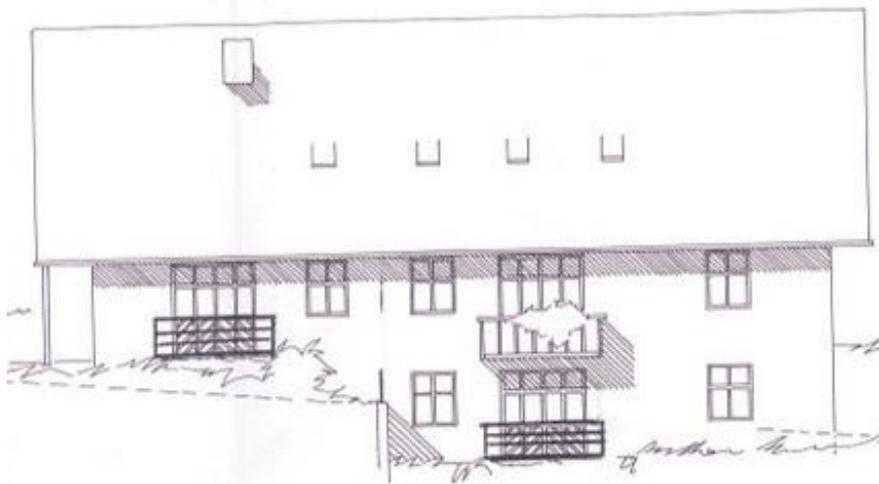
OSTEN

Ostansicht



SÜDEN

Südansicht



WESTEN

Westansicht

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 19.09.2023



Nordostansicht



Nordwestansicht



Nordfassade



Südansicht mit Kfz-Abstellplatz im Freien Nr. ST 26



Treppenhaus zum Kellergeschoss



Kellerabteile



Wasch-/ Trockenraum im Kellergeschoss