



Gutachten

Aktenzeichen 803 K 28/23

- Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) von
- a) 75,1862/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 232/71 der Gemarkung Grubweg, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit C 7 bezeichneten Wohnung, unter der Anschrift Am Seidenhof 8, 94034 Passau
 - b) 1/20 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 232/23 der Gemarkung Grubweg verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 7, im Bereich Am Seidenhof, 94034 Passau

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 01.09.2023

a) 180.000,00 €

b) 12.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 41 Seiten.

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

pdf-Fertigung

Gutachten vom 18.09.2023

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	9
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	13
4.1 Allgemeines	
4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein	
4.3 Ausbau Sondereigentum	
4.4 Kellerabteil	
4.5 Garage/Stellplatz	
4.6 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
5. Verkehrswertermittlung	16
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Vergleichswertermittlung	
5.3 Ermittlung des Bodenwerts	
5.4 Ertragswertermittlung	
5.5 Verkehrswert	
6. Berechnung der Wohnfläche	28
Anlagen	29
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Stadtplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Kopien aus dem Aufteilungsplan	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4, 94032 Passau
Zweck der Wert- ermittlung	<u>Zwangsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes.
Beschluss vom	03.08.2023
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist a) die 3-Zimmer-Wohnung Nr. C7 lt. Aufteilungsplan im 1. Obergeschoss sowie dem dazugehörigen Kellerabteil mit gleicher Nummer auf Grundstück Flurnummer 232/71 der Gemarkung Grubweg, unter der Anschrift Am Seidenhof 8, 94034 Passau sowie b) der Tiefgarageneinzelstellplatz Nr. 7 in der angrenzenden Tiefgarage auf Grundstück Flurnummer 232/23, ebenfalls der Gemarkung Grubweg. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wohnfläche	ca. 86 m ² (s. Ziffer 6)
Wertermittlungstichtag	01.09.2023
Qualitätstichtag	01.09.2023

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

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

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch	BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 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 | <ul style="list-style-type: none">- Beschluss des AG Passau vom 03.08.2023- Grundbuchauszug, Blatt 2148 und Blatt 4865, Ausdruck jeweils vom 11.07.2023- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 18.07.2023- Schreiben der Stadt Passau vom 19.07.2023 |
| Vom Grundbuchamt Passau | <ul style="list-style-type: none">- Kaufvertrag vom 19.10.2012- Teilungserklärung gemäß § 8 WEG und Verwaltervertrag, beglaubigt am 25.10.1977- Bauplan zum Neubau einer Wohnanlage in Passau Grubweg-Zentrum, Grundrisse vom 02.12.1977- Nachtrag zur Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung beglaubigt am 25.10.1977, vom 31.01.1979- Teilungserklärung (Tiefgaragen) vom 02.08.2004- Bauplan Stellplätze im Freien vom 26.02.1975 |
| Von der Hausverwaltung | <ul style="list-style-type: none">- Energieausweis vom 14.11.2018- Jahresabrechnung 2021, Wirtschaftsplan 2022 WEG Am Seidenhof 8- Jahresabrechnung 2021, Wirtschaftsplan 2022 TEG Am Seidenhof 8 – 12- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 15.12.2022 WEG Am Seidenhof 8- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.07.2021 WEG Am Seidenhof 8- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 28.06.2023 TEG Am Seidenhof 8-12- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 15.12.2022 TEG Am Seidenhof 8-12- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.07.2021 TEG Am Seidenhof 8-12 |
| Recherchen | <ul style="list-style-type: none">- Bei der Stadt Passau - Stadtplanung- Grundakteinsicht beim Grundbuchamt Passau- Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses- Bei der zuständigen Hausverwaltung |
| Vom Unterzeichner | <ul style="list-style-type: none">- Eigenes Archiv- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung |

1.5 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung	01.09.2023
Teilnehmer am Ortstermin	Der Sachverständige sowie die Mieter. Der Antragsteller und die Antragsgegnerin wurden über den Termin informiert, erschienen jedoch nicht.
Inaugenscheinnahme	Die zu bewertende Wohnung samt Keller sowie der Tiefgaragenstellplatz konnten einwandfrei besichtigt werden. Alle Räumlichkeiten waren zugänglich.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (15 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundstücke sind eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Passau.

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

2.1.1 Grundbuch von Grubweg, Band 57, Blatt 2148 (Wohnungsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke u. der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1	75,1862/1.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
	232/71	Am Seidenhof 8; Wohnblock, Hofraum, Grünanlagen	1.398

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit C 7 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß;

2.1.2 Grundbuch von Grubweg, Blatt 4865 (Teileigentumsgrundbuch)

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	1/20 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	232/23	Am Seidenhof, Gebäude- und Freifläche	776
		verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 7 laut Aufteilungsplan;	

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

Sondernutzungsrechte sind nicht zugeordnet.

2.4 Vermietung und Verpachtung

Die gegenständliche Wohnung ist seit ca. 9 Jahren für 817,16 € warm bzw. 540,00 € nettokalt vermietet. Die letzte Mieterhöhung erfolgte hier nach Angabe um 2017/2018. Die v. a. Angaben wurden mündlich vom Mieter und im Wesentlichen übereinstimmend von der Antragsgegnerin übermittelt, der Mietvertrag liegt dem Sachverständigen zur Bewertung nicht vor.

Der Tiefgaragenstellplatz ist nach mündlicher Angabe der Antragsgegnerin für 53,58 € vermietet. Auch hier liegt zur Bewertung kein Mietvertrag vor.

2.5 Verwaltung nach dem WEG

Donau Treuhand GmbH & Co. Verwaltungsgesellschaft für Haus- und Grundbesitz KG, Dr.-Hans-Kapfinger-Str. 14a, 94032 Passau.

2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage

Die Höhe des Hausgeldes für die gegenständliche Wohnung Nr. C 7 beläuft sich gemäß Wirtschaftsplan 2022 auf 401,00 €/Monat. Das Hausgeld für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 7 beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2022 24,00 €/Monat. Die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2021 beträgt laut jeweiliger Jahresabrechnung 2021 für die gesamte Wohnanlage Am Seidenhof 8 rd. 43.136 € bzw. für die gesamte Tiefgarage 15.597 €.

