

GUTACHTEN

im Auftrag des AG Passau – (Az.: 803 K 36/24)

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB des mit einem Doppelhaus mit integrierter Doppelgarage und zwei Außenstellplätzen bebauten Grundstücks Flst. 55/3, Gemarkung Gottsdorf, unter der Anschrift Alte Dorfstraße 35, 94107 Untergriesbach

zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2024



Verkehrswert (Marktwert): 330.000 €

ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNG

Bewertungsanlass

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen der Teilungsversteigerung der Immobilie. Auftrag vom 08.08.2024.

Besondere Annahmen und Hinweise

Feuchtigkeitspuren

Im Rahmen des Ortstermins wurden – partiell – im KG und EG innen und außen Verfärbungen / Putzfehlstellen, vmtl. infolge von Feuchtigkeitseinwirkung, festgestellt. Die lt. Angabe des Mit-eigentümers hierzu – partiell – in Eigenleistung erfolgten Reparaturen (insbesondere Putz-, Abdichtungs- und Drainagearbeiten) sind stichtagsbezogen noch nicht vollständig abgeschlossen.

Hinsichtlich des Schadensumfangs durch eintretende Feuchtigkeit kann im Rahmen dieses Gutachtens keine Aussage getroffen werden. Es wird vorausgesetzt, dass es sich hierbei um bauzeitlich bedingte Schäden handelt. Des Weiteren werden die für die noch abzuschließenden – oberflächlichen – Reparaturen (insb. Trocknungs-, Putz- und Anstricharbeiten) anfallenden Kosten im Rahmen der Wertermittlung mit einem einmaligen Sonderwert erfasst.

Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist teilweise an einen privaten Mieter vermietet. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Mietverhältnis im Wege des Zwangsversteigerungsverfahrens zeitnah beendet werden kann. Es bleibt daher im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Flächenprogramm / Grundrisskonzeption

Der Altbau (Haus Süd) bietet aufgrund seiner weit überdurchschnittlichen Wohnfläche mit zwei Hauseingängen und zwei Treppenhäusern grundsätzlich die Möglichkeit zur Errichtung mehrerer Wohneinheiten bzw. Nutzung als Mehrgenerationenhaus i. V. m. freiberuflicher Nutzung. Entsprechende Umbaumaßnahmen erscheinen aus Marktsicht aufgrund der damit verbundenen Umbaukosten im vorliegenden Fall als wirtschaftlich nicht sinnvoll. Diesbezüglich ist auf die prognostizierte negative Bevölkerungsentwicklung in Untergriesbach und die geringe Nachfrage nach vergleichbaren Objekten in Gottsdorf hinzuweisen.

Bewertungsergebnisse

Angaben zu Grundstück und Gebäude			
Grundstücksgröße	1.150 m ²	(fiktives) Baujahr	1974
Bruttogrundfläche (BGF)	1.170 m ²	übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Wohnfläche (WF)	560 m ²	angesetzte Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre
Stellplätze	4 Stk.	Anzahl der (Wohn-)einheiten	2 Stk.
Ertragswert			330.000 €
Marktüblicher Jahresrohertrag	28.608 €		
Bewirtschaftungskosten	9.982 €	entsprechen vom JRoE	35%
Jahresreinertrag	18.626 €		
Liegenschaftszinssatz	4,00%		
vorläufiger Ertragswert	338.389 €	ermittelt auf Basis marktüblicher Erträge	
Summe der Sonderwerte	-5.000 €		
Ertragswert zum Stichtag	330.000 €		
Bodenwert			53.000 €
entspricht	46 EUR/m ² bezogen auf eine Grundstücksgröße von	1.150 m ²	
	95 EUR/m ² bezogen auf eine Wohnfläche von	560 m ²	
	16% des Verkehrswerts (Bodenwertanteil)		
Sachwert des bebauten Grundstücks			330.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen	368.000 €		
Vorläufiger Sachwert	421.000 €		
Sachwert des bebauten Grundstücks	330.000 €	entspricht	100% des Ertragswerts
Verkehrswert zum Stichtag			20.09.2024
			330.000 €
entspricht	11,5 marktüblichen Jahresmieten in Höhe von	28.608 €	
	589 EUR/m ² bezogen auf eine Wohnfläche von	560 m ²	
Renditekennzahlen nach gif. e.V.			
Bruttorendite	marktübliche Jahresmiete / Verkehrswert	8,67%	
Nettorendite	marktübliche Jahresmiete abzgl. Bewirtschaftungskosten		
	Verkehrswert zzgl. 7,5 % Erwerbsnebenkosten	5,25%	

