

Vertraulich
Amtsgericht Passau
Schustergasse 4
94032 Passau

Immobilienbewertung Schneider
Ruchtastraße 1
94161 Ruderting
Tel.: 08509 - 938 98 20
E-Mail: info@immowert-schneider.de

GUTACHTEN

im Auftrag des AG Passau - **(Az.: 803 K 28/24)**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB des mit einem freistehenden Einfamilienhaus in Fertigbauweise nebst unterkellierter Doppelgarage bebauten Grundstücks Flst. 1454/27, unter der Anschrift Erlenweg 14, 94113 Tiefenbach

zum Wertermittlungstichtag 09.05.25



VERKEHRSWERT / MARKTWERT: 250.000 €

ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNG

Bewertungsanlass

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung der Immobilie. Auftrag vom 26.03.25.

Besondere Annahmen und Hinweise

Feuchtigkeitsspuren

Im Rahmen des Ortstermins wurden im UG des Wohnhauses Feuchtigkeitsspuren festgestellt. Hinsichtlich des Schadensumfangs durch etwaige eintretende Feuchtigkeit kann im Rahmen dieses Gutachtens keine Aussage getroffen werden. Des Weiteren wird die Annahme getroffen, dass es sich hierbei um behebbare Schäden handelt, die mit einem einmaligen Sonderwert im Rahmen der Wertermittlung erfasst werden.

Bewertungsergebnisse

Angaben zu Grundstück und Gebäude			
Grundstücksgröße (gesamt)	1.101 m ²	Ursprungsbaujahr	1978
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus	390 m ²	(fiktives) Baujahr	1975
Bruttogrundfläche (BGF) Garage	112 m ²	übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Wohnfläche (WF)	145 m ²	angesetzte Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre
Stellplätze	2 Stk.	Anzahl der (Wohn-)einheiten	1 Stk.
Ertragswert			250.000 €
Marktüblicher Jahresrohertrag	12.006 €		
Bewirtschaftungskosten	2.995 €	entsprechen vom JRoE	25%
Jahresreinertrag	9.011 €		
Liegenschaftszinssatz	2,25%		
vorläufiger Ertragswert	251.504 €	ermittelt auf Basis marktüblicher Erträge	
Summe der Sonderwerte	-3.000 €		
Ertragswert zum Stichtag	250.000 €		
Bodenwert			110.000 €
entspricht	100 € EUR/m ² bezogen auf eine Grundstücksgröße von		1.101 m ²
	759 EUR/m ² bezogen auf eine Wohnfläche von		145 m ²
	44% des Verkehrswerts (Bodenwertanteil)		
Sachwert des bebauten Grundstücks			250.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen	208.000 €		
Vorläufiger Sachwert	318.000 €		
Sachwert des bebauten Grundstücks	250.000 € entspricht	100% des Ertragswerts	
Verkehrswert zum Stichtag			09.05.25
			250.000 €
entspricht	20,8 marktüblichen Jahresmieten in Höhe von		12.006 €
	1.724 EUR/m ² bezogen auf eine Wohnfläche von		145 m ²
Renditekennzahlen nach gif. e.V.			
Bruttorendite	marktübliche Jahresmiete / Verkehrswert		4,80%
Nettorendite	marktübliche Jahresmiete abzgl. Bewirtschaftungskosten		3,35%
	Verkehrswert zzgl. 7,5 % Erwerbsnebenkosten		

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	7
1.1	Spezifische Bewertungsangaben	7
1.2	Objektbezogene Unterlagen	8
1.3	Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen	8
1.4	Allgemeine Annahmen und Vorbemerkungen.....	9
1.5	Besondere Annahmen und Hinweise	9
1.6	Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation	9
1.7	Berechnungen.....	10
1.8	Sprachgebrauch in diesem Gutachten.....	10
1.9	Interessenskonflikte	10
1.10	Verfasser des Gutachtens	10
2	GRUNDBUCH.....	11
3	BESCHREIBUNG DER LAGE	12
3.1	Makrolage	12
3.2	Mikrolage	13
4	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	14
4.1	Grundstücksgröße	14
4.2	Grundstücksgestalt und -topografie.....	14
4.3	Baugrund	14
4.4	Grund- und Oberflächenwasser	14
4.5	Altlasten.....	14
4.6	Erschließungszustand.....	14
4.7	Erschließungsbeiträge	14
5	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS.....	15
5.1	Flächennutzungsplan	15
5.2	Bebauungsplan	15
5.3	Entwicklungszustand	15
5.4	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren.....	15
5.5	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.....	15
5.6	Denkmalschutz / Bodendenkmal	15
6	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	16

6.1	Art des Gebäudes.....	16
6.2	Baujahr.....	16
6.3	Alter.....	16
6.4	Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	16
6.5	Bruttogrundfläche.....	17
6.6	Mietflächen	17
6.7	Nutzung und Vermietungssituation	17
6.8	Baubeschreibung.....	17
6.9	Außenanlagen und Nebengebäude	20
6.10	Zubehör.....	21
6.11	Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden	21
6.12	Energetische Eigenschaften / Nachhaltigkeit.....	22
6.13	Innere Erschließung / Grundrisszonierung	22
6.14	Würdigung des Gebäudes.....	23
6.15	Fragen des Gerichts	23
7	VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG	24
7.1	Wertermittlungsverfahren.....	24
7.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
7.3	Bodenwertermittlung	25
7.4	Sachwertverfahren	27
7.5	Ertragswertverfahren	32
8	ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE.....	37

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Regionalkarte	1
Anlage 2	Gemeindeplanauszug	2
Anlage 3	Lageplan/ Flurkarte	3
Anlage 4	Baupläne	4
Anlage 5	Bruttogrundflächen- und Geschossflächenberechnungen	6
Anlage 6	Wohn- und Nutzflächenermittlung	7
Anlage 7	Fotodokumentation (Begehungstermin 09.05.25)	9

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AWF	Alterswertminderungsfaktor	GND	Gesamtnutzungsdauer
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung	GRZ	Grundflächenzahl
BauGB	Baugesetzbuch	GuG	Grundstücksmarkt und -wert
BauNVO	Baunutzungsverordnung	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
BP	Bebauungsplan	IVD	Immobilienverband Deutschland
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	JNKM	Jahresnettokaltmiete
BGBI	Bundesgesetzblatt	KAG	Kommunalabgabengesetz
BGF	Bruttogrundfläche	KapZ	Kapitalisierungszinssatz
BKI	Baukosteninformationszentrum	LL	Luftlinie
BMZ	Baummassenzahl	LZ	Liegenschaftszinssatz
BoG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	MEA	Miteigentumsanteil
BRI	Bruttorauminhalt	MF-G	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum der gif e.V.
BRW	Bodenrichtwert	NF	Nutzfläche
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz	NHK	Normalherstellungskosten
DG	Dachgeschoss	OG	Obergeschoss
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen	RE	Reinertrag
EBeV	Emissionsberichterstattungsverordnung	RND	Restnutzungsdauer
EFH	Einfamilienhaus	RoE	Rohrertrag
EG	Erdgeschoss	Stabw	Standardabweichung
ELW	Einliegerwohnung	SW	Sachwert
GND	Gesamtnutzungsdauer	SWF	Sachwertfaktor
EG	Erdgeschoss	UG	Untergeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung	VLP	Verkehrsgemeinschaft Landkreis Passau
	Flurstück	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
FNP	Flächennutzungsplan	wGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
GAA	Gutachterausschuss	WF	Wohnfläche
GEG	Gebäudeenergiegesetz	WoFIV	Wohnflächenverordnung
GF	Geschossfläche		
GFZ	Geschossflächenzahl		

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Spezifische Bewertungsangaben

Auftraggeber

Amtsgericht Passau
Schustergasse 4
94032 Passau

Auftragsdatum

Der Auftrag wurde am 26.03.25 erteilt.

Auftragsinhalt / Verwendungszweck

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens¹.

Amtsgericht Passau
Aktenzeichen: 803 K 28/24

Zusammenfassung des Beweisbeschlusses

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.

Bewertungsobjekt

Freistehendes Einfamilienhaus in Fertigbauweise nebst unterkellierter Doppelgarage
Erlenweg 14
94113 Tiefenbach

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag² ist der 09.05.25. Der Qualitätsstichtag³ entspricht dem Wertermittlungsstichtag (Tag der Ortsbesichtigung).

Objektbesichtigung

Das Objekt wurde am 09.05.25 vom Unterzeichner von außen und innen in einem angemessenen Umfang besichtigt. Hierbei konnten sämtliche Räume des Wohngebäudes und der Garage in Augenschein genommen werden.

¹ Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

² Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr marktüblich maßgebenden Umstände, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

³ Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Zustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

An der Objektbesichtigung am 09.05.25 haben nachfolgend aufgeführte Personen teilgenommen:



1.2 Objektbezogene Unterlagen

Zur Wertermittlung standen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung.

Auftraggeberseits bereitgestellte Unterlagen

- vom Grundbuchamt Passau, Grundbuchauszug, Band 39, Blatt 1412, vom 26.03.2025
- von der Gemeinde Tiefenbach, Bauverwaltung, Bebauungsmitteilung, vom 26.07.2024
- vom Vermessungsamt Vilshofen an der Donau, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentumsnachweis, Flurkarte im Maßstab 1:250, vom 18.07.2024.

Vom Unterzeichner eingeholte Unterlagen und Auskünfte

- bei der betreibenden Gläubigerin die Baupläne zum Wohnhaus, bestehend aus Grundrissen (UG, EG), Schnitten und Ansichten, ohne Maßstab, mit Prüfvermerk des Kreisbaumeisters, vom 06.07.1978
- beim zuständigen Kaminkehrermeister zur Heizungsanlage, vom 18.05.2025
- beim Gutachterausschuss (GAA) für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Passau zum Bodenrichtwert und zu Vergleichspreisen aus gegenständlichem Gebiet, vom 20.05.2025 und 22.05.2025
- bei der Gemeinde Tiefenbach betreffend die Altlastenauskunft, die Denkmaleigenschaften, die bauplanungsrechtliche Situation und die Erschließungssituation, am 16.05.2025
- beim Bayerischen Landesamt für Umwelt, Standortauskunft für Wassergefahren am 20.05.2025
- bei der Bayerischen Vermessungsverwaltung betreffend den Regional- und Gemeindeplan, am 20.05.2025.

1.3 Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen

Nachfolgend sind die maßgeblichen Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen in der jeweils aktuellen bzw. für die Wertermittlung relevanten Fassung aufgeführt.

- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Betriebskostenverordnung (BetrKV)
 - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
 - DIN 276 (Kosten im Hochbau)
 - DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Fassung 2016)
-

- GEG (Gebäudeenergiegesetz)
- GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz)
- ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung)
- KSG (Klimaschutzgesetz)
- WertR (Wertermittlungsrichtlinien 2006)
- WoFIV (Wohnflächenverordnung)
- ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung).

1.4 Allgemeine Annahmen und Vorbemerkungen

Die im Gutachten aufgeführte Wohnungs- und Gebäudebeschreibung gibt - soweit dies für die Bewertung erforderlich ist - im Wesentlichen den anlässlich der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand wieder, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Gleiches gilt für die augenscheinlich festgestellten Baumängel und Bauschäden, die berücksichtigt wurden, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Verdeckt liegende Bauteile und das Holzwerk wurden nicht besichtigt. Angaben zur Güte und Beschaffenheit der verwendeten Baumaterialien sowie eventuell verdeckter und/oder versteckter Mängel können nicht gemacht werden.

Zerstörende Untersuchungen und Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden und war auftragsgemäß auch nicht geschuldet.

Es wird die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Weitere ergänzende Informationen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung durch eine rein visuelle Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch oder schriftlich bei den zuständigen Ämtern und Behörden eingeholt.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Darüber hinaus erfolgten auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder eventuell im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Die in diesem Wertgutachten enthaltenen Aussagen bezüglich Altlasten und Kontaminationen sind lediglich im Sinne eines Hinweises zu verstehen. Zur abschließenden Klärung der Altlastensituation sind gegebenenfalls entsprechende Spezialgutachten einzuholen.

1.5 Besondere Annahmen und Hinweise

Besondere Annahmen können beispielsweise die Eigentumsverhältnisse, den Vermietungsstand, aber auch die Fertigstellung eines Gebäudes zum Inhalt haben.

Im vorliegenden Gutachten werden neben den unter Punkt 1.6 aufgeführten besonderen Annahmen zur rechtlichen Situation die im Gutachten auf Seite 2 beschriebenen weiteren besonderen Annahmen getroffen.

1.6 Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht durchgeführt.