2.7 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Gebietseinstufung	Die betroffenen Grundstücke befinden sich jeweils im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Grubweg, Zentrum, 17. Änderung. Bei dem gegenständlichen Bereich handelt es sich um „WR“ (Reines Wohngebiet).
Entwicklungszustand/ Grundstücksqualität	Baureifes Land gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV; erschlossenes und bebautes Grundstück.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der kreisfreien Universitätsstadt Passau, im Regierungsbezirk Niederbayern.

Gebietslage	Bayern
Stadtgliederung	8 Stadtteile
Einwohner	53.907 (Stand 31.12.2022)
Höhe	ca. 340 Meter über Normalnull
Infrastruktur	Die an der Einmündung des Inns und der Ilz in die Donau liegende „Dreiflüssestadt“ Passau verfügt über ein umfangreiches Angebot an Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur (Kindergarten, allgemeinbildende Schulen aller Art, Berufsschulen, Universität, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und nicht-täglichen Bedarf, Klinikum, Allgemeinärzte, Fachärzte, Zahnärzte, Apotheken, Banken, Restaurants, Hotels etc.) Herauszuheben ist dabei insbesondere die Universität der Stadt Passau, deren Existenz nicht unerheblich die Bevölkerungsstruktur und den Gesamtcharakter der Stadt beeinflusst.

Des Weiteren wird das überregionale Erscheinungsbild der Stadt Passau durch seine Überwiegend im Zentrumsbereich liegende, historische Bausubstanz geprägt, die zusammen mit dem Image der „Dreiflüssestadt“ auch für ein nicht unerhebliches Fremdenverkehrsaufkommen sorgt.

3.2 Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Stadtteil Grubweg, ca. 3,5 km nordöstlich des Stadtzentrums von Passau. In Grubweg befinden sich diverse infrastrukturelle Einrichtungen für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sowie Grundschule, Ärzte, Zahnärzte etc.

Überörtliche Verkehrs- anbindung	Die Stadt Passau ist durch die Bundesautobahn A3 und mehrere Bundesstraßen gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Über die ca. 8,5 km entfernte Auffahrt Passau Mitte besteht Anschluss an die Bundesautobahn A3. Der Flughafen München ist ca. 160 km entfernt.
Örtliche Verkehrs- Verhältnisse	Anliegerstraße (Am Seidenhof) führt westlich an den Gebäuden vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Eine Stadtbushaltestelle (Josef-Wenzl-Straße) befindet sich im direkten Umfeld. Der Hauptbahnhof Passau mit Anbindung u. a. nach München, Frankfurt und Wien ist ca. 4 km entfernt.
Art der Umgebungs- bebauung	Überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser bzw. Wohnblöcke, in offener oder geschlossener Bauweise.
Immissionen	Keine.
Lagebeurteilung	Durchschnittliche Wohnlage mit Lagegunst zum Stadtzentrum, die überwiegend durch älteren Geschosswohnungsbau geprägt ist.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	Fl. Nr. 232/71:	1.398 m ²
	Fl. Nr. 232/23:	776 m ²
Zuschnitt	Die Grundstückszuschnitte sind jeweils trapezförmig.	

Art der Bebauung	Das Grundstück Fl. Nr. 232/71 ist mit einer Wohnanlage (Mehrfamilienhaus) bebaut. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 232/23 befindet sich ein zweigeschossiges Parkdeck mit den Stellplätzen für die Wohnanlagen Am Seidenhof 8, 10 und 12 (ohne eigene Hausnummerbezeichnung).
Topographie	Nach Osten bzw. Süden 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.
Außenanlagen	Asphaltierte Zu- bzw. Durchfahrt sowie Zuwege, mit Rasengittersteinen befestigte Außenstellplätze im westlichen Grundstücksbereich, Differenztreppen in Beton, Wiesenfläche, Heckenbepflanzung, etc.
Grenzverhältnisse	Die Gebäude befinden sich augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen. Ein Überbau ist nicht bekannt oder ersichtlich. Diesbezüglich wurden auch keine weiteren Nachforschungen angestellt. Die Wohnanlage ist an der Ostseite mit dem benachbarten Gebäude Hs. Nr. 10 zusammengebaut.

3.4 Erschließung

Das mit der Wohnanlage bebaute Grundstück Fl. Nr. 232/71 ist vollständig erschlossen. Straßenbeleuchtung, Kanal-, Wasser-, Gas- und Stromanschluss sind vorhanden.

Die Erschließung des mit der Tiefgarage bebauten Grundstücks Fl. Nr. 232/23 erfolgt über ein grundbuchrechtlich gesichertes Geh- und Fahrrecht über Fl. Nr. 232/71. Stromanschluss ist hier ebenfalls vorhanden.

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für die Stadt Passau

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	69,56 km ²	
Einwohner (31.12.2021)	53.093	↻
Bevölkerungsvorausrechnung (2020 bis 2040)	3,1 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2021)	5,4 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2021)	41.562	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	6.900	↻
▪ Baugewerbe	2.630	↻
▪ Handel	6.132	↻
▪ Gastgewerbe	1.266	↻
▪ Verkehr & Lagerei	1.647	↻
▪ Sonstige Dienstleister	22.538	↻
Einpendler (30.06.2021)	27.901	↻
Auspendler (30.06.2021)	6.895	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2021)	1.108	↻
▪ Neueintragungen	442	↻
Einkommen, BP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2020	22.142 EUR	↻
Kaufkraft 2022 (Index Deutschland=100)	97,0	↻
Bruttoinlandsprodukt 2020	3.504 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2020	3.174 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	3 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	741 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	2.429 Mio. EUR	↻
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2021		
IHK-Mitgliedsunternehmen	4.096	↻
Gewerbeanmeldungen	720	↻
Unternehmensinsolvenzen	2	↻
Verarbeitendes Gewerbe 2021		
Betriebe	25	↻
Umsatz (in 1.000)	1.525.725 EUR	↻
Exportquote	-	

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.
 ... nicht verfügbar
 Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage: www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten

Strukturdaten für die Stadt 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. Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die beigefügten Fotoaufnahmen und Planauszüge verwiesen.