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	8
1.1	Spezifische Bewertungsangaben	8
1.2	Objektbezogene Unterlagen	9
1.3	Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen.....	9
1.4	Allgemeine Annahmen und Vorbemerkungen	10
1.5	Besondere Annahmen und Hinweise	10
1.6	Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation	11
1.7	Berechnungen	11
1.8	Sprachgebrauch in diesem Gutachten	11
1.9	Interessenskonflikte	11
1.10	Verfasser des Gutachtens	11
2	GRUNDBUCH.....	12
3	BESCHREIBUNG DER LAGE	14
3.1	Makrolage.....	14
3.2	Mikrolage.....	15
4	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	16
4.1	Grundstückgröße	16
4.2	Grundstücksgestalt	16
4.3	Topografie.....	16
4.4	Baugrund.....	16
4.5	Grund- und Oberflächenwasser	16
4.6	Altlasten	16
4.7	Bebauung	16
4.8	Erschließungszustand.....	16
4.9	Erschließungsbeiträge	16
5	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS.....	17
5.1	Flächennutzungsplan	17
5.2	Bebauungsplan	17
5.3	Entwicklungszustand	17
5.4	Art und Maß der baulichen Nutzung	17
5.5	Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung.....	17
5.6	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	17

5.7	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	17
5.8	Denkmalschutz / Bodendenkmal	17
6	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	18
6.1	Art des Gebäudes	18
6.2	Baujahr	18
6.3	Alter	18
6.4	Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	18
6.5	Bruttogrundfläche	19
6.6	Mietflächen.....	19
6.7	Nutzung und Vermietungssituation	20
6.8	Baubeschreibung	20
6.9	Außenanlagen	23
6.10	Zubehör	24
6.11	Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden	24
6.12	Energetische Eigenschaften / Nachhaltigkeit	25
6.13	Innere Erschließung / Grundrisszonierung	25
6.14	Würdigung des Gebäudes.....	26
6.15	Fragen des Gerichts	26
7	VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG.....	27
7.1	Wertermittlungsverfahren.....	27
7.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
7.3	Bodenwertermittlung	28
7.4	Sachwertverfahren	30
7.5	Ertragswertverfahren	35
8	ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE.....	42

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Regionalkarte	1
Anlage 2	Stadtplanauszug	2
Anlage 3	Lageplan/ Flurkarte	3
Anlage 4	Baupläne	4
Anlage 5	Bruttogrundflächen- und Geschossflächenberechnungen	9
Anlage 6	Wohn- und Nutzflächenermittlung.....	10
Anlage 7	Fotodokumentation (Begehungstermin 20.09.2024)	12

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	Baumassenzahl	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	SWF	Sachwertfaktor
GND	Gesamtnutzungsdauer	UG	Untergeschoss
EG	Erdgeschoss	VLP	Verkehrsgemeinschaft Landkreis Passau
EnEV	Energieeinsparverordnung	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
Flurstück	Flurstück	wGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
FNp	Flächennutzungsplan	WF	Wohnfläche
GAA	Gutachterausschuss	WoFIV	Wohnflächenverordnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz		
GF	Geschossfläche		
GFZ	Geschossflächenzahl		

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Spezifische Bewertungsangaben

Auftraggeber

Amtsgericht Passau
Schustergasse 4
94032 Passau

Auftragsdatum

Der Auftrag wurde am 08.08.2024 erteilt.

Auftragsinhalt / Verwendungszweck

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft¹.

Amtsgericht Passau
Aktenzeichen: 803 K 36/24

Zusammenfassung des Beweisbeschlusses

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

Bewertungsobjekt

Doppelhaus mit integrierter Doppelgarage und zwei Außenstellplätzen
Alte Dorfstraße 35
94107 Untergriesbach

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag² ist der 20.09.2024. Der Qualitätsstichtag³ entspricht dem Wertermittlungsstichtag (Tag der Ortsbesichtigung).

Objektbesichtigung

Das Objekt wurde am 20.09.2024 von innen und außen in einem angemessenen Umfang besichtigt. Hierbei konnten sämtliche Räume des Wohngebäudes 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 haben nachfolgend aufgeführte Personen teilgenommen:

- Vertretung der vertretenden Rechtsanwältin der Miteigentümerin (Antragstellerin)
- Miteigentümer (Antragsgegner)
- Mieterin der Wohnung im Anbau
- Gutachter

1.2 Objektbezogene Unterlagen

Zur Wertermittlung standen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung.

Auftraggeberseits bereitgestellte Unterlagen

- vom Grundbuchamt Passau, Grundbuchauszug, Blatt Nr. 715, vom 23.05.2024
- vom Grundbuchamt Passau, Grundbuchauszug, Band/Blatt Nr. 19/699, vom 05.11.2024
- vom Grundbuchamt Passau, Grundbuchauszug, Band/Blatt Nr. 19/669, vom 05.11.2024
- vom Grundbuchamt Passau, Grundbuchauszug, Band/Blatt Nr. 13/480, vom 05.11.2024
- vom Markt Untergriesbach, Bauverwaltung, Informationen zum Flurstück, vom 02.09.2022
- vom Vermessungsamt Vilshofen an der Donau, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentumsnachweis, Flurkarte im Maßstab 1:1000, vom 18.08.2022