Darüber hinaus wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des gesamten Anwesens unterstellt.

Dem Gutachter liegen keine Informationen zu anderen als den im Gutachten genannten Rechten oder Belastungen vor. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten bestehen.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Eine Einsichtnahme in die Bauakte ist nicht erfolgt.

Die Berechnungen wurden auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen durchgeführt. Es wird hierbei unterstellt, dass die vorgefundene Bebauung mit der derzeitigen Nutzung durch das Bauaufsichtsamt genehmigt wurde und dessen eventuelle Auflagen erfüllt worden sind.

1.7 Berechnungen

Die Darstellung der im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte erfolgt zur besseren Lesbarkeit ohne bzw. mit wenigen Nachkommastellen. Interne Folgeberechnungen werden dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen durchgeführt. Dies hat zur Folge, dass die im Gutachten ausgewiesenen Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

1.8 Sprachgebrauch in diesem Gutachten

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in diesem Gutachten auf eine durchgängige genderkonforme Schreibweise verzichtet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass stets alle Geschlechter gemeint sind, auch wenn im Einzelfall beispielsweise ausschließlich die maskuline Schreibweise gewählt wurde.

1.9 Interessenskonflikte

Im Zuge der Auftragsannahme erfolgte eine interne Überprüfung, ob Interessenskonflikte bestehen, die sich in Form von persönlichen Verhältnissen zu Auftraggebern, anderen Beteiligten oder aus dem Verhältnis zu dem Untersuchungsobjekt ergeben könnten. Solche Interessenskonflikte bestehen nicht. Neben dem vereinbarten Honorar für die Erstellung dieses Berichts ziehen weder der Unterzeichner noch XY einen Nutzen aus dem Auftrag.

1.10 Verfasser des Gutachtens

Das Gutachten wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen erstellt.

2 GRUNDBUCH

Grundbuchstelle

Eintragungsstand vom:	26.03.25	Amtsgericht:	Passau
Grundbuch von:	Kirchberg	Band/Blatt:	39/1412

Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
2	Kirchberg	1454/27	Kirchberg, Erlenweg 14; Wohnhaus, Nebengebäude, Garten, Hofraum	1.101 m ²

Die Identität des Bewertungsobjekts wurde durch die Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert.

Erste Abteilung / Eigentümer

Die Eigentümer wurden aus Datenschutzgründen anonymisiert. Es wird auf den Grundbuchauszug verwiesen.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 2 im BV

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Passau, AZ: 803 K 0028/2024); eingetragen am 11.06.2024.

Würdigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vortragen.

Sonstige Belastungen

Es wurden keine Verhältnisse außerhalb des Grundbuchs untersucht. Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt. Zudem ergaben sich keine Hinweise auf eine öffentliche Förderung des Objektes.

3 BESCHREIBUNG DER LAGE

3.1 Makrolage

Geografische Zuordnung:

Die Gemeinde Tiefenbach liegt im niederbayerischen Landkreis Passau im Südosten Bayerns. Sie befindet sich im Passauer Oberland, einer Region am südlichen Ausläufer des Bayerischen Waldes. Das Gemeindegebiet erstreckt sich zwischen den Flüssen Gaißa und Ilz und ist geprägt von einer abwechslungsreichen Riedellandschaft mit Höhen zwischen 301 und 521 Metern über Normalnull.

Tiefenbach liegt ca. 8 km (LL) nordwestlich von Passau, etwa 40 km (LL) südöstlich von Deggendorf, rd. 70 km (LL) nordwestlich von Linz (A) und ca. 145 km (LL) nordöstlich von München.

Die Wirtschaft der Region ist durch kleine und mittlere Gewerbetriebe geprägt. Hauptarbeitgeber der Region ist die ZF Friedrichshafen AG mit insgesamt ca. 4.500 Mitarbeitern. Der Landkreis Passau wird im Zukunftsatlas 2022 der Prognos AG als ein Lkrs. mit ausgeglichenen Zukunftschancen/-risiken, geringer bis mittlerer Dynamik und unterdurchschnittlicher Stärke eingeschätzt.⁴

Überregionale
Verkehrsanbindung:

besteht über

- die Bundesstraße B85 sowie die Autobahn A3
- den Hauptbahnhof Passau auf der Hauptmagistrale des europäischen Eisenbahnnetzes (Frankfurt-Nürnberg-Linz-Wien)
- den Bayernhafen Passau mit Lage an der Binnenwasserstraße (Ost-West-Schifffahrtsverbindung zwischen Schwarzem Meer und Nordsee)

Strukturdaten:

Gemeinde:	Tiefenbach
Einwohnerzahl (31.12.2023), rd.:	6.448
Einwohnerentwicklung (2013-2023):	- 2,8 %
Entwicklungsprognose (2019-2039):	- 1,1 %
Kaufkraftkennziffer (2024):	100,0
Umsatzkennziffer (2024):	76,9
Zentralitätskennziffer (2024):	76,9

Quellen:

Bayerisches Landesamt für Statistik; IHK Niederbayern, Agentur für Arbeit

Einschätzung der Makrolage:

durchschnittliche Makrolage mit – für den ländlichen Raum im Bayerischen Wald – durchschnittlicher bis guter überregionaler Verkehrsanbindung

⁴ Vgl. PROGNOSE Zukunftsatlas: www.handelsblatt.com

3.2 Mikrolage

Lage im Gemeindegebiet/ Straße:	Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Kirchberg v. W., rd. 6 km (LL) nordwestlich des Gemeindezentrums (Rathaus), am südlichen Verlauf des Erlenwegs. Beim Erlenweg handelt es sich um eine als Stichstraße mit Wendehammer ausgeführte, innerörtliche Erschließungsstraße mit einseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung.
Verkehrerschließung:	Der Zugang bzw. die Zufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgt von Norden über den Erlenweg bzw. von Süden über den nicht ausgebauten Buchenweg.
Objektumfeld:	Es zeigt sich ein überwiegend von EFH/ ZFH geprägtes Umfeld. Im Umkreis von etwa 500 m befinden sich eine Bäckerei, ein EDEKA, zwei Gaststätten und verschiedene Dienstleister. Die Nähe zu Grünflächen bietet Naherholungsmöglichkeiten.
Umwelteinflüsse:	Auffällige und bewertungsrelevante Emissionen/ Immissionen waren zum Besichtigungszeitpunkt nicht zu bemerken bzw. sind in Analogie zu den umliegenden Nutzungen im üblichen Rahmen zu sehen.
ÖPNV-Anbindung:	Der Hauptbahnhof Passau sowie der Bahnhof Vilshofen sind über die fußläufig entfernte Haltestelle "Kirchberg-Wiederleiten" (Linie 6120 der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Passau) innerhalb von ca. 30 Minuten erreichbar.
Straßennetz:	Ausgehend vom Bewertungsobjekt werden über die St2126 die B85 in rd. 9 km und die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle Aicha vom Wald (A3) in rd. 7 km erreicht.
Parkplatzsituation:	Eine Pkw-Doppelgarage ist auf dem zu bewertenden Flst. 1454/27; im öffentlichen Straßenraum sind straßenbegleitenden Parkmöglichkeiten vorhanden.
Versorgungsmöglichkeiten:	Die periodische Bedarfsdeckung ist innerhalb der Fußläufigkeit sichergestellt. Im Gemeindegebiet sowie im Stadtgebiet von Passau sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungsangebote vollumfänglich vorhanden.
Schulen:	Kita und Kindergarten sowie eine Mittelschule befinden sich im Ortsteil Kirchberg v. W., eine Grundschule ist in Tiefenbach. Weiterführende Schulen und eine Hochschule sind in der Universitätsstadt Passau erreichbar.
Wohnlage:	Das Objekt liegt in einer für Tiefenbach-Kirchberg durchschnittlichen Wohnlage.
Würdigung der Mikrolage:	Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich eingestuft.

4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Grundstücksgröße

Das zu bewertende Flst. 1454/27 ist lt. Grundbuchbeschrieb 1.101 m² groß.

4.2 Grundstücksgestalt und -topografie

Das Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten, in seiner West-Ost-Ausdehnung beinahe eben und straßenhöhengleich. Es ist ein Nord-Süd-Gefälle von maximal ca. 7 m vorhanden. Die mittlere Grundstückstiefe, gemessen an der nördlichen Grundstücksgrenze, beträgt rund 43 m. Die maximale Grundstücksbreite (Straßenfront) beträgt rund 26 m. Im Detail wird auf den in Anlage 3 beigefügten Lageplan verwiesen.

4.3 Baugrund

Der Baugrund ist soweit augenscheinlich ersichtlich normal. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Tragfähigkeit unterstellt.

4.4 Grund- und Oberflächenwasser

Gemäß Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bayern Atlas) liegt das Bewertungsobjekt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

4.5 Altlasten

Lt. Auskunft der Gemeinde Tiefenbach liegen keine Informationen zu Altlasten⁵ vor.

4.6 Erschließungszustand

Das Grundstück ist lt. Auskunft der zuständigen Stelle der Gemeinde Tiefenbach verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen. Die Zuwegung erfolgt von Norden über eine befahrbare öffentliche Verkehrsfläche bzw. - untergeordnet - von Süden über einen nicht ausgebauten, öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg in der Baulast der Anlieger. Die technischen Medien der Ver- und Entsorgung liegen augenscheinlich ortsüblich an.

4.7 Erschließungsbeiträge

Die Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB sind lt. Auskunft der zuständigen Stelle der Gemeinde Tiefenbach in Bezug auf die vorhandene Bebauung abgerechnet und bezahlt. Die Höhe der Verbesserungsbeiträge für den Neubau der Kläranlage steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest, wird sich aber nach telefonischer Auskunft (11.06.2025) maximal im Rahmen der Rundungsgenauigkeit des vorliegenden Gutachtens bewegen. Ausbaurkosten nach KAG werden in Bayern nicht erhoben.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

⁵ Hinweis: Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt!

5 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Flächennutzungsplan

Gemäß Auskunft der Gemeinde Tiefenbach ist im Flächennutzungsplan⁶ eine Wohnbaufläche dargestellt.

5.2 Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans⁷ nach § 30 Abs. 1 BauGB „Kirchberg-Steinberg“ vom 07.10.1976, der bezüglich des Bewertungsgrundstücks folgende Festsetzungen enthält:

- Art der baulichen Nutzung: WA (allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ: 0,4; GFZ: 0,8
- Überbaubare Grundstücksflächen: mittels Baugrenzen festgelegt
- Örtliche Verkehrsflächen: sind festgelegt
- Weitere Festsetzungen: II Vollgeschosse (EG + UG), offene Bauweise, Satteldach mit 17° bis 25 ° und weitere.

Beurteilungsgrundlage:

Die baurechtliche Beurteilung hat nach § 30 Abs. 1 zu erfolgen.

5.3 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV⁸: baureifes Land.

5.4 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren bestehen nach Aussage durch die Gemeinde Tiefenbach nicht.

5.5 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich laut Auskunft durch die Gemeinde Tiefenbach nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.

5.6 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Lt. Auskunft der Gemeinde Tiefenbach bestehen für das zu bewertende Flst. keine Denkmalschutzaufgaben.

⁶ Zur rechtlichen Wirkung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan lediglich als vorbereitende Bauleitplanung Auskunft über die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung gibt. Er entfaltet somit für den einzelnen Grundstückseigentümer keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die bauliche Nutzung der Grundstücke.

⁷ § 30 Abs. 1 BauGB: „Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“

⁸ § 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

6 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

6.1 Art des Gebäudes

Das bewertungsgegenständliche Flst. 1454/27 ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus in Fertigbauweise nebst unterkellierter Doppelgarage bebaut.

Das unterkellerte Wohngebäude (Fertighaus) verfügt über einen L-förmigen Grundriss und wurde in Massiv- und Holzständerbauweise errichtet. Die unterkellerte Doppelgarage verfügt über einen rechteckigen Grundriss und wurde in Massivbauweise errichtet. Die Keller der Gebäude sind jeweils als Hanguntergeschosse mit separaten Eingängen ausgeführt. Die oberirdischen Höhenentwicklungen betragen jeweils ein Erd- und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die oberen Dachabschlüsse bilden Satteldächer.