4.1 Allgemeines

Gebäudeart Wohnanlage mit insgesamt 16 Wohnungen, bestehend laut Aufteilungsplan aus Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. – 3. Obergeschoss und Penthouse.

Baujahr Um 1974

4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein

Konstruktionsart Massivbauweise

Fundamente Beton

Außenwände Mauerwerk, Beton

Innenwände Mauerwerk

Geschossdecken Beton

Treppen Betontreppen mit Kunststeinbelag und Holz-/Stahlgeländer

Aufzug 6-Personenaufzug vom UG - 3. OG, Baujahr 2017

Dach Dachkonstruktion: Holz
 Dachform: Satteldach bzw. Flachdach im Bereich der Dachterrasse der Penthouse-Wohnungen
 Dachdeckung: Nicht bekannt

Spenglerarbeiten In verzinkter Ausführung

Fassade Wandputz und Anstrich, Wärmedämmverbundsystem an der Westfassade, tlw. Verkleidungen

Loggia Als Betonkragplatte mit Beton- und Holzgeländer

Abdichtungen Nicht bekannt

Innenputz	Wände und Decken verputzt
Wandbehandlung	Anstrich
Türen	Leichtmetallhaustüre mit Drahtglasauslass
Fußböden	Kunststein im Treppenhaus, Estrich im Bereich der Keller
Heizung	Gaszentralheizung, laut Kaufvertrag im Gebäude auf Fl. Nr. 232/70 situiert

4.3 Ausbau Sondereigentum

Allgemeines	Die zu bewertende 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss. Die Wohnung besteht aus Windfang, WC, Diele, Küche, Wohnraum, Kinderzimmer, Flur, Bad, Schlafzimmer und Loggia.
Innenputz	Wände und Decken verputzt bzw. gespachtelt
Fußböden	Laminat und Fliesen
Wand-/ Decken-Behandlung	Anstrich, Wandverfliesung im Bad bzw. im WC tlw. sowie im Objektbereich der Küche
Türen	Holz furnierte Innentüren bzw. Wohnungszugangstüre in Stahlumfassungszargen
Fenster	Isolierverglaste Holzfenster- und Fenstertüren in älterer Ausführung, tlw. als Schiebeelement zur Loggia
Heizung	Beheizung der Räume mit Radiatoren bzw. Heizkörper, Plattenheizkörper im Bad
Elektroinstallation	In älterer Standardausführung
Sanitäreinrichtung	Bad Badewanne mit Duschvorhang, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss WC Wand-WC mit Vorsatzschale, Handwaschbecken; Objekte in Standardausführung, Farbe weiß

4.4 Kellerabteil

Der Wohnung ist das Kellerabteil Nr. C 7 zugeordnet. Die Kellerabteile sind mit Holzlatten abgetrennt.

4.5 Garage/Stellplatz

Die Tiefgarage ist in Beton ausgeführt (Wände, Boden, Decke) und wurde vermutlich im zeitlichen Zusammenhang mit der v. a. Wohnanlage errichtet. Die Aufteilung in Teileigentum erfolgte gemäß den vorliegenden Unterlagen um 2004. Im unteren Bereich befinden sich 20 unterirdische Einzelstellplätze. Zusätzlich sind 22 oberirdische Parkplätze vorhanden. Die Zufahrt zu den unterirdischen Stellplätzen ist asphaltiert und erfolgt über ein elektrisches Sektionaltor. Der Zugang erfolgt über FH-Türen. Der zu bewertende Stellplatz Nr. 7 ist mittig angeordnet.

4.6 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Die gegenständliche Wohnanlage stellte sich am Tag der Besichtigung in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Zustand dar. Wertbeeinflussende, gravierende Baumängel oder Schäden waren in den besichtigten Allgemeinbereichen mit Ausnahme von sichtbaren Dübeltellern an der Westfassade (Wärmedämmverbundsystem) augenscheinlich nicht erkennbar. Das Gebäude befindet sich jedoch im Wesentlichen im Zustand des ursprünglichen Baujahres, sodass kurz- bis mittelfristig mit Sanierungsmaßnahmen zu rechnen ist. Die Wohnung Nr. C 7 befindet sich am Stichtag in einem verfallenen Zustand. Hier sind umfangreiche Entrümlungs- und Entsorgungsarbeiten erforderlich. Wegen der umfangreichen Sperrmüllanhäufung konnten nicht alle Bereiche vollständig eingesehen werden. Im Bereich der Tiefgarage sind Betonabplatzungen/-korrosionen ersichtlich.

Grundrisszuschnitt/Raumhöhen Belichtung, Belüftung und Besonnung

Baujahrtypischer, durchschnittlicher Grundriss für eine 3-Zimmer-Wohnung der vorliegenden Art mit normalen Raumhöhen. Alle Wohnräume sowie die Küche sind natürlich belichtet und belüftet. Das Bad und das WC sind innenliegend angeordnet. Die Loggia ist nach Süden ausgerichtet.

Energetische Eigenschaften/Energieausweis

Die Wohnanlage befindet sich mit Ausnahme der nach Angabe der Hausverwaltung Ende 2021 erneuerten Gasheizung im Wesentlichen im Zustand des ursprünglichen Baujahres.

Ein Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde im Jahr 2018 für die Wohnhäuser Am Seidenhof 8-12 erstellt. Der Endenergieverbrauch wurde hierbei mit 122 kWh/(m² a) ermittelt.

Erhaltungszustand, Allgemeines

Das WC wurde vor Einzug der Mieter renoviert. Das Bad entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. Bei der Wohnung stehen Entrümlungs- und Renovierungsarbeiten sowie Schönheitsreparaturen an.

Wegen der stark gestiegenen Finanzierungskosten sowie der hohen Energiepreise sind bei älteren Wohnanlagen wie der vorliegenden derzeit deutliche Nachfragerückgänge zu verzeichnen. Die Marktgängigkeit kann zum Stichtag 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

Die Verkehrswertermittlung der Wohnung erfolgt auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens, welches den Markt unmittelbar widerspiegelt und bei einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen i. d. R. direkt zum Verkehrswert führt.