Vom Unterzeichner eingeholte Unterlagen und Auskünfte

- bei der Objektbesichtigung vom Miteigentümer den Eingabeplan i. V. m. dem Tekturplan (Dach) zur „Nutzungsänderung einer Gaststätte zum Wohnhaus“, bestehend aus Grundrissen (EG, 1. OG, 2. OG und DG), Schnitt und Ansichten im Maßstab 1:100, jeweils mit Genehmigungsvermerk vom 22.11.2004
- beim zuständigen Kaminkehrermeister zu Zustand und Austauschpflicht der Heizungsanlage, vom 01.10.2024 und 29.10.2024
- beim Gutachterausschuss (GAA) für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Passau zum Bodenrichtwert und zu Vergleichspreisen aus gegenständlichem Gebiet, am 27.10.2024 und 30.10.2024
- bei der Marktgemeinde Untergriesbach betreffend die Altlastenauskunft, die Denkmaleigenschaften, die bauplanungsrechtliche Situation und die Erschließungssituation, am 09.09.2024
- bei der Bayerischen Vermessungsverwaltung betreffend Regional- und Stadtplan, am 13.09.2024
- beim Bayerischen Landesamt für Umwelt, Standortauskunft für Wassergefahren am 13.09.2024

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 Immobilienbewertung Schneider einen Nutzen aus dem Auftrag.

1.10 Verfasser des Gutachtens

Das Gutachten wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen erstellt.

2 GRUNDBUCH

Grundbuchstelle

Eintragungsstand vom:	23.05.2024	Amtsgericht:	Passau
Grundbuch von:	Gottsdorf	Band/Blatt:	- /715

Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Gottsdorf	55/3	Alte Dorfstraße 35, Gebäude- und Freifläche	1.150 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. 1 zu lfd. Nr. 1 im BV

An der lt. Kartenbeilage I (einliegend in der Grundakte 292/6) zum VN 310 grün gefärbten Teilfläche von ca. 25 qm: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 41 in Blatt 292 (Flst. 54); gemäß Bewilligung vom 17.02.1965; eingetragen am 24.06.1965; übertragen am 28.10.2004.

Lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 1 im BV

An der lt. Kartenbeilage I (einliegend in der Grundakte 292/6) zum VN 310 rot schraffierten Teilfläche von ca. 80 qm: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 41 in Blatt 292 (Flst. 54); gemäß Bewilligung vom 17.02.1965; eingetragen am 24.06.1965; übertragen am 28.10.2004.

Lfd. Nr. 3 zu lfd. Nr. 1 im BV

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 49 in Blatt 244 (ausübbar für Flst. 48); gemäß Bewilligung vom 03.06.1970/26.11.1971; eingetragen am 17.07.1972; Gleichrang mit Abt. II/4; übertragen am 28.10.2004.

Lfd. Nr. 4 zu lfd. Nr. 1 im BV

Grunddienstbarkeit (Gewerbeausübungsbeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 49 in Blatt 244 (ausübbar für Flst. 48); gemäß Bewilligung vom 03.06.1970/26.11.1971; eingetragen am 17.07.1972; Gleichrang mit Abt. II/3; übertragen am 28.10.2004.

Lfd. Nr. 5 zu lfd. Nr. 1 im BV

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 5 in Blatt 410 (Flst. 55); gemäß Bewilligung vom 23.07.2004 URNr. A 136/04 Notar Dr. Krafka, Passau; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 28.10.2004.

Lfd. Nr. 6 zu lfd. Nr. 1 im BV

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Passau, AZ: 803 K 0050/2022); eingetragen am 28.07.2022.

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 vorgetragen.

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 Marktgemeinde Untergriesbach liegt am östlichen Rand des Regierungsbezirks Niederbayern / des Lkrs. Passau, an der deutsch-österreichischen Grenze, im Bereich zw. Unterer Bayerischer Wald und Donau und zw. Obernzell und Wegscheid, 17 km (LL) östlich von Passau, 55 km (LL) nordwestlich von Linz (A) und 75 km (LL) südwestlich von Budweis (CZ). Die Wirtschaft der Region Donau-Wald ist durch kleine und mittlere Gewerbebetriebe geprägt. Hauptarbeitgeber in der Region ist die ZF Friedrichshafen AG mit insgesamt ca. 4.500 Mitarbeitern. Der Lkrs. Passau wird im Zukunftsatlas 2022 der Prognos AG mit ausgeglichenen Zukunftschancen/-risiken, mittlerer Dynamik und mittlerer Stärke dargestellt.⁴	
Überregionale Verkehrsanbindung:	besteht über die Bundesstraße B 388 nach Passau (Stadt), wo weitere Anbindungen bestehen an - die BAB A3 (Köln-Frankfurt-Nürnberg-Passau-Linz-Wien) bzw. A92/A3 (München-Landshut-Deggendorf-Passau) an den Anschlussstellen Passau-Nord, -Mitte und -Süd sowie über die Bundesstraßen B 8, B 12 und B 85 - 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 ⁵ :	Bundesland:	Bayern
	Marktgemeinde:	Untergriesbach
	Landkreis*:	Passau
	Einwohnerzahl (31.12.2023):	6.056
	Einwohnerzahl* (31.12.2023):	197.863
	Einwohnerentwicklung (2013-2023):	leicht steigend
	Einwohnerentwicklung* (2014-2024):	steigend
	Entwicklungsprognose (2023-2039):	leicht fallend
	Entwicklungsprognose* (2022-2042):	steigend
	Arbeitslosenquote* 08/24 in %:	3,3 %
	Kaufkraftkennziffer 2024:	95,6
	Kaufkraftkennziffer* 2024:	95,9
	Umsatzkennziffer* 2024:	88,5
	Zentralitätskennziffer* 2024:	92,4
Würdigung der Makrolage:	Abseitige Makrolage mit mäßiger bis schlechter überregionaler Verkehrsanbindung	