6.2 Baujahr

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1978 errichtet. Lt. Angabe beim Ortstermin wurde ca. im Jahr 2001 auf eine Ölzentralheizung umgerüstet und es wurde eine Solaranlage zur Brauchwassererwärmung errichtet. Weiterhin wurde im Zeitraum von ca. 2013 bis 2015 die Dachterrasse hergerichtet. Zu Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen liegen keine weiteren Informationen vor. Unter Berücksichtigung der genannten Modernisierungsmaßnahmen und des Objektzustands wird ein fiktives Baujahr gebildet. Das fiktive Baujahr ist das Jahr 1975 und wird der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Tatsächliches Ursprungsbaujahr	1978
Fiktives Baujahr	1975

6.3 Alter

Tatsächliches Alter	47 Jahre
Fiktives Alter	50 Jahre

6.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

Gesamtnutzungsdauer⁹

Die Gesamtnutzungsdauer ist abhängig von der Objektart. Nachfolgende Anhaltswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer konnten in der Fachliteratur recherchiert werden.

Gebäudetyp Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser		
Quelle	Objektart	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Individueller Wohnungsbau	80 Jahre
Zuständiger Gutachterausschuss	Individueller Wohnungsbau	80 Jahre

⁹ Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer als Modellgröße im vorliegenden Sinne ist nicht gleichzusetzen mit der technischen Lebensdauer der baulichen Anlage/ der Baustoffe. Diese fällt mitunter um ein Vielfaches länger aus.

Für das Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Objektart, des Modells des örtlich zuständigen Gutachterausschusses sowie der baulichen Gegebenheiten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet. Für die Garage wird aufgrund der wirtschaftlichen Verbundenheit mit dem Hauptgebäude die gleiche Gesamt-/Restnutzungsdauer gewählt.

Restnutzungsdauer¹⁰

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Berücksichtigung des Alters, der künftigen Nutzungsmöglichkeiten, des Grades der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen (einschließlich durchgreifender Instandsetzungen und Verbesserungen im Hinblick auf den Energieverbrauch) sachgerecht zu schätzen.

Im vorliegenden Fall beträgt die angesetzte Restnutzungsdauer 30 Jahre.

6.5 Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der BGF¹¹ ist in Anlage 5 dargestellt. Die BGF wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisse ermittelt und überschlägig plausibilisiert.

BGF _{Wohnhaus}	390 m ²
BGF _{Garage}	112 m ²

6.6 Mietflächen

Die Ermittlung der Mietflächen ist in Anlage 6 dargestellt. Die Wohn- und Nutzflächen wurden auf Grundlage der vorliegenden Grundrisse ermittelt und überschlägig plausibilisiert. Das Verhältnis von Wohn- und Nutzfläche zu BGF beträgt rd. 0,84 und erscheint für die Vollgeschosse in dem relevanten Gebäudetypus (älteres Fertighaus mit geringen Wandstärken) angemessen. Die Anzahl der Stellplätze erscheint für die vorliegende Nutzung üblicherweise ausreichend.

Flächenkategorie	
Wohnfläche	145 m ²
Garagenstellplatz	2 Stk.

6.7 Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag vollständig eigengenutzt.

6.8 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung basiert auf den gewonnenen Erkenntnissen im Rahmen der Objektbeurteilung sowie auf den erhaltenen Unterlagen. Die nachfolgende Baubeschreibung erfasst nicht jedes Detail, sondern nur die wesentlichen Merkmale.

¹⁰ Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten des Objekts wie z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Die Restnutzungsdauer wird auf Basis des Alters der baulichen Anlagen i. V. m. der Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) ermittelt.

¹¹ Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Rohbau	
Tragkonstruktion	Massiv, Holzständer
Material Außenwände	UG: Mauerwerk (Betonstein/ Ziegel), d = ca. 30 cm EG/DG: Holzständer, d = ca. 16 cm
Material Innenwände	Mauerwerk, d = ca. 11,5 und 26 cm Holzständer, d = ca. 8,5 und 11,5 cm

Fassade	
Konstruktion	Massiv, Holz
Material	Putz mit Anstrich; DG mit Holzverkleidung; Sockel nordseitig mit Fliesen
Dämmung	Bauzeitlich, ca. 3 cm

Dach	
Dachform	Satteldach, mit Quergiebel
Dachkonstruktion	zimmermannstypische Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachpfannen
Dachrinnen, Fallrohre	Blech
Dämmung	Giebelwände mit Dämmung Oberste Geschossdecke lt. Angabe beim Ortstermin nicht gedämmt, augenscheinlich zumindest tlw. mit Dämmwolle

Fenster	
Material	Holz
Verglasung	Doppelisolierverglasung
Sonnenschutz	Außenliegende Rollläden mit Gurtwickler, Rolllädenkästen innen aufgesetzt EG: Terrasse ostseitig mit elektr. Rollläden
Garage	Holzfenster mit Doppelglas

Türen/ Tore	
Hauseingangstüre	EG: Haupteingang (nordseitig) als Leichtmetallelement mit Glaseinsatz und selbstschließender Tür UG: Nebeneingang als bodentiefes Holzfenster, mit Schließzylinder und Türgriff
Innentüren	Holztüren, tlw. mit Glaseinsatz; Holzargen, tlw. Stahlargen; eine Glas-Schiebetür; Heizungs- und Öllageraum als FH-Türe mit Stahlzarge
Garage	EG: zwei Metallschwingtore (nordseitig) UG: gartenseitig FH-Türe in Stahlzarge

Wände	
Garage	Verputzt und gestrichen; Westseite mit Fliesen
Eingangsbereiche	Verputzt und gestrichen
Treppenhäuser	Verputzt und gestrichen
Wohnräume	Tlw. verputzt und gestrichen, tlw. tapeziert; Küchen, Heizungsraum und HWR partiell mit Fliesenspiegel
Bad/ WC	UG: raumhoch gefliest EG: bis h = ca. 2 m gefliest

Decken	
Konstruktion	UG: Stahlbeton EG: vmtl. Holzbalken
Untersicht Eingangsbereich	Verputzt und gestrichen
Untersicht Treppenhäuser	Verputzt und gestrichen
Untersicht Wohnräume	EG: überwiegend verputzt und gestrichen DG: Holz
Untersicht Bad/ WC	UG: Nut- und Federbretter EG: Putz mit Anstrich
Garage	UG: Stahlbeton mit Putz und Anstrich EG: vmtl. Stahlbeton mit Putz und Anstrich

Bodenbeläge	
Dachraum	OSB-Platten
Treppenhaus	Fliesen
Wohn- und Essbereiche	Laminat, Textil, Fliesen, PVC
Bad	Fliesen
Garage	Fliesen

Sanitärbereiche / Bad	
Ausstattung	<p><u>UG: HWR</u> mit WM-Anschluss und Zapfstelle mit Ausguss</p> <p><u>UG: Heizungsraum</u> mit 2 Zapfstellen mit Ausguss</p> <p><u>UG: innenliegendes WC</u> mit wandhängendem Klosett mit Spülkasten in Vormauerung, Einzelwaschbecken, Lüftungsschlitz</p> <p><u>EG: separates WC</u> mit wandhängendem Klosett mit Unter-Putz-Spülkasten, Einzelwaschbecken mit Einhebelmischer, Fenster</p> <p><u>EG: Dusch- und Wannenbad</u> mit wandhängendem Klosett mit Unter-Putz-Spülkasten; Einzelwaschbecken mit Einhebelmischer, Badewanne in</p>

	Normalform mit Schlauchbrause und Einhebelmischer, Eckdusche mit Kunststoffkabine mit Schlauchbrause und Einhebelmischer; Fenster
Garage	<u>UG</u> : Zapfstelle mit Ausguss <u>EG</u> : Zapfstelle mit Ausguss

Treppenhaus	
Konstruktion	UG-EG: ½-gewendelte, einläufige Stahlbetontreppe mit schmiedeisernem Geländer EG-DG: Einschubtreppe
Belag	UG-EG: Fliesen

Heizung / Lüftung / Klimatisierung	
Heizkonzept	Zentrale Wärmeverteilung; Wärmeabgabe über Wandheizkörper mit Thermostatventilen
Befuerung	Öl
Tanklager	UG: 8 x ca. 750 Liter, Kunststofftanks
Baujahr	2001
Regelung	Raumweise steuerbar
Austauschpflicht	Keine

Wasser / Abwasser	
Warmwasserbereitung	Über Zentralheizung; unterstützend über Solarthermie (BJ 2001)

Elektroinstallation	
Konzept	Überwiegend unter Putz
Ausstattungsstandard	durchschnittlich

Besondere Ausstattungsmerkmale / Sonstiges	
1 Freisitz mit Dachterrasse	
1 Überdachte Außentreppe	
1 Überdachtes Eingangspodest	

6.9 Außenanlagen und Nebengebäude

Wege-/ Hofbefestigung	Asphalt, Fliesen, Pflaster, Kies, Rasengittersteine, tlw. Randsteine und Rasenkanten; zwischen den Gebäuden Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag, schmiedeisernem Handlauf und Zugangstor
Grünbereiche	Rasenflächen, Büsche, Sträucher, Pflanzrabatte

Einfriedung	Holz- und Maschendrahtzaun auf Betonstützwand, tlw. Hecke; straßenseitig Natursteinsockel und -pfeiler; Mülltonnen-Einhausung seitlich zur Einfahrt
Nebengebäude	Doppelgarage

6.10 Zubehör¹²

Es ist folgendes Zubehör vorhanden.

Zubehör	
Einbauküchen	2 Einbauküchen mit Elektroherd, im UG mit einfacher bzw. im EG mit einfacher bis mittlerer Ausstattung

Bei den vorhandenen Einbauküchen handelt es sich nicht um wesentliche Bestandteile eines Gebäudes¹³ im Sinne des § 94 BGB. Im Rahmen der Wertermittlung wird das Zubehör in den Mietansätzen bzw. im Ansatz der Normalherstellungskosten mitberücksichtigt.

6.11 Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln¹⁴/ Bauschäden¹⁵ sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Objektbesichtigung zeigten sich im Außenbereich die Holzteile des Gartenzauns mit Verwitterungsspuren und tlw. erneuerungswürdig. Straßenseitig fehlten das Gartentor und tlw. die Einfriedung. Innen im Wohnhaus zeigten sich partiell Abnutzungserscheinungen durch technischen Verschleiß (u.a. im Bereich der Rollladenkästen sowie der Wand- und Bodenbeläge). Weiterhin wurde im Bereich eines Lichtschachtes Putzfehlstellen, vmtl. infolge von Feuchtigkeitseinwirkung, festgestellt.

Die Sanitärbereiche erscheinen in baujahrestypischer Optik und einfacher Ausstattung und insofern unzeitgemäß.

Das Fertighaus ist - partiell - möglicherweise formaldehyd-, und reizstoffbelastet.

Der Bau- und Unterhaltungszustand wird insgesamt als leicht unterdurchschnittlich beurteilt.

Das vorbeschriebene Instandhaltungsdefizit (ohne Feuchtigkeitsspuren) wird über die Bewertungsparameter Miete, Restnutzungsdauer, Marktanpassungsfaktor und Liegenschaftszinssatz angemessen berücksichtigt. Hinsichtlich des Schadensumfangs durch eintretende Feuchtigkeit kann im Rahmen dieses Gutachtens keine Aussage getroffen werden. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von -500 € berücksichtigt. Weiterhin wird es als sachgerecht erachtet, Kosten für ein Schadstoffgutachten mit einem pauschalen Wertabschlag in Höhe von -2.500 € in Ansatz zu bringen. Diese Wertabschläge orientieren sich an Erfahrungswerten und allgemeinen Literaturangaben (u.a. Schmitz, Krings, "Baukosten

¹² Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. (§ 97 BGB).

¹³ Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen (§ 94 BGB).

¹⁴ Fehler im Zuge der Errichtung des Bauwerks, der die Tauglichkeit beeinflusst.

¹⁵ Schäden am Bauwerk infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), aufgrund äußerer Einwirkungen oder vernachlässigter Instandhaltung.

2022/2023"; Kleiber, Fischer, Werling, "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 8. Auflage) und sind nicht als konkrete Kostenschätzung zu verstehen. Sie geben ausschließlich die Einschätzung wieder, welche Auswirkungen die vorgefundenen Gegebenheiten in der relevanten Marktphase auf den Marktwert des Objektes haben. Die tatsächlichen Kosten können hiervon mitunter abweichen.