Da für den Tiefgaragenstellplatz keine ausreichende Anzahl an Vergleichsfällen vorliegt, wird der Verkehrswert hier auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt. 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 Vergleichswertermittlung

Nach meinen durchgeführten Recherchen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss konnten 6 verwertbare Verkäufe aus den Jahren 2020 bis 2023 von vergleichbaren Wohnungen aus der gegenständlichen und aus den benachbarten Wohnanlagen in Erfahrung gebracht werden.

Bei den verkauften Wohnungen handelt es sich um 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 60 m² und 101 m², die alle aus vergleichbaren Wohnanlagen mit Baujahren zwischen 1973 und 1978 stammen.

Soweit bei den Kaufpreisen Stellplätze mit inbegriffen waren, wurden diese in der nachfolgenden Tabelle bereits in Abzug gebracht.

Nr.	Verkaufsdatum	Baujahr/Sanierung	Größe (m ²)	Stockwerk	Zimmer	Kaufpreis gesamt (ggf. bereinigt)	Kaufpreis/m ²
1	Sep 20	1978	100,00	3.OG	4	188.000,00 €	1.880 €
2	Apr 21	1973	60,00	1.OG	2	155.000,00 €	2.583 €
3	Jan 22	1977	67,97	2.OG	2	194.000,00 €	2.854 €
4	Jan 22	1974	80,00	2.OG	3	231.300,00 €	2.891 €
5	Dez 22	1978	65,00	1.OG	2	211.000,00 €	3.246 €
6	Apr 23	1977	101,00	2.OG	4	255.000,00 €	2.525 €

Die Vergleichspreise stammen aus dem Zeitraum von September 2020 bis April 2023. Beim gegenständlichen Gutachterausschuss und auch bei den Gutachterausschüssen der benachbarten Landkreise werden keine Indexreihen für Eigentumswohnungen ermittelt, sodass die durchschnittliche Wertentwicklung für den gegenständlichen Bereich bis zum Wertermittlungsstichtag sachverständig geschätzt wird. Die Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen und haben in etwa im 2. Quartal 2022 ihren Höhepunkt erreicht. U. a. wegen der stark angestiegenen Finanzierungskosten sowie der hohen Energiepreise sind seither deutliche Nachfrage- und Preisrückgänge, insbesondere bei älteren Bestandsobjekten zu verzeichnen, sodass die Kaufpreise entsprechend zeitlich indexiert werden.

Kleinere Wohnungen erzielen in Bezug auf den Quadratmeter Wohnfläche regelmäßig höhere Mieten und auch Kaufpreise als größere, sodass diesbezüglich eine Anpassung der Kaufpreise erforderlich ist.

Wohnungen in höheren Stockwerkslagen erzielen bei Vorhandensein eines Aufzugs regelmäßig höhere Kaufpreise, sodass auch dahingehend eine entsprechende Anpassung der Kaufpreise erfolgt.

Die Vergleichspreise werden nachfolgend hinsichtlich der zeitlichen Entwicklung, der Wohnungsgröße sowie der Stockwerkslage sachverständig angepasst:

Nr.	Kaufpreis/m ²	Korrektur Zeit	Korrektur Wohnfläche	Korrektur Stockwerk	Modifizierter Kaufpreis/m ²
1	1.880 €	1,00	1,03	0,96	1.859 €
2	2.583 €	0,90	0,91	1,00	2.116 €
3	2.854 €	0,85	0,94	0,98	2.235 €
4	2.891 €	0,85	0,99	0,98	2.384 €
5	3.246 €	0,90	0,93	1,00	2.717 €
6	2.525 €	0,95	1,03	0,98	2.421 €

Arithmetisches Mittel	2.289 €
Median	2.310 €
Standardabweichung	rd. 292 €/m ²
Variationskoeffizient	rd. 12,78 %

„Ausreißer“ (Kaufpreise, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen) sind in der Stichprobe nicht vorhanden.

Der vorläufige Vergleichswert der Wohnung wird durch Multiplikation des Mittelwertes mit der Wohnfläche ermittelt:

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. C 7

2.289,00 € x 86 m² =

196.854,00 €
rd. **197.000,00 €**

5.3 Ermittlung des Bodenwerts

5.3.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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.

Die aktuelle Bodenrichtwertkarte von Passau, Stand 01.01.2022, herausgegeben vom Gutachterausschuss der Stadt Passau, weist für den betroffenen Bereich folgenden Richtwert aus:

Bodenrichtwertzone	57
Art der Nutzung	WA (Allgemeines Wohngebiet)
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,5
Entwicklungszustand	B (Baureifes Land)
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	beitragsfrei
Bodenrichtwert	200,00 €/m²

5.3.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Die Preise für unbebaute Grundstücke sind seit der letzten Bodenrichtwert-erhebung weiter angestiegen. Da bisher keine Vergleichspreise vorliegen, wird die Bodenwertsteigerung mit 10 % in Ansatz gebracht, somit:

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

Weitere Anpassungen hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt etc. sind für das mit einer Tiefgarage bebaute Grundstück nicht erforderlich, sodass folgender Bodenwert als angemessen erachtet wird:

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert **220,00 €/m²**

5.3.3 Ergebnis Bodenwert gesamt

$$\text{Fl. Nr. 232/23} \quad 220,00 \text{ €/m}^2 \times 776 \text{ m}^2 = 170.720,00 \text{ €}$$

5.3.4 Bodenwert anteilig für das Sondereigentum

$$170.720,00 \text{ €} \times 1 / 20 = 8.536,00 \text{ €}$$

rd. 8.500,00 €

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Allgemeines/Mietzins

Der bewertungsgegenständliche Tiefgaragenstellplatz ist nach Angabe zum Stichtag für 53,58 €/Monat vermietet. Die gegenständliche Bewertung erfolgt auftragsgemäß im fiktiv mietfreien Zustand.

5.4.2 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 Tiefgaragen-Einzelstellplätze in ähnlichen Lagen von Passau sind mir mehrere Mietverträge bekannt, die sich im Wesentlichen zwischen 35,00 € und 45,00 €/Monat bewegen. Für den gegenständlichen Tiefgarageneinzelstellplatz erscheint aufgrund des geringen Angebots im gegenständlichen Bereich ein Ansatz von **45,00 €/Monat** als marktüblich.