⁴ Vgl. PROGNOSE Zukunftsatlas: www.handelsblatt.com

⁵ Quelle: IHK Niederbayern

3.2 Mikrolage

Lage im Gemeindegebiet/

Straße: Zentral im Gemeindeteil Gottsdorf, ca. 6,6 km (LL) südöstlich des Gemeindezentrums (Rathaus); unmittelbar am nördlichen Verlauf der Alten Dorfstraße (Hauptdurchgangsstraße mit einer Fahrspur in jede Richtung, zweiseitig mit Gehwegen und Straßenbeleuchtung).

Verkehrerschließung: Für Fußgänger von Süden durch die Alte Dorfstraße; für Pkw von Osten durch einen Privatweg (Wegerecht an Flst. 54).

Objektumfeld: Das Karrée in dem das Objekt liegt, besteht aus der Dorfkirche mit Friedhof (unmittelbar westlich), kleinteiliger Wohnbebauung (Ein-, Zwei und kleineren MFH östlich und westlich) und unbebauten Grundstücken (nördlich). Im näheren Umfeld liegt der Landgasthof zum Lang. Die benachbarte Wohnbebauung vermittelt einen tlw. ungepflegten Eindruck.

Umwelteinflüsse: Beim Ortstermin wurden Lärmimmissionen durch Verkehr aus der Alten Dorfstraße sowie durch Glockenschläge aus der Dorfkirche festgestellt.

ÖPNV-Anbindung: Der Hauptbahnhof Passau ist über die Bushaltestelle "Gottsdorf" (Linie 6101 der VLP, niedrige Taktfrequenz) innerhalb von ca. 1 Std. erreichbar.

Straßennetz: Ausgehend vom Bewertungsobjekt werden die B388 in rd. 7,5 km in Untergriesbach, die Bundesstraßen B12, B85 und B8 in rd. 30 km in Passau erreicht. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle Passau-Mitte liegt rd. 38 km entfernt.

Parkplatzsituation: Zwei Garagen- und zwei Außenstellplätze sowie weitere Pkw-Abstellmöglichkeiten befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück; straßenbegleitend vereinzelt Frestellplätze.

Versorgungsmöglichkeiten: Die periodische Bedarfsdeckung erfolgt außerhalb von Fußläufigkeit; im Gemeindegebiet sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen weitestgehend vorhanden. Das Krankenhaus Wegscheid ist innerhalb von ca. 15 Min. per Pkw erreichbar.

Schulen: Kita und Kindergarten in Gottsdorf; Grund-, und Mittelschule sowie Gymnasium in Untergriesbach; Hochschule in der kreisfreien Universitätsstadt Passau.

Wohnlage: Das Objekt befindet sich in einfacher, lärmbeeinträchtigter Wohnlage von Untergriesbach.

Würdigung der Mikrolage: Die Mikrolage wird insgesamt als einfach angesehen.

4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt 1.150 m² (lt. Grundbuchbeschrieb).

4.2 Grundstücksgestalt

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten mit einer Nord-Süd-Ausdehnung und einer West-Ost-Ausdehnung von jeweils max. ca. 43 m. Im Detail wird auf den in Anlage 3 beigefügten Lageplan verwiesen.

4.3 Topografie

Das Grundstück hängt auf seine gesamte Tiefe von Norden nach Süden um rd. minus 3 m und auf seine gesamte Breite Westen nach Osten um rd. minus 1 m.

4.4 Baugrund

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

4.5 Grund- und Oberflächenwasser

Gemäß Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bayern Atlas) liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

4.6 Altlasten

Lt. Auskunft der Marktgemeinde Untergriesbach liegen keine Informationen zu Altlasten⁶ vor.

4.7 Bebauung

Das Grundstück ist mit einem größeren Doppelhaus mit integrierter Doppelgarage, zwei Außenstellplätzen und einem Gartenschuppen bebaut.

4.8 Erschließungszustand

Das Grundstück ist lt. Auskunft der zuständigen Stelle der Marktgemeinde Untergriesbach versorgungstechnisch voll erschlossen. Es sind Anschlüsse an das örtliche Kanal- und Wasser- netz, an die Elektrizitätsversorgung und das Telekommunikationsnetz vorhanden. Die Verkehrserschließung (Pkw) erfolgt von Osten über einen Privatweg (Wegerecht an Flst. 54).