6.12 Energetische Eigenschaften / Nachhaltigkeit

Hinweis:

Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Kriterien (Environmental - Social - Governance) gewinnen immer mehr an Bedeutung, insbesondere aufgrund europäischer Rechtsnormen sowie den Diskussionen im politischen und öffentlichen Bereich. Sie bringen zahlreiche Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft mit sich. So haben Nachhaltigkeitsaspekte bzw. ESG-Kriterien Auswirkungen auf die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien, u. a. die Ertragskraft, die Marktgängigkeit oder auch die Finanzierbarkeit. Für die Einschätzung und Beurteilung von Nachhaltigkeitsaspekten stehen verschiedene Scoring-Modelle zur Verfügung, welche durch Energieausweise oder Nachhaltigkeitszertifikate ergänzend herangezogen werden können. Die CO₂-Steuer verteuert das Heizen mit fossilen Energien. Für die Wertermittlung ist relevant ob sämtliche Betriebskosten auf die Mietpartei umgelegt werden oder nicht. Nicht umlagefähige Betriebskosten müssen in Abwägung des Einzelfalls ggf. in der Wertermittlung separat berücksichtigt werden, wenn die Umlegung sämtlicher Betriebskosten dem gängigen Marktgeschehen entspricht. Hinsichtlich der CO₂-Steuer ist dahingehend die Höhe und Umlegbarkeit der Heizkosten zu überprüfen.

Ein Nachhaltigkeitszertifikat oder Energieausweis liegen zur Wertermittlung nicht vor. Unter Würdigung des Baujahres, der Bauweise sowie des vorgefundenen Objektzustandes wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt aktuellen energetischen Anforderungen bei Weitem nicht mehr entspricht.

Eine darüberhinausgehende, separierte Betrachtung bzw. Quantifizierung von Nachhaltigkeitskriterien sowie gegebenenfalls bestehende Auswirkungen auf den Verkehrswert/ Marktwert einer Immobilie ist nicht möglich, da diese mit anderen Einflüssen korrelieren. Nachhaltigkeitskriterien sind somit im Rahmen der in der Wertermittlung getroffenen Ansätze (u. a. Standardstufe NHK, marktüblich erzielbarer Ertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Sachwertfaktor und Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt.

6.13 Innere Erschließung / Grundrisszonierung

Gebäude	
Zuwegung	Steinplatten
Eingänge	1 Haupteingang im EG 1 Nebeneingang im UG
Vertikale Erschließung	1 Stahlbetontreppe innen 1 Stahlbetontreppe außen 1 Gartentreppe
Nutzungszonierung	UG: WC, Flur, Heizung, Tankraum, Abstellraum/ HWR, Keller/ Küche, Keller 2, Gästezimmer EG: Diele, WC, Flur, Bad, Kind 1, Kind 2, Eltern, Küche, Essen, Wohnen

Anzahl der Einheiten	1 Wohneinheit
Lichte Raumhöhen	UG: ca. 2,50 m EG: ca. 2,55 m
Orientierung	Wohn- und Aufenthaltsräume sind überwiegend nach Süden und Osten ausgerichtet
Private Freiflächen	Freisitz mit Dachterrasse

6.14 Würdigung des Gebäudes

Grundrisskonzeption	Funktional
Ausstattungsstandard	Einfach bis mittel
Belichtung für die vorliegende Nutzungsart	Insgesamt angemessen
Belüftung für die vorliegende Nutzungsart	Insgesamt angemessen
Raumgrößen für die vorliegende Nutzungsart	Baujahresbedingt tlw. kleinteilig
Eindruck des Gebäudes von außen	Durchschnittlich gepflegt
Eindruck der Innenräume	Durchschnittlich gepflegt
Nutzwert	Einfach

6.15 Fragen des Gerichts

Bauauflagen	Bestehen nicht
Behördliche Beschränkungen und Beanstandungen	Bestehen nicht
Verdacht auf Hausschwamm	Besteht nicht
Zuständiger Kaminkehrermeister	■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■
Mieter und Pächter	Nicht vorhanden
Wohnpreisbindung	Besteht nicht
Energieausweis	Nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	Nicht vorhanden
Maschinen und Betriebseinrichtungen	Nicht vorhanden
Brandversicherung	Versicherungsschein lag zur Bewertung nicht vor
Überbau	Besteht nicht

7 VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

Vorbemerkung

Zur Ermittlung des Marktwerts sind gemäß § 6 ImmoWertV grundsätzlich

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV),
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Aufgrund der spezifischen Ermittlungsmethodik des Sach- und Ertragswerts, ist für diese Verfahren zudem die separate Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40-45 ImmoWertV) notwendig.

Die Verfahren sind nach der 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 (§ 6 ImmoWertV).

Verfahrenswahl

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus in Fertigbauweise nebst unterkellierter Doppelgarage.

Sachwert

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht ertragsorientiert genutzt werden, sondern i. d. R. zur Eigennutzung bestimmt sind. Zusätzlich wird zu Plausibilitätszwecken das **Ertragswertverfahren** herangezogen.

7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹⁶ (§ 8 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie in den Wertermittlungsansätzen der angewendeten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu würdigen. Folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vorhanden und werden wertmindernd berücksichtigt.

Baumängel/ Bauschäden/ Schadstoffuntersuchungen vgl. Punkt 6.11	
Instandhaltungsdefizite / Bedarf eines Schadstoffgutachtens zeigen sich wie zuvor dargestellt.	
Ansatz Feuchtigkeitsschäden, pauschal	-500 €
Schadstoffgutachten, pauschal	-2.500 €

¹⁶ Dies können beispielsweise grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse oder Baumängel und Bauschäden sein.

7.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert nach §§ 40 - 45 ImmoWertV ist in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln, wobei geeignete Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung herangezogen werden. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, die vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung festgestellt wurden. Bodenrichtwerte sind dann als geeignet anzusehen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte werden unter Berücksichtigung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks durch die Gutachterausschüsse im Zuge des mittelbaren Preisvergleichs ermittelt. Die Bodenrichtwerte stellen durchschnittliche Lagewerte dar und müssen im Zuge der Einzelbewertung gegebenenfalls objektbezogen angepasst werden. Anpassungen können u. a. im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, den Erschließungszustand und die Belastung durch Immissionen erforderlich sein und ggf. mithilfe passender Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) durchgeführt werden.

Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall stützt sich die Bodenwertermittlung auf den mitgeteilten Bodenrichtwert, der – sofern erforderlich – an die Gegebenheiten des Grundstücks angepasst wird. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Flurstück 1454/27		
Bodenrichtwert zum Stichtag	31.12.2020	90 €/m ²
Bodenrichtwert zum Stichtag	01.01.2022	90 €/m ²
Bodenrichtwert zum Stichtag	01.01.2024 (Ausgangswert)	100 €/m²
Nutzungsart	Wohnbaufläche	
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)	
Beitragszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei)	
Bodenrichtwertzone	27500686	
Quelle	Gutachterausschuss des Lkrs. Passau	14.05.2025

Anpassungen

Konjunkturelle Entwicklung

Aus dem aktuellen sowie dem zurückliegenden Marktgeschehen des Jahres 2024 ist abzuleiten, dass sich Kaufpreistrückgänge hinsichtlich der Grundstückspreise am gegenständlichen Markt für individuelle Wohnbaugrundstücke ergeben haben. Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht noch keine aktuellen Auswertungen zur konjunkturellen Marktentwicklung. Nachfolgend werden die Auswertungen des IVD für Wohnbaugrundstücke in mittlerer Lage der Stadt Passau zur groben Orientierung dargestellt.

- Herbst 2023: Wohnbaugrundstücke voll erschlossen (EFH/ZFH): 205 €/m²

- Herbst 2024: Wohnbaugrundstücke voll erschlossen (EFH/ZFH): 200 €/m²

Dies entspricht einem Rückgang von rd. minus 2 %. Der Bodenrichtwert (Ausgangswert) wird zum Wertermittlungsstichtag - unter Würdigung der sich abzeichnenden Abkühlung des Immobilienmarktes aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen - als noch angemessen und

sachgerecht eingeschätzt. Eine konjunkturelle Anpassung ist aufgrund eigener Marktbeobachtungen bei dem bewertungsgegenständlichen Grundstück nicht erforderlich.

Grundstücksgröße /-tiefe

Der Gutachterausschuss weist für den Bodenrichtwert keine explizite Grundstücksgröße /-tiefe aus. Die wohnwirtschaftliche Bebauung in Kirchberg v. W. ist zum Großteil von freistehenden Einfamilienhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 800 - 1.000 m² und Grundstückstiefen zwischen ca. 25 - 35 m geprägt. Die Größe des bewertungsgegenständlichen Grundstücks beläuft sich auf 1.101 m². Die Tiefe beträgt ca. 43 m. Somit ist das zu bewertende Einfamilienhausgrundstück sowohl größer als auch tiefer. Erfahrungsgemäß sinkt der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks mit zunehmender Größe sowie bei einer Übertiefe. Aufgrund dessen wird wegen der Größe und Tiefe ein sachverständiger Abschlag i. H. v. -5% (Faktor 0,95), der auch ausreichend die Hanglage berücksichtigt, als angemessen erachtet.

Topografie/ Zuschnitt

Das Grundstück ist von weitgehend regelmäßigem Zuschnitt. Die Hanglage (Nord-Süd-Gefälle von ca. 7 m) wurde im vorherigen Abschnitt bereits ausreichend gewürdigt. Eine zusätzliche Anpassung aufgrund der Topografie/ dem Zuschnitt ist bei dem bewertungsgegenständlichen Grundstück nicht erforderlich.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Das zu bewertende Grundstück weist für die Bodenrichtwertzone spezielle Lagemerkmale auf. Die Nähe zu der südlich gelegenen Waldfläche und die zusätzlichen Erschließungsmöglichkeit über den Buchenweg (vgl. Abschnitt 3.2) stellen besonders positive Standortfaktoren dar. Unter Würdigung dessen wird eine Anpassung i. H. v. 5% (Faktor 1,050) aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone als angemessen erachtet.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bodenrichtwert ist nicht an eine wGFZ gekoppelt. Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung wird als üblich für die Bodenrichtwertzone erachtet. Anpassungen sind unter Würdigung dessen nicht erforderlich.

Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert (Ausgangswert)	Flurstück 1454/27	100 €/m ²
Anpassung Grundstücksgröße/ -tiefe		Faktor
	Anpassungsfaktor Grundstücksgröße/ -tiefe	0,95
	BRW nach Anpassung der Größe/ Tiefe	95 €/m ²
Lageanpassung		Faktor
	Anpassungsfaktor Lage	1,050
	BRW nach Anpassung der Grundstücksgröße	100 €/m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (angesetzt), rd.		100 €/m²

Auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts ergibt sich folgender absoluter Bodenwert.

Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 09.05.25				
Bodenwert, Flst. 1454/27	1.101 m ²	x	100 €/m ²	110.100 €
Bodenwert, Flst. 1454/27, rd.				110.000 €

Der Bodenwert entspricht 44% des Verkehrswertes und liegt damit oberhalb des üblichen Rahmens des Bodenwertanteils. Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Gebäudezustands erscheint der Bodenwertanteil jedoch plausibel.

7.4 Sachwertverfahren

Beschreibung des Verfahrens

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV normiert. Der Sachwert ist als Summe des Bodenwerts, der Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen sowie ggf. sonstiger Anlagen zu sehen und ist - soweit erforderlich - mithilfe von Sachwertfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Besondere objektspezifische Eigenschaften sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Herstellungskosten

NHK 2010

Die Herstellungskosten werden auf Basis der in Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Normalherstellungskosten (NHK 2010) ermittelt. Hierbei handelt es sich um Kostenkennwerte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus inkl. Umsatzsteuer sowie Baunebenkosten. Zu berücksichtigen ist, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen und somit eine Anpassung aufgrund der Baupreisentwicklung bis zum Stichtag erforderlich machen. Darüber hinaus sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer, i. d. R. zusätzlich in Ansatz zu bringen.

Gebäudeart

Das zu bewertende Wohngebäude ist gemäß den NHK 2010 in folgende Gebäudeart einzuordnen:

1.02, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; Keller- und Erdgeschoss; Dachgeschoss nicht ausgebaut.

1.32, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; nicht unterkellert; Erd- und Obergeschoss; Dachgeschoss nicht ausgebaut

Das zu bewertende Garagengebäude ist gemäß den NHK 2010 in folgende Gebäudeart einzuordnen:

14.1, Einzelgaragen, Mehrfachgaragen.