5.4.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

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

Mietausfallwagnis

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

Betriebskosten

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

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

Verwaltungskosten 30,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Stellplatz

Instandhaltungskosten 68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Stellplatz

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

Verwaltungskosten:	TG-Stellplatz 30,00 € x 113,5/77,1 =	44,00 €
Instandhaltungskosten:	TG-Stellplatz 68,00 € x 113,5/77,1 =	100,00 €
Mietausfallwagnis:	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags	

5.4.4 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.

Für Tiefgaragen-Stellplätze werden von den niederbayerischen Gutachterausschüssen keine separaten Liegenschaftszinssätze ausgewiesen, da diese i. d. R. gemeinsam mit Wohnungen verkauft werden, sodass im vorliegenden Fall hilfsweise auf die für Eigentumswohnungen üblichen Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen wird.

Der Gutachterausschuss der Stadt Passau hat letztmalig für das Jahr 2019 Liegenschaftszinssätze ermittelt, die zum Stichtag nicht mehr marktkonform sind. Von den benachbarten Gutachterausschüssen werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt, sodass im vorliegenden Fall auf andere Vergleiche Bezug genommen werden muss bzw. der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz sachverständig abgeleitet wird.

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bayern hat mit Stand Januar 2023 durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ermittelt, deren mittlere Spanne mit 1,5 – 4,5 % angegeben wird.

Folgende wesentliche Umstände sind im Allgemeinen 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
- 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
- Höheres Leerstandsrisiko

Unter Würdigung aller Umstände wird es als sach- und marktgerecht betrachtet, gemäß der örtlichen Marktlage einen **objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,5 %** zugrunde zu legen.

5.4.5 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.

Im vorliegenden Fall wird wegen der wirtschaftlichen Einheit in Bezug auf die angrenzenden Wohnanlagen eine für nach Anlage 1 ImmoWertV für Mehrfamilienwohnhäuser übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage 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 Tiefgaragengebäude wurde vermutlich analog zu den angrenzenden Wohnanlagen um 1974 errichtet und ist dementsprechend zum Stichtag ca. 49 Jahre alt. Die Restnutzungsdauer wird mit 31 Jahren in Ansatz gebracht.

5.4.6 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 $p = 2,5 \%$ (vgl. Z. 5.4.4) und einer Restnutzungsdauer (n) von 31 Jahren (vgl. Ziffer 5.4.5) errechnet sich der Barwertfaktor wie folgt:

$$\text{KF} = (1,025^{31} - 1) / (1,025^{31} \times (1,025 - 1)) =$$

21,40

5.4.7 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Tiefgaragenstellplatz 45,00 €/Monat x 12 Monate = 540,00 €

* abzgl. Bewirtschaftungskosten (s. Ziffer 5.4.3)

Verwaltungskosten 44,00 €

Instandhaltungskosten 100,00 €

Mietausfallwagnis 2 % aus 540,00 € 11,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten (rd. 28,7 % vom Rohertrag) - 155,00 €

* Jahresreinertrag 385,00 €

* abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (s. Ziffer 5.3.4 und 5.4.4)8.500,00 € x 2,5/100 = - 213,00 €

* Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 172,00 €

Kapitalisierung

* Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x Barwertfaktor (s. Ziffer 5.4.6)

172,00 € x 21,40 = 3.681,00 €

* zzgl. Bodenwert (s. Ziffer 5.3.4) + 8.500,00 €**Vorläufiger Ertragswert 12.181,00 €****rd. 12.000,00 €**

5.5 Verkehrswert

5.5.1 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.

5.5.2 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 Vergleichswertermittlung mittels Korrekturfaktoren sowie bei der Ertragswertermittlung beim Ansatz des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrags sowie beim objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ausreichend berücksichtigt, sodass an dieser Stelle keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

5.5.3 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 (boG) 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.

Verwahrloster Zustand der Wohnung

Wie unter Ziffer 4.6 angeführt befindet sich die Wohnung in einem verwahrlosten Zustand. Es sind Entrümplungs- und Renovierungsarbeiten sowie Schönheitsreparaturen erforderlich. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird im vorliegenden Fall ein pauschaler Wertminderungsansatz von 200,00 €/m² in Ansatz gebracht, somit:

$$200,00 \text{ €/m}^2 \times 86 \text{ m}^2 = 17.200,00 \text{ €}$$

Dieser Ansatz entspricht nicht den tatsächlichen Kosten, es handelt sich um einen Wertereinfluss, den ein potenzieller Erwerber diesem Umstand im gewöhnlichen Geschäftsverkehr beimisst.

5.5.4 Ableitung Verkehrswert

Wohnung Nr. C 7

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelt.

Vorläufiger Vergleichswert (siehe Ziffer 5.2) 197.000,00 €

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (s. Ziffer 5.5.2) +/- 0,00 €

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.5.3) - 17.200,00 €

Vergleichswert/Verkehrswert 179.800,00 €
rd. 180.000,00 €

Plausibilisierung:

Für die bewertungsgegenständliche Wohnung wurde ein vorläufiger Vergleichswert (ohne boG) i. H. v. 197.000,00 € ermittelt, was bei einer Wohnfläche von ca. 86 m² einem Wert von 2.291,00 €/m² entspricht.

Im CityReport Passau 2023 der IVD-Institut GmbH werden Preise für Eigentumswohnungen ausgewiesen. Für bezugsfreie Eigentumswohnungen im Bestand mit mittlerem Wohnwert (3-Zimmer, 80 m², ohne Pkw-Stellplatz, mit Bad&WC, Zentralheizung, in gemischt-bekannter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz; ausgeglichene Bevölkerungsstruktur) wurde hierbei für Frühjahr 2023 ein Wert von 2.260,00 €/m² angegeben. Der vom IVD angegebene Wert für Eigentumswohnungen bestätigt den ermittelten Vergleichswert/m² Wohnfläche (ohne boG).

Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 7

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Vorläufiger Ertragswert (siehe Ziffer 5.4.7)	12.000,00 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (s. Ziffer 5.5.2)	+/- 0,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.5.3)</u>	<u>+/- 0,00 €</u>

Ertragswert/Verkehrswert**12.000,00 €**

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 01.09.2023 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 18.09.2023.