4.9 Erschließungsbeiträge

Die Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB sind lt. Auskunft der zuständigen Stelle der Marktgemeinde Untergriesbach in Bezug auf die vorhandene Bebauung abgerechnet und bezahlt. Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen. Ausbaukosten nach KAG werden in Bayern nicht erhoben.

⁶ Hinweis: Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt!

5 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Flächennutzungsplan

Gemäß Auskunft der Marktgemeinde Untergriesbach ist im Flächennutzungsplan⁷ eine gemischte Baufläche dargestellt.

5.2 Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Bebauung richtet sich daher nach § 34 BauGB⁸ (unbeplanter Innenbereich).

5.3 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV: baureifes Land

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB).

5.5 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung

Gegenständlich handelt es sich bei der Art der baulichen Nutzung um eine Wohnnutzung in offener Bauweise. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GFZ ausgedrückt. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche des Wohnhauses beträgt 982 m² im Sinne von § 20 BauNVO. Die Grundstücksfläche beträgt 1.150 m². Aus diesen Eingangsgrößen errechnet sich die Geschossflächenzahl (GFZ = Geschossfläche / Grundstücksfläche) mit 0,85.

5.6 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren bestehen nach Aussage durch die Marktgemeinde Untergriesbach nicht.

5.7 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

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

5.8 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Lt. Auskunft der Marktgemeinde Untergriesbach bestehen für das zu bewertende Flst. keine Denkmalschutzaufgaben. Unmittelbar westlich liegen ein Bau- und ein Bodendenkmal.

⁷ 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.

⁸ § 34 BauGB: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist

6 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

6.1 Art des Gebäudes

Das Grundstück ist mit einem größeren Doppelhaus mit integrierter Doppelgarage und zwei Außenstellplätzen bebaut. Es handelt sich um ein süd- und westseitig grenzständiges Wohngebäude in Massivbauweise mit einem unregelmäßigen Grundriss, unterschiedlichen Höhenentwicklungen und unterschiedlichen Errichtungszeitpunkten. Den oberen Dachabschluss bilden zwei Satteldächer.

Der Altbau (Haus Süd) ist teilweise unterkellert und verfügt über ein Erd-, ein Ober- und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Auf dem Dach ist sind die Module einer Solarthermieanlage montiert.

Der Anbau (Haus Nord) verfügt über ein Hang-Erdgeschoss mit integrierter Doppelgarage und Haustechnikraum, ein Obergeschoss 1 mit Terrasse, ein Obergeschoss 2 mit Balkon sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

6.2 Baujahr

Nach Auskunft bei der Objektbesichtigung / gemäß vorliegenden Unterlagen wurde der **Altbau** (Haus Süd) etwa im Jahr 1900 errichtet, im Zeitablauf u. a. als Flüchtlings- und Vereinsheim sowie als Gaststätte genutzt und im Jahr 2004 zum Wohnhaus umgenutzt. Bis zum Ende des Jahres 2005 erfolgte eine weitgehende Modernisierung (partiell in Eigenleistung). Hierbei wurden u.a. das Dach inkl. Solarmodule, die gemeinsam genutzte Heizungsanlage, sowie die Fenster und Eingangstüren erneuert. Des Weiteren wurde das Masterbad erneuert, die Treppen hergerichtet, die Leitungssysteme weitgehend erneuert, die Fußbodenbeläge und die Deckenbekleidung tlw. ausgetauscht und tlw. eine Dämmung der obersten Geschossdecke errichtet. Die allgemeine Instandhaltung ist weitgehend auf dem Laufenden.

Nach Auskunft bei der Objektbesichtigung wurde der **Anbau** (Haus Nord) etwa im Jahr 1980 errichtet und im Wege der Umnutzung/ Modernisierung des Altbaus ebenfalls hergerichtet. Hierbei wurden die gemeinsam genutzte Heizungsanlage, die Fenster, die Eingangstüre, die Innentürblätter und tlw. die Fußbodenbeläge erneuert. Die allgemeine Instandhaltung ist weitestgehend auf dem Laufenden.

Unter Berücksichtigung des Objektzustands sowie der erfolgten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird ein fiktives Baujahr gebildet. Das fiktive Baujahr ist das Jahr 1974.

Tatsächliches Ursprungsbaujahr, nach anteiligen Flächen gewichtet	1920
Fiktives Baujahr	1974

6.3 Alter

Tatsächliches Alter	104 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	
ImmoWertV	80 Jahre
GuG, Stand 2024	80 Jahre
Grundstücksmarktbericht, GAA	80 Jahre

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart, des Modells des örtlichen Gutachterausschusses, sowie der baulichen Gegebenheiten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet.