Ermittlung der auf die Standardstufe bezogenen NHK für den Gebäudetypus 1.02/1.32

Die Einordnung des zu bewertenden Wohngebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt sachverständig unter Würdigung der Gebäudeeigenschaften. Zur Orientierung wurden die Beschreibungen gemäß ImmoWertV Anlage 4 herangezogen. Die Ermittlung des gewogenen

Standards erfolgt durch Gewichtung der einzelnen Einstufungen und der hierfür ausgewiesenen Kostenkennwerte mit dem entsprechenden Wägungsanteil.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer	0,5	0,5				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen	0,5	0,5				11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung			1,00			9
Sonstige technische Ausstattung		0,7	0,3			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.02 / 1.32	583	648	743	898	1120	
Gebäudestandardkennzahl						2,0

Außenwände	1 x 23% x 583	134 €/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15% x 583 + 0,5 x 15% x 648	92 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 648	71 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 583 + 0,5 x 11% x 648	68 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 648 + 0,5 x 11% x 743	77 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 648	32 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 648 + 0,5 x 9% x 743	63 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 743	67 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,7 x 6% x 648 + 0,3 x 6% x 743	41 €/m ² BGF
Kostenkennwert (Zwischensumme)		645 €/m² BGF

Anpassung für abweichende Gebäudemerkmale

Im nächsten Schritt sind Gebäudemerkmale zu berücksichtigen, die von den zuvor gewählten Gebäudetypen abweichen, wie nachfolgend dargestellt.

Anpassung Ausgangswert NHK 2010		
Ausgangswert NHK 2010		645 €/m ² BGF
Dachgeschoss nicht ausgebaut, Grad der Nutzbarkeit	-32 €/m ²	613 €/m ² BGF
		613 €/m² BGF

Die Abschläge aufgrund des eingeschränkt nutzbaren Dachgeschosses erfolgten in Anlehnung an die Leitlinien zur Berechnung der Herstellungskosten auf Basis der NHK 2010 sowie auf der Grundlage von Erfahrungswerten.

Ansatz Kostenkennwert gerundet: **613 €/m²**

Ermittlung der auf die Standardstufe bezogenen NHK für den Gebäudetypus 14.1

Die Einordnung des zu bewertenden Garagengebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt sachverständig unter Würdigung der Gebäudeeigenschaften. Es handelt sich um eine massiv errichtete Doppelgarage mit Satteldach. Die Standardstufe 3 definiert: Fertiggaragen (Kostenkennwert 245 €/m² BGF), Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise (Kostenkennwert: 485 €/m²), Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o. Ä., Wasser, Abwasser und Heizung (Kostenkennwert: 780 €). Die bewertungsgegenständliche Garage weist überwiegend Gebäudeeigenschaften der Standardstufen 4 auf. Insgesamt wird ein Kostenansatz i. H. v. 400 €/m² BGF als angemessen erachtet.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und

dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der zum Wertermittlungsstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (Basisjahr 2010 = 100) entspricht dem Faktor 187,2.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der örtliche Gutachterausschuss hat für die vorliegende Objektart einen Regionalfaktor von 1,0 festgesetzt.

Besondere Bauteile

Als besondere und nicht in der BGF-Berechnung erfasste Bauteile können gegenständlich der Freisitz mit Dachterrasse, die überdachte Außentreppe und das überdachte Eingangspodest identifiziert werden. Für

- den Freisitz mit Dachterrasse wird ein Herstellungskostenansatz von insg. 10.000 €
- die überdachte Außentreppe wird ein Herstellungskostenansatz von insg. 5.000 €
- das überdachte Eingangspodest wird ein Herstellungskostenansatz von insg. 2.500 € veranschlagt.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung bemisst sich aus dem Verhältnis der veranschlagten Restnutzungsdauer zur angesetzten Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Für die Wertermittlung wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Abschreibung). Der Alterswertminderungsfaktor beträgt 0,38 für das Wohnhaus und die Garage bei einer GND von 80 Jahren, einer unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen modifizierten wirtschaftlichen RND von 30 Jahren sowie einem fiktiven Alter zum Stichtag von 50 Jahren ($30/80 = 0,38$).

Bauliche Außenanlagen / sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Die Berücksichtigung erfolgt nach gutachterlichen Erfahrungssätzen als pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen. Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz i. H. v. 5% als sachgerecht eingeschätzt.

Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert - entsprechend § 7 ImmoWertV i. V. m. § 39 ImmoWertV - an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Die Anpassung erfolgt mithilfe von objekt- und marktspezifischen Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren), die für gewöhnlich vom örtlichen Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht werden.

Sachwertfaktoren 202s3 des Gutachterausschusses des Landkreises Passau

Der GAA für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Passau hat Sachwertfaktoren für das Segment von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Lage nördlich der Donau, veröffentlicht. Die Stichprobe ist nachfolgend beschrieben.

Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der SWF für den Landkreis Passau, nördlich der Donau					
Freist. EFH/ ZFH	arith. Mittelwert	Minimum	Maximum	Standardabw.	Stichprobengröße
(fikt.) Gebäudealter	37 Jahre	9 Jahre	57 Jahre	16,62 Jahre	17
Kaufpreis (bereinigt)	396.109 €	215.500 €	564.950 €	103.708 €	17
Wohnfläche	171 m ²	110 m ²	298 m ²	48 m ²	17
Grundstücksfläche	910 m ²	557 m ²	1.249 m ²	212 m ²	17
Bodenrichtwert	107 €/m ²	40 €/m ²	200 €/m ²	41 €/m ²	17
Bruttogrundfläche	391 m ²	213 m ²	576 m ²	103 m ²	17

Die Eingangsgrößen des Bewertungsobjekts liegen innerhalb der dargestellten Bandbreiten der Stichprobe. Die SWF 2023 des GAA werden wie folgt wiedergegeben.

Sachwertfaktor für freistehende EFH/ ZFH im Landkreis Passau, nördlich der Donau						
	arith. Mittel	Median	Min	Max	Standardabw.	Stichprobengröße
Sachwertfaktor	0,95	0,94	0,73	1,20	0,13	17

Sachwertanpassung

Unter Einbeziehung der Objektart (älteres Fertighaus), der objektspezifischen Eigenschaften (geringe Wandstärken ohne Dämmung bzw. mit geringer, unzeitgemäßer Dämmung), der seit Erhebung der Daten eingetretenen Marktentwicklung, der aktuellen Marktverhältnisse sowie der Wohnlage wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes um - 20 % (**Sachwertfaktor 0,80**) als marktkonform eingestuft.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend § 8 ImmoWertV sind nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, sofern bestehend, in Punkt 7.2 dargestellt und werden entsprechend ihrer Höhe bei der Sachwertermittlung berücksichtigt.

Ergebnis der Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung führt zu dem nachfolgend dargestellten Ergebnis.

Gebäudetyp: 1.02 / 1.32	Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus
NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF:	613 €
Baupreisindex (Stand Q1/2025):	Faktor: 1,872
NHK/m ² BGF:	1.148 €
Brutto-Grundfläche:	390 m ²
Herstellungskosten Wohnhaus:	447.720 €

Gebäudetyp: 14.1	Gebäudeart: Doppelgarage
NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF:	400 €
Baupreisindex (Stand Q1/2025):	Faktor: 1,872
NHK/m ² BGF:	749 €
Brutto-Grundfläche:	75 m ²
Herstellungskosten Garage:	56.175 €

Herstellungskosten		
Gebäude	Wohngebäude	Doppelgarage
Herstellungskosten (HK)	447.720 €	56.175 €
Summe Herstellungskosten	503.895 €	

Besondere Bauteile		
Gebäude	Wohngebäude	Doppelgarage
Besondere Bauteile überdeckter Freisitz	10.000 €	0 €
überdachte Außentreppe	5.000 €	0 €
überdachtes Eingangspodest	2.500 €	0 €
HK inkl. Besonderer Bauteile	465.220 €	56.175 €
Summe HK inkl. Besonderer Bauteile	521.395 €	

Alterswertminderung		
	Wohngebäude	Doppelgarage
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	80
Restnutzungsdauer (RND)	30	30
Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)	0,38	0,38

Zeitwert der baulichen Anlagen	176.784 €	21.347 €	198.131 €
---------------------------------------	-----------	----------	------------------

Außenanlagen		
Außenanlagen, pauschal	5%	9.907 €

Sachwert der baulichen Anlagen	208.038 €
---------------------------------------	------------------

Bodenwert	110.000 €
------------------	------------------

Vorläufiger Sachwert	(Sachwert der baul. Anlagen + Bodenwert)	318.038 €
-----------------------------	--	------------------

Marktanpassung		
Vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor	0,80	254.430 €

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	254.430 €
--	------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Ansatz Feuchtigkeitsschäden	-500 €
Schadstoffgutachten	-2.500 €
Summe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-3.000 €

Sachwert	251.430 €
Sachwert, gerundet	250.000 €

7.5 Ertragswertverfahren

Beschreibung des Verfahrens

Das in den §§ 27-34 ImmoWertV normierte allgemeine Ertragswertverfahren setzt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Das Verfahren basiert auf dem Grundsatz, dass das Grundstück eine unendliche Nutzungsdauer aufweist, während hingegen die baulichen Anlagen lediglich über den Zeitraum der angesetzten Restnutzungsdauer wirtschaftlich nutzbar sind und in diesem Erträge generieren. Aufgrund dessen ist die modellhafte Aufteilung der marktüblich erzielbaren und um die Bewirtschaftungskosten bereinigten Erträge in einen Boden- und Gebäudewertanteil erforderlich. Dies erfolgt mittels eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes. Der auf die baulichen Anlagen entfallende Anteil wird über den endlichen Nutzungszeitraum kapitalisiert und stellt zusammen mit dem unendlichen Bodenwert den vorläufigen Ertragswert dar. Besondere objektspezifische Eigenschaften sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Mietflächen / Flächenkategorien

Das zu bewertende Objekt weist die nachfolgenden ertragswirksamen Nutzungsarten auf (siehe auch Punkt 6.6).

Mietflächen / Flächenkategorien	
Gesamtwohnfläche	145 m ²
Pkw-Garagenstellplätze	2 Stk.

Jahresrohertrag

Der Rohertrag ergibt sich gemäß § 31 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Marktrecherche - Wohnen

Das Ergebnis einer Online-Recherche auf der Grundlage der Marktdaten des IMV¹⁷ ist in der nachfolgenden Tabelle abgebildet.

IMV (Analyse und Auswertung Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH)	
Angebotsmieten 2023-2025, Gemeinde Tiefenbach, inkl. Garage, nettokalt, monatlich	
Wohnhäuser im Bestand , Größen ohne Einschränkung, Baujahre 1975 bis 1985, inkl. Garage, zwei auswertbare Datensätze	
Spanne	6,40 €/m ² - 6,45 €/m ²

Das Ergebnis einer Online-Recherche auf der Grundlage homeday-Preisatlas (vgl. www.homeday.de) ist in der nachfolgenden Tabelle abgebildet.

Homeday Preisatlas (Analyse und Auswertung auf www.homeday.de)	
Wohnhäuser im Bestand , alle Lagen im Ortsteil Kirchberg v. Wald, Baujahre ohne Einschränkung, Größen ohne Einschränkung, inkl. Garage	
Spanne	5,90 €/m ² bis 6,70 €/m ²

¹⁷ IMV Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH, Recherche- und Marktdatensystem, siehe imv-online.de.

Marktrecherche - Garagenstellplätze

Die Marktrecherche von Vermietungsangeboten für Garagenstellplätze ergab nachfolgend abgebildete Mieten.

Marktrecherche von Vermietungsangeboten	
Quellen: www.immoscout24.de und eigene Marktbeobachtungen	
Gebrauchte Garagenstellplätze im Umkreis von ca. 10 km, ohne Einschränkungen	
Minimum	25,- € /Stk.
Mittelwert	40,- € /Stk.
Maximum	50,- € /Stk.

Marktüblicher Mietansatz

Bei dem erzielbaren Rohertrag handelt es sich um die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ohne Berücksichtigung etwaiger vom Mieter zu leistender Betriebskostenumlagen. Folgende Mietansätze werden als marktüblich angesehen und bei der Ertragswertermittlung angesetzt.

Marktübliche Mietansätze		
Nettokalt, Euro pro m ² , monatlich		
Flächenkategorie	Vertragliche Miete	Angesetzte Miete
Wohnen	k. A.	1.001 €
Garagenstellplätze	k. A.	mitvermietet

Im vorliegenden Fall erscheint unter Berücksichtigung der Größe, der durchschnittlichen Lage, des Baualters in Verbindung mit der Ausstattung, den höherwertigen Nutzflächen im UG und dem vorgefundenen Zustand eine Miete in Höhe von 1.001 €/ Monat (6,90 €/m² WF inkl. Pkw-Stellplätze) für das Wohnhaus mit Doppelgarage angemessen.

Bewirtschaftungskosten¹⁸

Die Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 ImmoWertV umfassen die **Verwaltungskosten**, die **Instandhaltungskosten**, das **Mietausfallwagnis** und ggf. die nicht umlagefähigen **Betriebskosten**. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Einzelansätze, wurden im vorliegenden Fall Bewirtschaftungskosten in Höhe von 24,9% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag veranschlagt. Der Gesamtansatz liegt im Rahmen der üblichen Spanne und wird unter Würdigung der vorliegenden Nutzungsart, der angesetzten marktüblichen Miete sowie des Alters der baulichen Anlagen als sachgerecht erachtet.