Passau, 18.09.2023

Der Sachverständige

Felix Knödlseeder, B. Eng.

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

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

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

6. Berechnung der Wohnfläche

Anmerkung:

Die der Berechnung zugrunde gelegten Raummaße wurden aus den Aufteilungsplänen entnommen. Die Loggia mit Südausrichtung wird zu 50 % in Ansatz gebracht. Abweichungen vom Aufteilungsplan sind im Bereich des Abstellraums (hier wurde ein WC realisiert) und im Bereich Küche, WC, Garderobe (hier wurde die Küche vergrößert) vorhanden.

Windfang		1,43 m ²
Abstellraum		2,28 m ²
Diele		9,16 m ²
Wohnraum		26,12 m ²
Garderobe		2,00 m ²
WC		2,40 m ²
Küche		4,97 m ²
Flur		4,10 m ²
Kind		10,56 m ²
Bad		4,52 m ²
Eltern		14,46 m ²
Zwischensumme		82,00 m ²
<u>abzgl. 3 % Putz</u>		<u>- 2,46 m²</u>
Wohnfläche innenliegend		79,54 m ²
<u>zzgl. Loggia</u>	<u>ca. 8,90 m x 1,50 m = 13,35 m² / 2 =</u>	<u>6,68 m²</u>
Wohnfläche Wohnung Nr. C 7		86,22 m ²
		rd. 86,00 m²