Baujahr / Restnutzungsdauer¹⁰

Die Restnutzungsdauer wurde – analog zur Vorgehensweise des örtlichen Gutachterausschusses – gemäß Anlage 2 ImmoWertV unter Würdigung des Ursprungsbaujahres sowie der durchgeführten Modernisierungen ermittelt und beläuft sich für das Doppelhaus mit integrierter Doppelgarage und zwei Außenstellplätzen auf rd. 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 Altbau (Haus Süd)	848 m ²
BGF Anbau (Haus Nord)	322 m ²
BGF Doppelhaus	1.170 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 Wohnfläche zu BGF beträgt rund 73% und erscheint für die Vollgeschosse in dem relevanten Gebäudetypus angemessen. Die Anzahl der Stellplätze erscheint für die vorliegende Nutzung üblicherweise ausreichend.

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.

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.

Flächenkategorie	
WF Altbau (Haus Süd)	373 m ²
WF Anbau (Haus Nord)	187 m ²
Garagenstellplatz	2 Stk.
Außenstellplatz	2 Stk.

6.7 Nutzung und Vermietungssituation

Die Altbauwohnung (Haus Süd) nebst Doppelgarage wurde eigengenutzt und steht seit 08/2024 leer. Die Wohnung im Anbau nebst Pkw-Außenstellplätzen ist derzeit vermietet.

Die Namen der Mieter sind nicht bekannt und Vertragsinhalte wie die Miethöhe liegen zur Bewertung nicht vor. Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt auftragsgemäß grundsätzlich für den mietfreien Zustand, d.h. das bestehende Mietverhältnis bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

6.8 Baubeschreibung

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

Rohbau	
Tragkonstruktion	Massiv
Material Außenwände	Mauerwerk
Material Innenwände	Mauerwerk

Fassade	
Konstruktion	Massiv
Material	Westfassade Holz- und Faserzementverkleidung (Asbestverdacht); Ost- und Nordfassade tlw. Holz; die übrigen Fassaden sind verputzt und gestrichen
Dämmung	Nicht vorhanden

Dach	
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	zimmermannstypische Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Altbau: Betonpfannen; Anbau: Stehfalzblech
Dämmung	Nicht vorhanden

Fenster	
Material	Kunststoff mit Sprossen; im EG tlw. mit Metall

Verglasung	Isolierglas; im EG tlw. Einfachglas und Mausgitter
Sonnenschutz	Nicht vorhanden

Türen	
Hauseingangstüre	Altbau: zwei Holztüren mit Glaseinsatz (EG) Anbau: Kunststofftüre (KG), Holztüre mit verglastem Seitenteil (EG), je mit Glaseinsatz
Innentüren	Holztüren (tlw. mit Glaseinsatz) mit Holz- und Stahlzargen

Wände	
Keller	Tlw. Sichtmauerwerk, tlw. verputzt und gestrichen
Garage	verputzt und gestrichen
Technik- und Lagerflächen	Tlw. verputzt, tlw. Sichtmauerwerk
Eingangsbereiche	Verputzt und gestrichen
Treppenhäuser	Verputzt und gestrichen
Wohnräume	Verputzt und gestrichen, tlw. Glasbausteine
Bad, WC	Altbau: EG im Spritzbereich auf div. Höhen gefliest, darüber verputzt/gestrichen; DG raumhoch gefliest Anbau: OG 2 mit Fliesen bis h = ca. 1,30 m; darüber verputzt/gestrichen

Decken	
Konstruktion	KG: Altbau mit Gewölbe EG: Altbau mit Holzbalken, tlw. mit Gewölbe; Anbau mit Stahlbeton OG: Altbau mit Holzbalken; Anbau mit Stahlbeton OG 2: Anbau mit Stahlbeton Entsprechend den statischen Erfordernissen
Untersicht Eingangsbereiche	verputzt und gestrichen
Untersicht Treppenhäuser	verputzt und gestrichen
Untersicht Wohnräume	Altbau tlw. mit Trockenbau und LED-Spots; Anbau tlw. mit Holzbekleidung insg. überwiegend verputzt und gestrichen

Bodenbeläge	
Keller	Beton
Garage	Fliesen
Technik- und Lagerflächen	Beton
Treppenhäuser	Fliesen, Weichholzielen

Wohn- und Essbereiche	Fliesen, Laminat
Übrige Wohnräume	Altbau mit Fliesen, Laminat und Weichholz Anbau mit Fliesen und Laminat
Bad, WC	Fliesen

Sanitärbereiche / Bad	
Ausstattung	Altbau <u>EG: Dusch- und Wannenbad</u> mit bodengleicher Dusche, Deckenbrause und Einhebelmischer, Eckbadewanne in Normalform mit Schlauchbrause und Einhebelmischer, zwei Waschtische mit Einhebelmischer, wandhängendes WC in Vormauerung mit Druckspüler, Urinal, Handtuchtrockner, Fensterlüftung <u>EG: HWR</u> mit WM-Anschluss ohne Fenster <u>OG: Duschbad</u> mit Eckdusche in Glaskabine (Schwingtüre, starre Seitenteile) mit Schlauchbrause und Einhebelmischer, Einzelwaschtisch mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Druckspüler in Vormauerung Anbau <u>OG 2: innenliegendes Dusch- und Wannenbad</u> mit Eckdusche in Glaskabine (Schwingtüre, starre Seitenteile) mit Schlauchbrause und Einhebelmischer, Eckbadewanne mit Schlauchbrause und Einhebelmischer., elektr. Lüftung, Einzelwaschbecken mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Druckspüler in Vormauerung, WM-Anschluss