Verwaltungskosten

Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 359 € je Wohneinheit und 47 € je Stellplatz angesetzt. Diese Ansätze werden als marktüblich angesehen.

¹⁸Hierunter werden gemäß § 32 ImmoWertV die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden regelmäßige Aufwendungen subsumiert, die nicht durch Umlagen oder sonst. Kostenübernahmen gedeckt sind.

Instandhaltungskosten

Die jährlichen, gewöhnlichen Instandhaltungskosten für die wohnwirtschaftlich genutzten Flächen werden in Anlehnung an die ImmoWertV und üblicher mietvertraglicher Regelungen auf 14 €/m² Wohnfläche und auf 106 €/ Garagenstellplatz geschätzt.

Nicht umlagefähige Betriebskosten

Die jährlichen Betriebskosten werden mit 0,5% des Jahresrohertrags angesetzt. Dieser Ansatz wird als marktüblich angesehen.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis für die wohnwirtschaftlich genutzten Flächen wird in Anlehnung an die ImmoWertV mit 2,0% des Rohertrags angesetzt.

Liegenschaftszinssatz¹⁹

Liegenschaftszinssätze werden üblicherweise von den örtlichen Gutachterausschüssen anhand von abgeschlossenen Immobilientransaktionen abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt u.a. die Nutzungsart, die Lage- und Objekteigenschaften (z. B. Alter, Größe, Vermietbarkeit, Mietniveau) sowie die derzeitige Marktphase und spiegelt insgesamt das Risiko einer Immobilieninvestition wider. Darüber hinaus sind die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt im Liegenschaftszinssatz ebenfalls erfasst.

Weder der örtliche Gutachterausschuss noch die Gutachterausschüsse der kreisfreien Stadt Passau und der Nachbarlandkreise haben bisher Liegenschaftszinssätze im gegenständlichen Segment von Wohngebäuden veröffentlicht. Der Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Straubing veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht Liegenschaftszinssätze wie nachfolgend dargestellt.

Liegenschaftszinssatz, Angaben lt. Grundstücksmarktbericht 2021-2023	
Objektart Einfamilienhausgrundstücke, Stadtgebiet Straubing	
Spanne (%)	0,3 - 2,4
Mittelwert (%)	1,3

Die im Rahmen einer bundesweiten Erhebung der Sachverständigen im Immobilienverband Deutschland (IVD) angegebene Spanne für marktübliche Liegenschaftszinssätze ist nachfolgend dargestellt.

Liegenschaftszinssatz, Angaben IVD Januar 2024	
Objektart Freistehende Einfamilienhäuser	
Spanne (%)	1,5 - 4,0

Es wird in Anlehnung an die veröffentlichten Bandbreiten, unter Würdigung von § 33 ImmoWertV sowie insbesondere der tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, der Objekteigenschaften, eigener Erfahrungswerte sowie der zum Stichtag bestehenden allgemeinen Marktlage ein Liegenschaftszinssatz von 2,25% als angemessen eingeschätzt und veranschlagt.

¹⁹ Der Liegenschaftszinssatz ist finanzmathematisch ein Kapitalisierungszinssatz und wird in § 21 ImmoWertV als Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert einer Immobilie im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)

Der zur Kapitalisierung des endlichen Reinertrags der baulichen Anlagen herangezogene Barwertfaktor basiert auf einer jährlich nachschüssigen Zeitrente und wird mithilfe der durchschnittlichen Restnutzungsdauer und des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Im vorliegenden Fall beträgt der ermittelte Barwertfaktor rd. **21,65**.

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

§ 6 (2) der ImmoWertV fordert im ersten Schritt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Bewertungsansätze, insbesondere die marktüblichen Erträge sowie den Liegenschaftszinssatz abgebildet. Ein gesonderter Marktanpassungsfaktor ist daher nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend § 8 ImmoWertV sind nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, sofern bestehend, in Punkt 7.2 dargestellt und werden entsprechend ihrer Höhe bei der Ertragswertermittlung berücksichtigt.

Ergebnis der Ertragswertermittlung

Die Ertragswertermittlung führt zu dem nachfolgend dargestellten Ergebnis.

Jahresrohertrag			
Mieteinheit / Flächenqualität	Fläche	Miete pro m² / Stk.	Miete pro Jahr
Wohnflächen inkl. Stellplätze	145 m ²	6,90 €/m ²	12.006 €
Summe Jahresrohertrag			12.006 €
Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten			
Wohnen	359 € / WE	1 WE	359 €
Stellplätze	47 € / Stk.	2 Stk.	94 €
Summe Verwaltungskosten			453 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	14 € / m ² WFI	145 m ² WFI	2.030 €
Garagenstellplätze	106 € / Stk.	2 Stk.	212 €
Summe Instandhaltungskosten			2.242 €
nicht umlagefähige Betriebskosten			
Gesamt	0,5% des JRohE	12.006 € JRohE	60 €
Summe nicht umlagefähige Betriebskosten			60 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0% des JRohE	12.006 € JRohE	240 €
Summe Mietausfallwagnis			240 €
Summe Bewirtschaftungskosten		24,9% des JRohE	2.995 €
Jahresreinertrag	(Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten)		9.011 €
Bodenwertverzinsung			
Bodenwert aus der Bodenwertermittlung	110.000 €		
Liegenschaftszinssatz	2,25%		
Bodenwertverzinsung	(Bodenwert * Liegenschaftszinssatz)		2.475 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	(Jahresreinertrag - Bodenwertverzinsung)		6.536 €
Barwertfaktor			
Restnutzungsdauer	30 Jahre		
Liegenschaftszinssatz	2,25%		
Barwertfaktor			21,65
Gebäudeertragswert	(Reinertrag d. baul. Anlagen x Barwertfaktor)		141.504 €
Bodenwert			110.000 €
Vorläufiger marktangepasster EW	(Gebäudeertragswert + Bodenwert)		251.504 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Ansatz Feuchtigkeitsschäden			-500 €
Schadstoffgutachten			-2.500 €
Summe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-3.000 €
Ertragswert			248.504 €
Ertragswert, gerundet			250.000 €

8 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswertes (Marktwertes)** des Grundstücks. Der ausgewiesene Verkehrswert (Marktwert) berücksichtigt die Definitionen nach § 194 BauGB. Die vollständige Definition ist auf Seite 7 des Gutachtens wiedergegeben.

Bei dieser Art von Immobilien steht der Gedanke der Eigennutzung deutlich im Vordergrund; Renditegesichtspunkte spielen eine untergeordnete Rolle. Deshalb wird der Verkehrswert auf Grundlage des Sachwertes abgeleitet. Der Sachwert wird durch den nachrichtlich ausgewiesenen Ertragswert plausibilisiert.

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Tiefenbach wird als unterdurchschnittlich beurteilt. Die Vermietbarkeit von Objekten dieser Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage wird derzeit als durchschnittlich beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zurzeit als leicht unterdurchschnittlich beurteilt. Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale wird der Verkehrswert wie folgt dargestellt.

Zusammenstellung der Werte - Verkehrswertermittlung	
Bodenwert	110.000 €
Sachwert	250.000 €
Ertragswert	250.000 €
Verkehrswert	250.000 €

Plausibilisierung

Marktentwicklung und -positionierung

Auf dem Wohnimmobilienmarkt in Bayern haben die Wohnimmobilienumsätze seit dem zweiten Quartal 2022 deutlich nachgegeben und lagen für 2023 in etwa auf dem Niveau von 2015. Vergleichbare Entwicklungen waren auch im Landkreis Passau festzustellen, wo der Immobilienumsatz um insgesamt 42 %²⁰ zurückging. Seit Anfang 2024 steigen die Immobilienumsätze wieder kontinuierlich an. Nach tlw. deutlichen Preisrückgängen in den vergangenen Monaten – im Lkrs. Passau wurde im Jahr 2023 ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr um minus 8,41%²¹ statistisch aus dem Markt abgeleitet – sind aus der Sicht des Stichtages Tendenzen erkennbar, dass sich die Kaufpreise auf einem deutlich günstigeren Preisniveau sukzessive stabilisieren.

Je nach Lage, Energieeffizienz und Baujahr weist die Preisentwicklung eine hohe Spreizung auf: einfache Objekte, die erhebliche energetische Sanierungsmaßnahmen erfordern, sind aus Sorge vor schwer kalkulierbaren Kosten wenig nachgefragt und können aktuell nur mit deutlichen Preisabschlägen verkauft werden.

Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung

Der Unterzeichner beantragte beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Passau die Nennung vergleichsgeeigneter, zeitnaher Kauffälle von mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken (BJ: 1975 +/- 5 Jahre, WF ohne Einschränkung, vergleichbare Lagen in der Gemeinde Tiefenbach sowie in Otterskirchen). Die Recherche führte zu zwei Ergebnissen, die nachfolgend dargestellt sind.

²⁰ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landratsamt Passau, S. 23.

²¹ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landratsamt Passau, S. 26.

Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Datum	Wohnfläche	Kaufpreis
1	Haselbach	1749	09/24	k. A.	260.000 €
2	Otterskirchen	1802/3	06/23	130 m ²	150.000 €

150.000 €
260.000 €
205.000 €

Die gezeigten Kaufpreise können lediglich zur Orientierung dienen. Die in der Tabelle dargestellten Objekte weisen unterschiedliche individuelle Ausprägungen auf. Die Verkäufe erfolgten im Zeitraum von 06/23 bis 09/24. Die genaue Lage der Objekte ist dem Unterzeichner bekannt, aus datenschutzrechtlichen Gründen jedoch hier nicht darstellbar.

Vergleich 1

Es handelt sich um ein unterkellertes EFH in Massivbauweise mit einem vergleichbaren Baualter, Satteldach, mittlerer Ausstattung, An- und Umbauten (in den Jahren 1979, 1997 und 2022) und Modernisierungen (Dacherneuerung inkl. Installation Solaranlage 1998, Ölbrenner im Jahr 2000). Die Grundstücksgröße beträgt 1.481 m².

Vergleich 2

Es handelt sich um ein nicht unterkellertes EFH in Massivbauweise mit einem vergleichbaren Baualter, Satteldach, ca. 130 m² Wohnfläche, und einfacher bis mittlerer Ausstattung. Die Grundstücksgröße beträgt 654 m².

Vergleichskaufpreise aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 des GAA für den Lkrs. Passau

Im aktuellen GMB 2023 ist für gebrauchte, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresgruppe von 1975 bis 1994 (Stichprobe = 20), alle Lagen, ein Ø Gesamtkaufpreis von rd. 315 T€ (Spanne von rd. 108 T€ bis 520 T€) ausgewiesen. Die Ø WF liegt bei 170 m² bzw. in einer Spanne von 87 m² bis 240 m².

Fazit

Der ermittelte Verkehrswert i. H. v. 250.000 € (entspricht 1.720 €/m² WF) liegt innerhalb den recherchierten Bandbreiten, d. h. in der oberen Spannehälfte der Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung bzw. in der unteren Spannehälfte der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Vergleichspreise des Landkreisgebietes und wird unter Berücksichtigung der Ø Wohnlage, den dargestellten Objekteigenschaften (u.a.: älteres Fertighaus mit möglicher Schadstoffbelastung und leicht unterdurchschnittlichem Zustand mit energetischen Schwächen) sowie der aktuellen Marktlage als sachgerecht und plausibel eingeschätzt.

Ergebnis

Das vorliegende Gutachten wurde weisungsfrei und unparteiisch erstellt.