Anlage 1

Generalkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Anlage 2

Stadtplan



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



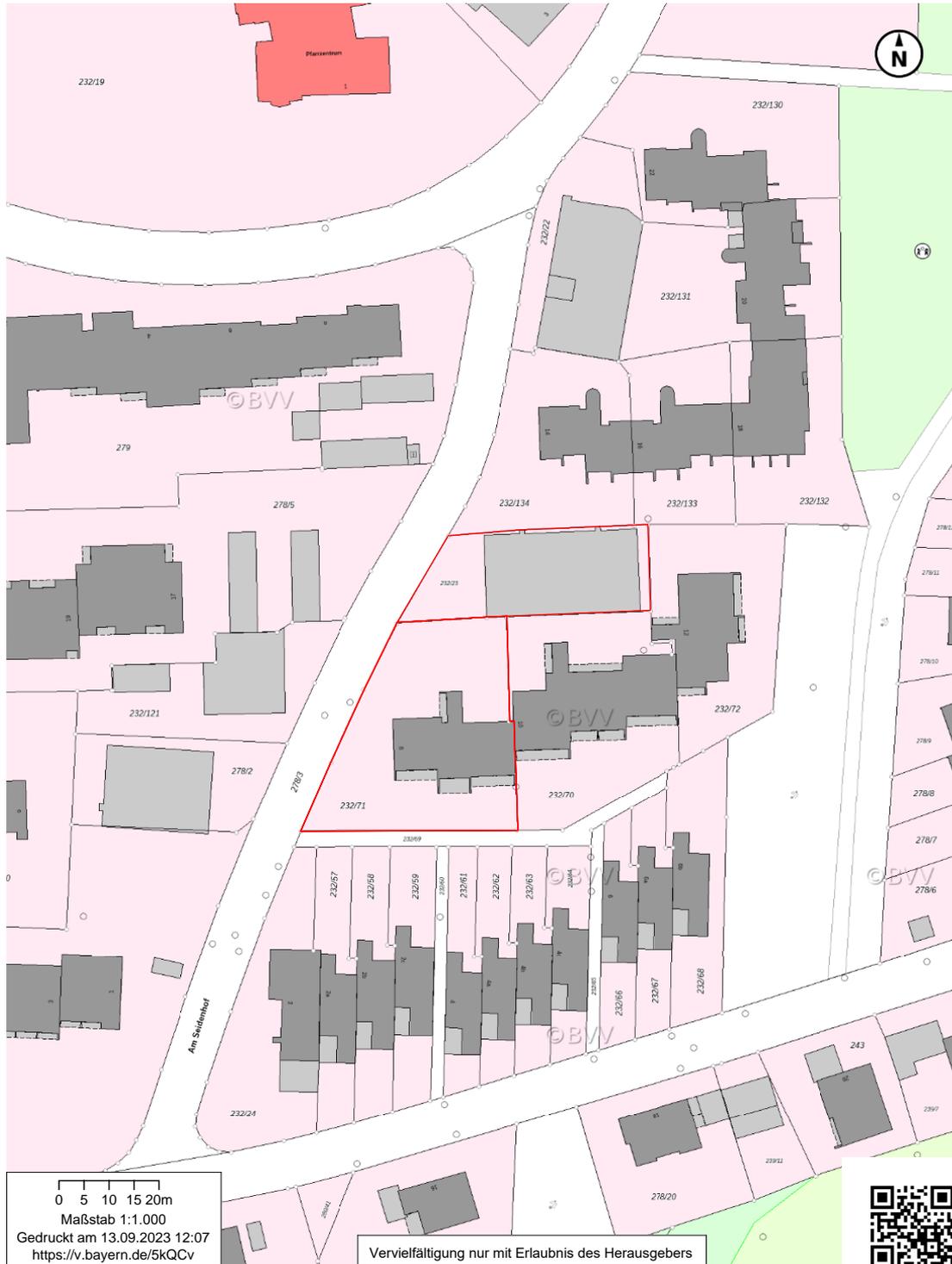
Anlage 3

Flurkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Anlage 4

Luftbild

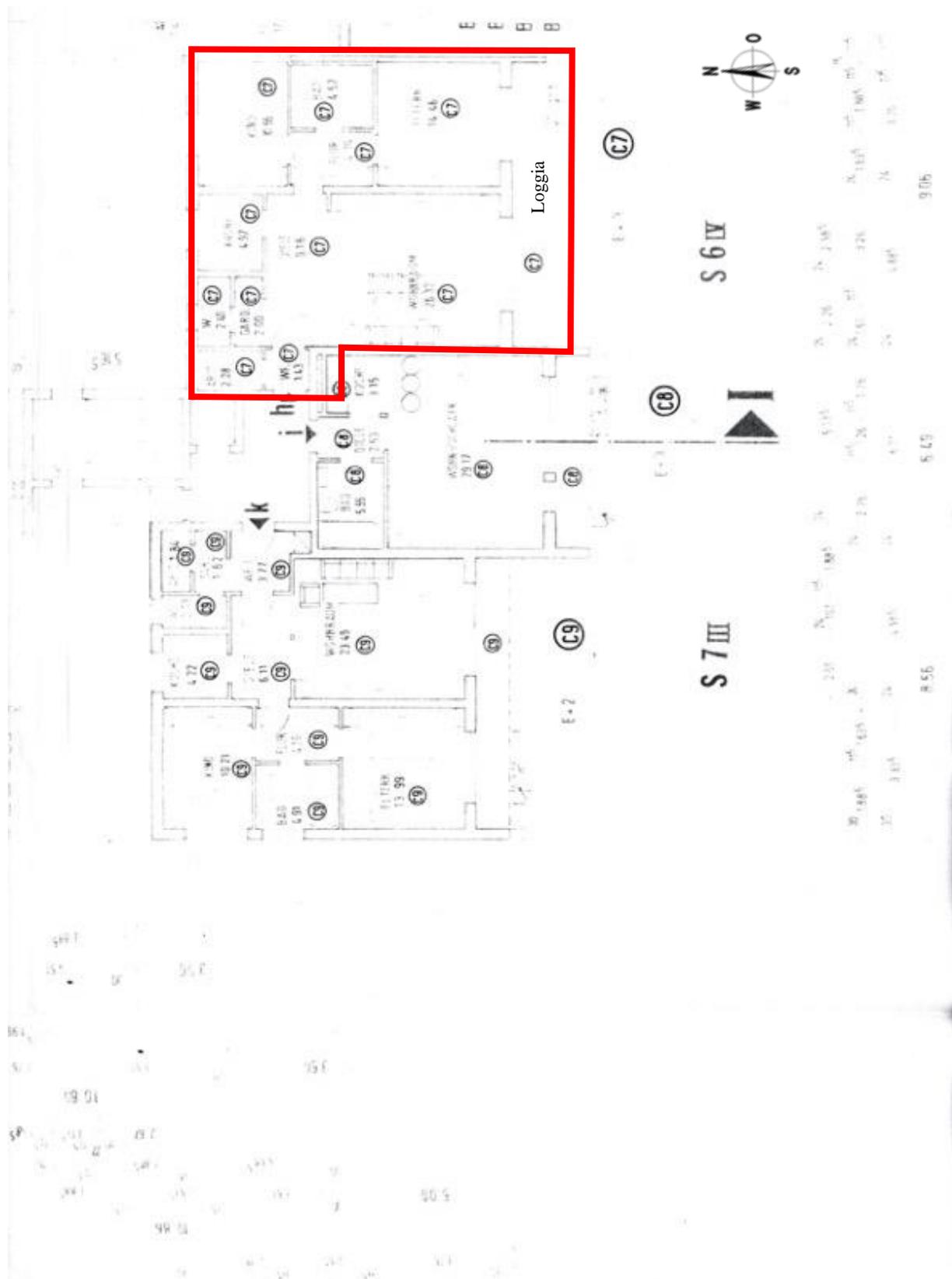


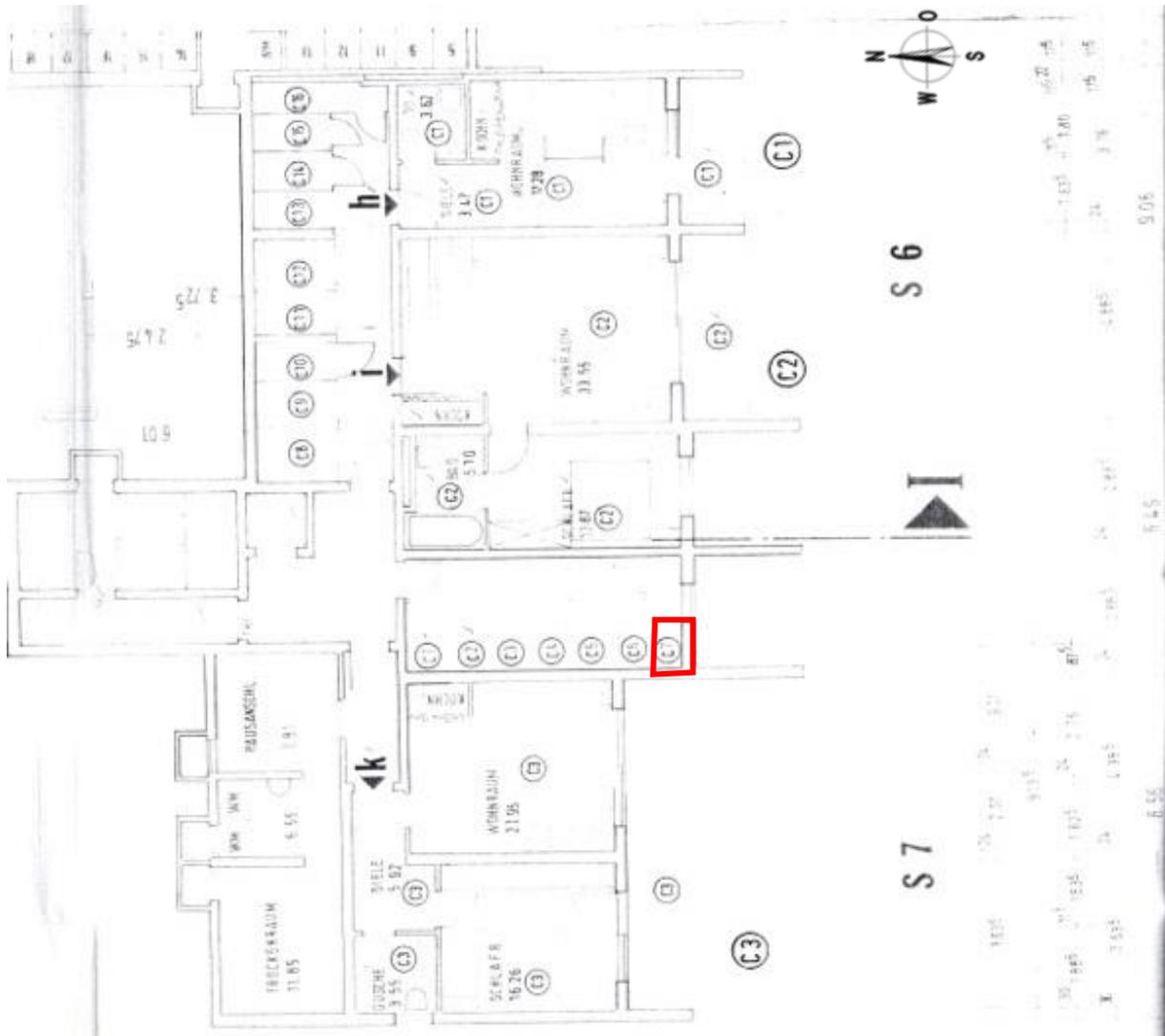
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