Treppenhaus	
Konstruktion	Altbau TH 1: EG-OG mit Stahlbeton, OG-DG mit Holz TH 2: KG-EG mit Beton, EG-OG mit Holz Anbau OG-OG 2 mit Stahlbeton
Belag	Altbau TH 1: Holz TH 2: Holz Anbau Textil auf Steinzeug
Geländer/ Handlauf	Altbau TH 1: Metall TH 2: Holz Anbau Holz

Heizung / Lüftung / Klimatisierung	
Heizkonzept	Zentrale Wärmeverteilung; Wärmeabgabe über Wandheizkörper mit Thermostatventilen Altbau: Masterbad mit Fußbodenheizung und Handtuchtrockner
Befuerung	Holzpellets
Baujahr	2005
Regelung	raumweise steuerbar
Zusatzheizung	Altbau: ohne (Kaminofenanschluss vorhanden) Anbau mit Kaminofen mit Scheitholzbefuerung

Wasser / Abwasser	
Warmwasserbereitung	Zentral über Heizungsanlage mit Solarthermieunterstützung

Elektroinstallation	
Konzept	Unter Putz, im KG / EG partiell auf Putz
Ausstattungsstandard	durchschnittlich

Besondere Ausstattungsmerkmale / Sonstiges	
1 Solarthermieanlage (Altbau)	
div. Rundgewölbe im Keller sowie tlw. im EG (Altbau: Masterbad und HWR)	
1 Terrasse (Anbau)	
1 Balkon (Anbau)	
1 Außenpool	
1 Gartenhäuschen	
1 Außentreppe (Anbau)	
1 Brunnen (Altbau)	

6.9 Außenanlagen

Zuwegung	Asphalt
Versiegelte Flächen	Asphalt, Waschbetonplatten, Steinpflaster
Bewuchs	Zierpflanzen, Rasenflächen, Thujen
Einfriedung	tlw. Stahlstabgitterzaun, tlw. Holzlattenzaun, tlw. Natursteinmauer, südseitig Gartentoranlage
Parkplätze	zwei offene Pkw-Stellplätze

6.10 Zubehör¹²

Es ist folgendes Zubehör vorhanden.

Zubehör	
Einbauküchen	Altbau Einbauküche mit Gasherd und mit durchschnittlicher Ausstattung Anbau Einbauküche mit Elektroherd und durchschnittlicher Ausstattung

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 Baumängeln¹³/ Bauschäden¹⁴ sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Im **Altbau** zeigten sich im Rahmen der Objektbesichtigung im Keller- und Erdgeschoss Feuchtigkeitsspuren, weiterhin diverse Kleinschäden (u. a. Verfärbungen an Wandoberflächen, fehlende Fußbodenleisten, nicht eingeputzte Steckdosen, Farbreste an Zargen und Innentüren) sowie weitere Abnutzungen durch technischen Verschleiß.

Die Westfassade des **Anbaus** weist möglicherweise Asbest auf, weiterhin sind einzelne Faserzementplatten beschädigt und es wurden außen im Sockelbereich des Hauseingangs Putzstellen, vmtl. ebenfalls infolge von Feuchtigkeitseintritt, festgestellt.

Der Bau und Unterhaltungszustand wird insgesamt als leicht unterdurchschnittlich beurteilt.

Der vorbeschriebene, insgesamt leicht unterdurchschnittliche Bau- und Unterhaltungszustand (ohne Feuchtigkeitsspuren im KG und EG) 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 -5.000 € vorgenommen. Der Abschlag berücksichtigt neben den noch abzuschließenden Reparaturarbeiten auch die Restbauarbeiten in der Waschküche / Hauswirtschaftsraum im Altbau.

Diese Wertabschläge orientieren sich an Erfahrungswerten und allgemeinen Literaturangaben (u.a. Schmitz, Krings, "Baukosten 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.

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

¹⁴ Schäden am Bauwerk infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), aufgrund äußerer Einwirkungen oder vernachlässigter Instandhaltung.

6.12 Energetische Eigenschaften / Nachhaltigkeit

Für die Verkehrswertermittlung wird die Annahme getroffen, dass sich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung vom 01.01.2023 bei dem vorliegenden Objekt keine wertmäßige Beeinträchtigung ergibt.