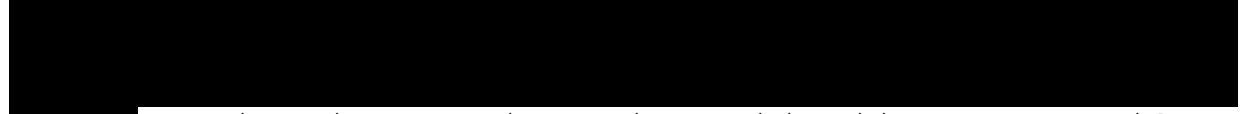
Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag 09.05.25 ein **Verkehrswert** (Marktwert) von

250.000 €

(in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

Schlussbemerkung

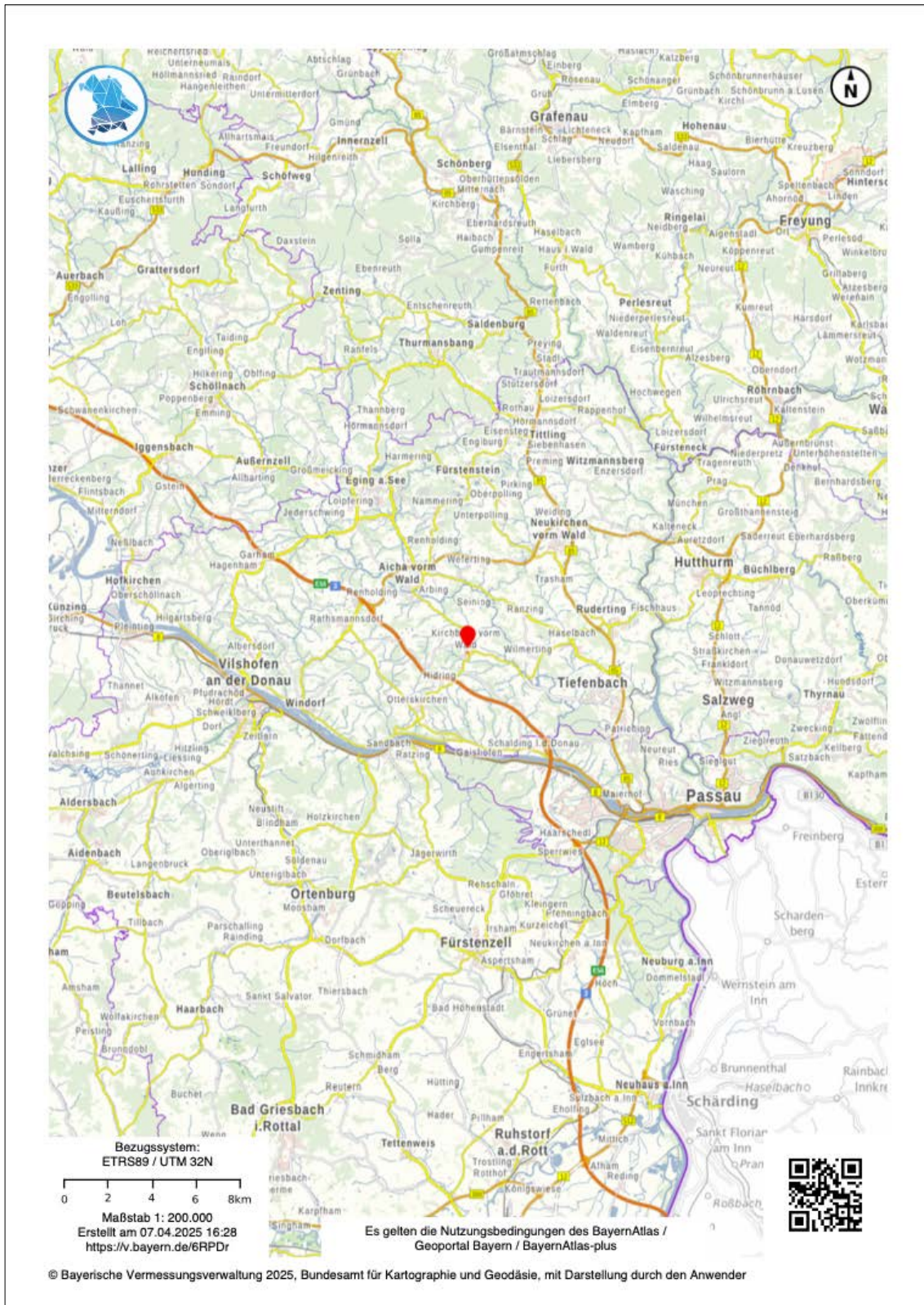


Die vorliegende Wertermittlung wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

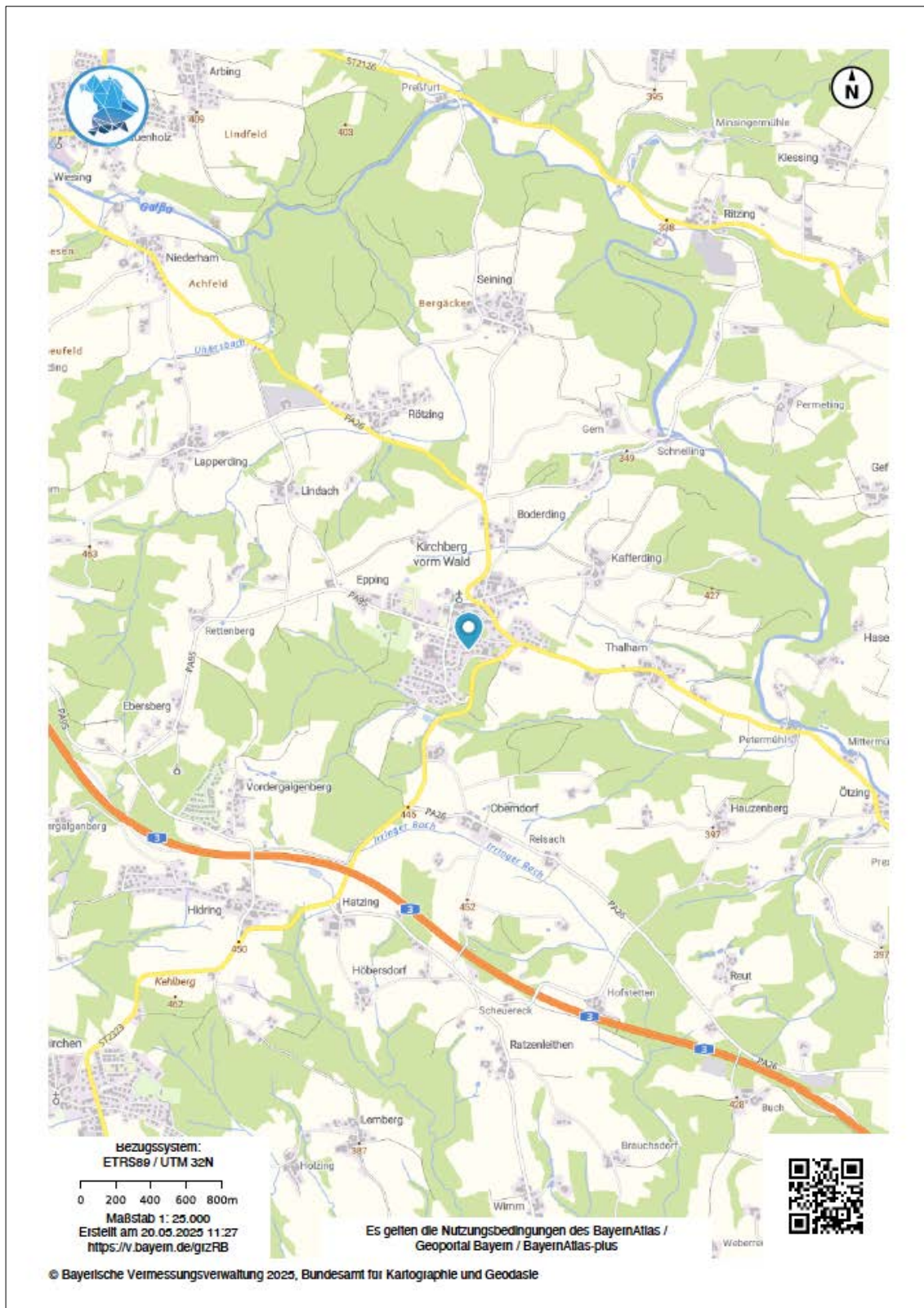
Aufgestellt: [REDACTED], den 24.06.2025²².

²² Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

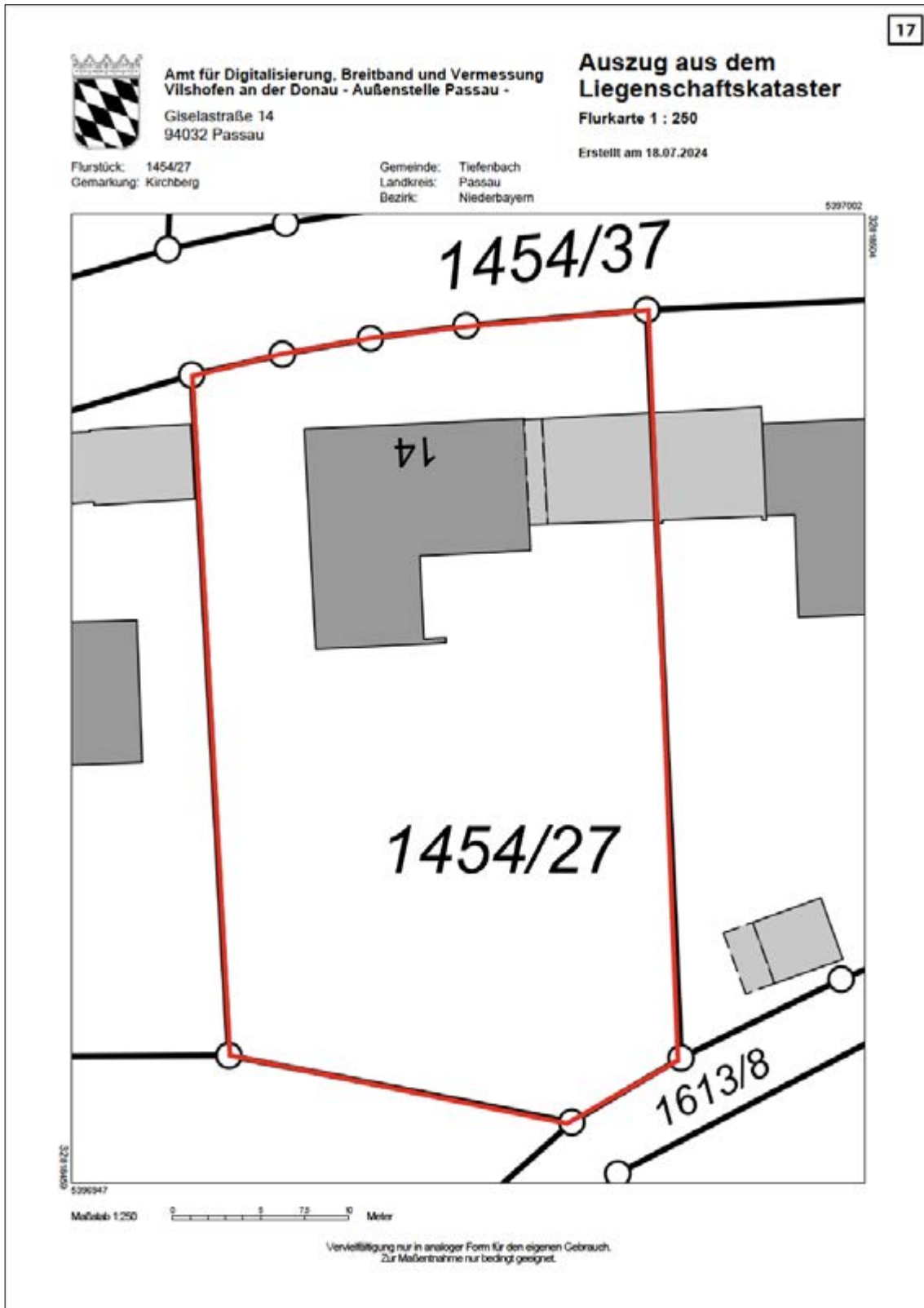
Anlage 1 Regionalkarte



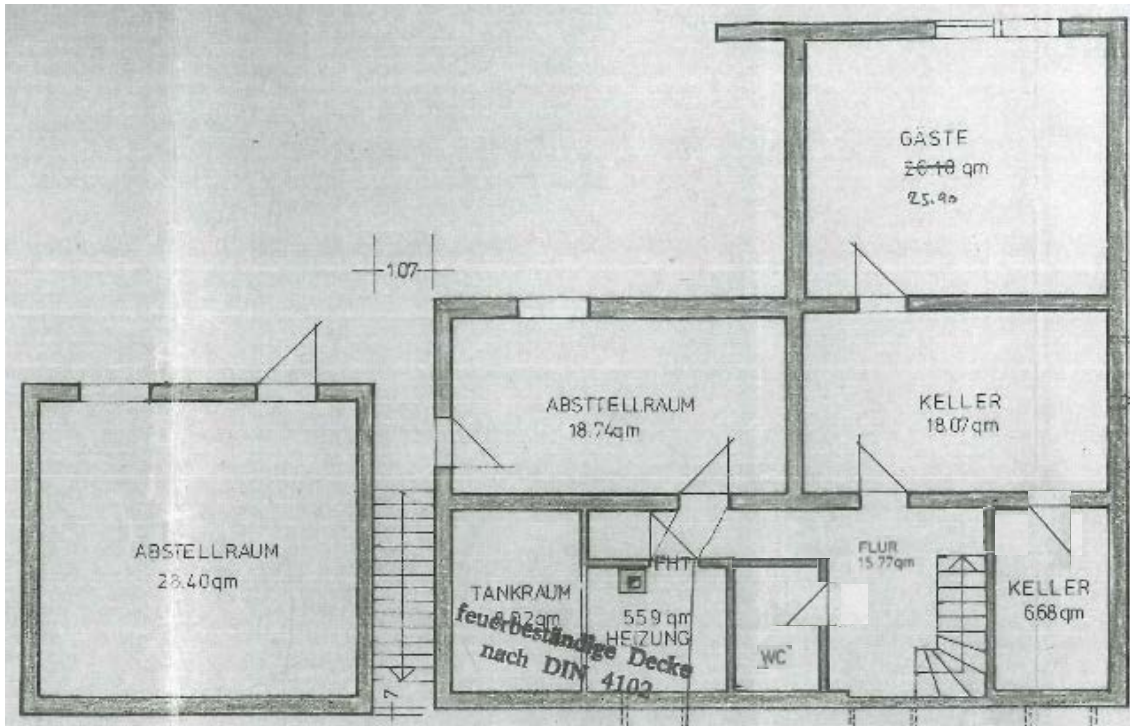
Anlage 2 Gemeindeplanauszug



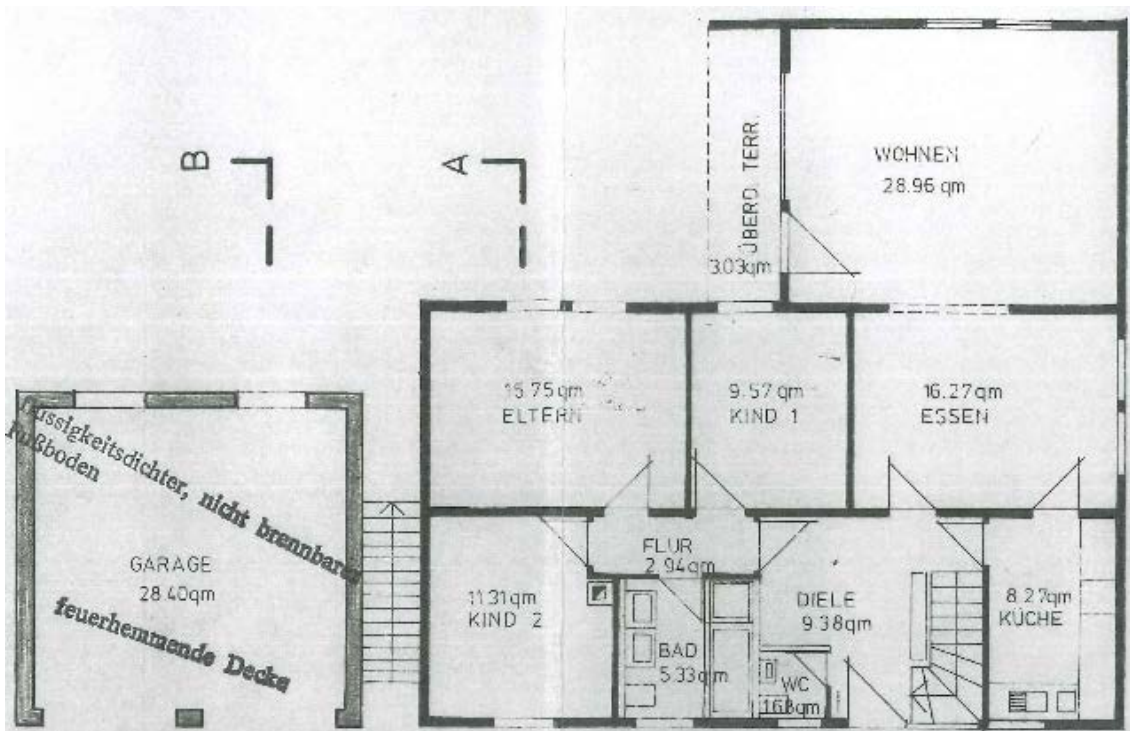
Anlage 3 Lageplan/ Flurkarte



Anlage 4 Baupläne

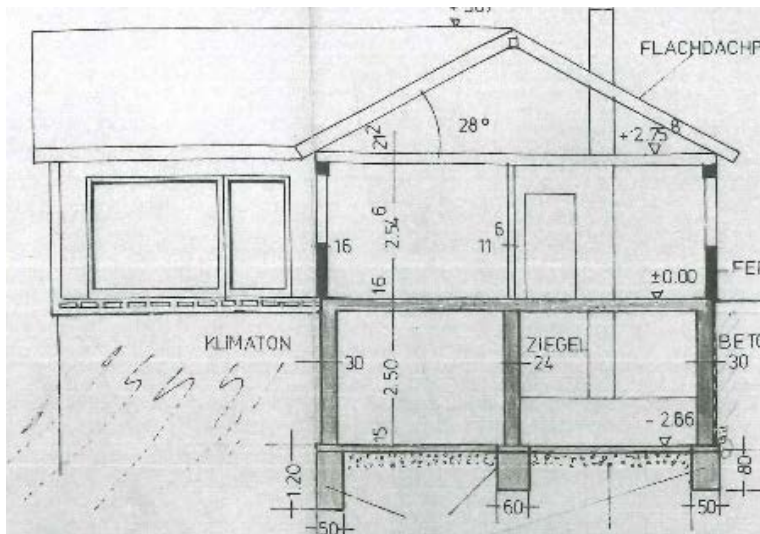


Grundriss: Kellergeschoss (gutachterseits u. a. um WC ergänzt, nicht maßstäblich!)

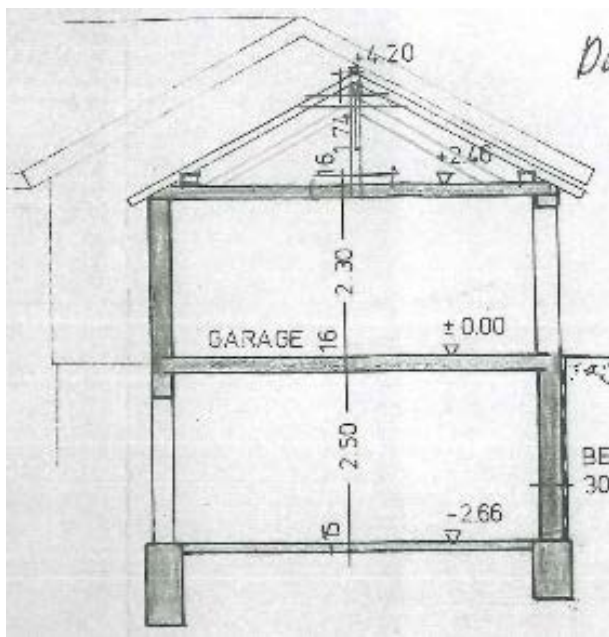


Grundriss: Erdgeschoss

Baupläne, Fortsetzung 1



Schnitt



Schnitt: Garage

Anlage 5 Bruttogrundflächen- und Geschossflächenberechnungen

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf Grundlage der DIN 277 (2005) berechnet.

Gebäudeteil / Geschoss	Breite	Tiefe	Geschosse/ Faktor	Fläche	BGF	GF
Wohnhaus						
UG	12,36 m	12,36 m	1,00	152,77 m ²	152,77 m ²	152,77 m ²
	5,00 m	5,00 m	-1,00	-25,00 m ²	-25,00 m ²	-25,00 m ²
EG	12,500 m	12,500 m	1,00	156,25 m ²	156,25 m ²	156,25 m ²
	5,000 m	5,000 m	-1,00	-25,00 m ²	-25,00 m ²	-25,00 m ²
DG	12,500 m	12,500 m	1,00	156,25 m ²	156,25 m ²	0,00 m ²
	5,000 m	5,000 m	-1,00	-25,00 m ²	-25,00 m ²	0,00 m ²
Zwischensumme, Wohnhaus:				390 m ²	390 m ²	259 m ²
Zwischensumme, gerundet:				390 m²	390 m²	259 m²
Doppelgarage						
UG	6,24 m	6,00 m	1,00	37,44 m ²	37,44 m ²	0,00 m ²
EG	6,24 m	6,00 m	1,00	37,44 m ²	37,44 m ²	0,00 m ²
DG	6,24 m	6,00 m	1,00	37,44 m ²	37,44 m ²	0,00 m ²
Zwischensumme, Doppelgarage:				112,32 m ²	112,32 m ²	0,00 m ²
Zwischensumme, gerundet:				112 m²	112 m²	0 m²
Gesamt						
Summe Wohngebäude:				390 m ²	390 m ²	259 m ²
Summe Garage:				112 m ²	112 m ²	0 m ²
Summe gesamt:				502 m²	502 m²	259 m²
GFZ/GRZ						
Grundfläche:				156 m ²		
(wertrelevante) Geschossfläche:				259 m ²		
GFZ:				0,24		
GRZ:				0,14		

Anlage 6 Wohn- und Nutzflächenermittlung

Hinweise: Im Bereich des Freisitzes und der Dachterrasse wurden aufgrund fehlender Angaben flächentechnisch zu 50 % rein die überdeckten Flächen (gem. den vorliegenden Grundrissen) berücksichtigt. Die Wohnflächen wurde auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet. Die Nutzfläche wurde auf Grundlage der DIN 277 (2005) berechnet.

Wohnflächenermittlung

Lage	Bezeichnung	Faktor	Fläche
UG	Flur	0,50	7,89 m ²
	Gäste	1,00	25,90 m ²
EG	Diele	1,00	9,38 m ²
	WC	1,00	1,68 m ²
	Flur	1,00	2,94 m ²
	Bad	1,00	5,33 m ²
	Kind 1	1,00	9,57 m ²
	Kind 2	1,00	11,31 m ²
	Eltern	1,00	15,75 m ²
	Wohnen	1,00	28,96 m ²
	Essen	1,00	16,27 m ²
	Küche	1,00	8,27 m ²
Grundfläche, ca.:			143,25 m ²
abzüglich Putzflächen:		3%	-4,30 m ²
Zwischenwert			138,95 m ²
Überdeckte Terrasse im UG (anteilig zu 1/2)			3,05 m ²
Überdeckte Terrasse im EG (zu 1/2)			3,05 m ²
Wohnfläche, ca.:			145,05 m ²
Wohnfläche, Wohnhaus, rund:			145 m²
Wohnfläche gesamt, rund:			145 m²

Wohn- und Nutzflächenermittlung, Fortsetzung

Nutzflächenermittlung

Wohnhaus

Lage	Bezeichnung	Faktor	Fläche
UG	Heizung	1,00	5,59 m ²
	Tankraum	1,00	8,02 m ²
	Flur	0,50	7,89 m ²
	Keller 1	1,00	6,58 m ²
	Keller 2	1,00	18,07 m ²
	Abstellraum	1,00	18,74 m ²
Grundfläche, ca.:			64,89 m ²
abzüglich Putzflächen:			3% -1,95 m ²
Nutzfläche, ca.:			62,94 m ²
Nutzfläche, Wohnhaus, rund:			63 m²

Doppelgarage

Lage	Bezeichnung	Faktor	Fläche
UG	Abstellraum	1,00	28,40 m ²
Grundfläche, ca.:			28,40 m ²
abzüglich Putzflächen:			3% -0,85 m ²
Nutzfläche, ca.:			27,55 m ²
Nutzfläche, Doppelgarage, rund:			28 m²

**überschlägig anhand des Lageplans eigenermittelt

Nutzfläche gesamt, rund:	91 m²
---------------------------------	-------------------------

Wohn- und Nutzfläche gesamt:	236 m²
-------------------------------------	--------------------------

Anlage 7 Fotodokumentation (Begehungstermin 09.05.25)



Bewertungsobjekt, Außenansicht von Norden



Bewertungsobjekt, Außenansicht von Süden



Bewertungsobjekt, Außenansicht von Südosten

Fotodokumentation (Begehungstermin 09.05.25), Fortsetzung 1



Bewertungsobjekt, Außenansicht von etwa Nordwesten



Bewertungsobjekt, Außenansicht von etwa Südosten



Bewertungsobjekt - Nebengebäude - Außenansicht von Südwesten

Fotodokumentation (Begehungstermin 09.05.25), Fortsetzung 2



Freisitz mit Dachterrasse



Außenansicht Doppelgarage



Erlenweg, Blickrichtung Westen