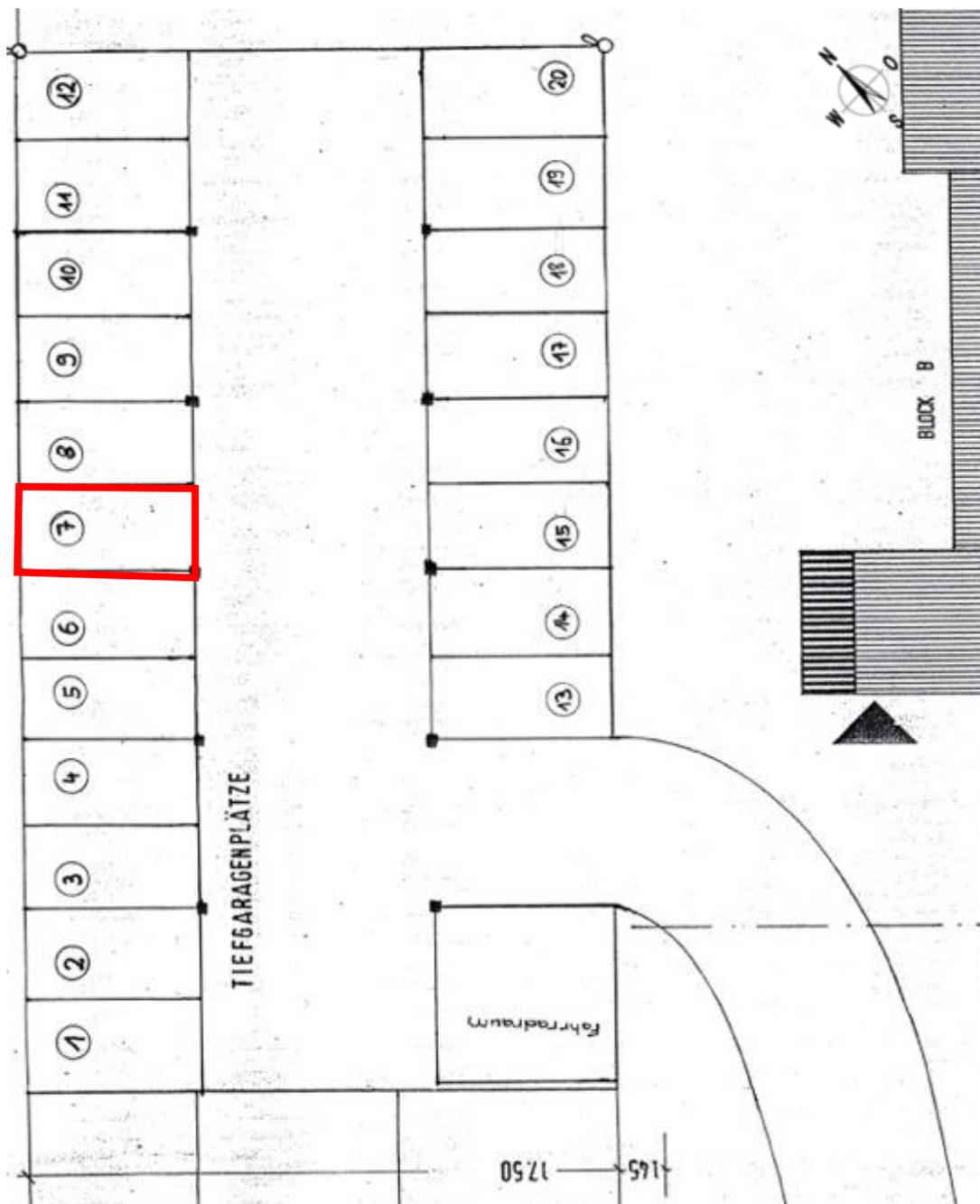
Anlage 5

Kopien aus dem Aufteilungsplan





Grundriss Kellergeschoss mit Keller Nr. C 7 (ohne Maßstab)



Grundriss Tiefgarage mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 7

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 01.09.2023



Westansicht



Südwestansicht



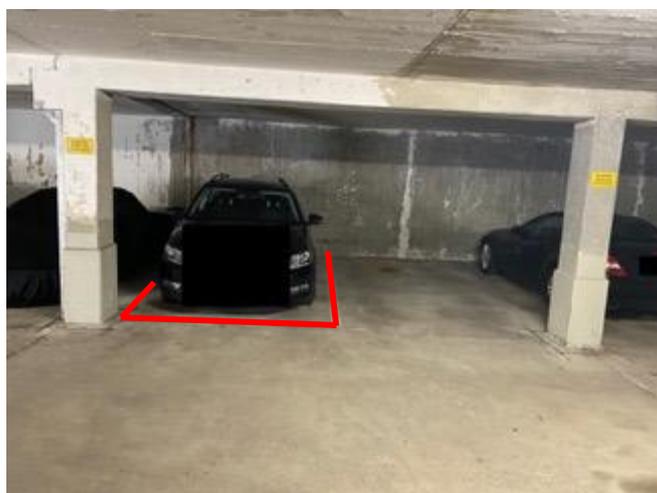
Nordansicht



Tiefgaragenzufahrt



Tiefgarage Innenaufnahme



Tiefgaragenstellplatz Nr. 7



Treppenhaus



Kellerabteile