Die Energieeffizienz und die Nachhaltigkeit des Bewertungsobjekts werden bei der Wertermittlung üblicherweise mit den Bewertungsparametern berücksichtigt. Bei der Ertragswertermittlung sind die hier maßgeblichen Parameter der Mietansatz und der Liegenschaftszinssatz, bei der Sachwertermittlung die Herstellungskosten.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Das Gebäude ist hinsichtlich seiner Nachhaltigkeit nicht zertifiziert

CO₂-Abgabe

Seit dem 01.01.2023 sind gem. der Vorgaben des CO₂KostAufG nicht mehr sämtliche CO₂-Kosten, die im Rahmen der Versorgung mit Wärme und Warmwasser anfallen, auf die Mieter umlegbar. Je nach Energieeffizienz des Gebäudes und Nutzungsart (Unterscheidung zwischen Gewerbe und Wohnen) verbleibt ein bestimmter Anteil der CO₂-Kosten beim Eigentümer/ Vermieter und mindert insofern den Reinertrag der Immobilie. Die CO₂-Kosten werden hierbei bis zum Jahr 2026 sukzessive steigen. Gegenständlich werden erneuerbare Energien (Holzpellets) genutzt. Die Umlage fällt somit nicht an und muss entsprechend auch nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden.

6.13 Innere Erschließung / Grundrisszonierung

Gebäudeteil	Altbau	Anbau
Zuwegung	Über asphaltierte und gepflasterte Flächen	Über asphaltierte und gepflasterte Flächen und über Außentreppe
Eingänge	Zwei Haupteingänge (von der Alten Dorfstraße und hofseitig)	Haupt- u. separater Kellerzugang sowie Garagenzufahrt (hofseitig)
Vertikale Erschließung	Zwei Treppenhäuser	Ein Treppenhaus
Nutzungszonierung	KG: Kellernutzung EG: Wohnnutzung OG: Wohnnutzung DG: Lagernutzung	EG: Stellplatz, Lager und Technik OG 1: Wohnnutzung OG 2: Wohnnutzung DG: k. A.
Einheiten	Eine Wohneinheit	Eine Wohneinheit, zwei Pkw-Stpl.
Lichte Raumhöhen	ca. 2,50 m	ca. 2,50 m
Würdigung der Raumgrößen	EG: für die vorliegende Nutzungsart angemessen OG: grundsätzlich funktional; tlw. kleinteilig	grundsätzlich funktional; tlw. kleinteilig
Orientierung	Wohn- und Aufenthaltsräume sind nach Westen, Osten und Süden orientiert	Wohn- und Aufenthaltsräume sind rein nach Westen (Kirche/ Friedhof) und Osten (Hof) orientiert
Private Freiflächen	Freisitz mit Außenpool	Balkon und Terrasse (nordseitig)

6.14 Würdigung des Gebäudes

Gebäude	Altbau	Anbau
Grundrisskonzeption	funktional eingeschränkt	zweckmäßig
Ausstattungsstandard	einfach bis mittel	einfach bis mittel
Belichtungssituation	Für die vorliegende Nutzungsart ausreichend	Im OG 1 eingeschränkt, für die vorliegende Nutzungsart ausreichend
Belüftung für die Nutzungsart	ausreichend	ausreichend
Eindruck des Gebäudes von außen	Baujahrestypisch, durchschnittlich	Baujahrestypisch, leicht unterdurchschnittlich
Eindruck der Innenräume	leicht unterdurchschnittlich gepflegt	durchschnittlich gepflegt
Nutzwert	unterdurchschnittlich	durchschnittlich
Drittverwendungsfähigkeit	gegeben	gegeben

6.15 Fragen des Gerichts

Bauauflagen	bestehen nicht
Behördliche Beschränkungen und Beanstandungen	bestehen nicht
Verdacht auf Hausschwamm	besteht nicht
Zuständiger Kaminkehrermeister	an dieser Stelle nicht genannt
Mieter und Pächter	Mieternamen sind nicht bekannt Anschrift: Alte Dorfstraße 35 94107 Untergriesbach
Wohnpreisbindung	besteht nicht
Energieausweis	nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	nicht vorhanden
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden
Brandversicherung	gemäß Angabe beim OT vorhanden; 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 größeres Doppelhaus mit integrierter Doppelgarage und zwei Außenstellplätzen.

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 Grundstücksmerkmale¹⁵ (§ 8 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss 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, Fertigstellungsbedarf vgl. Punkt 6.11	
Instandhaltungsdefizite zeigen sich durch unterlassene Instandhaltung wie zuvor dargestellt.	
Ansatz Instandhaltungs- und Reparaturstau sowie Fertigstellungsbedarf rd.	-5.000 €

¹⁵ 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.

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 55/3		
Bodenrichtwert zum Stichtag	31.12.2020	50 €/m ²
Bodenrichtwert zum Stichtag	01.01.2022	50 €/m ²
Bodenrichtwert zum Stichtag	01.01.2024 (Ausgangswert)	60 €/m²
Nutzungsart	Wohnbaufläche	
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)	
Beitragszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei)	
Bodenrichtwertnummer	27500725	
Quelle	Gutachterausschuss des Landkreises Passau	27.10.2024

Anpassungen

Konjunkturelle Entwicklung

Der Bodenrichtwert wird zum Wertermittlungsstichtag - unter Würdigung der sich abzeichnenden Abkühlung des Immobilienmarktes aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen - als weiterhin angemessen und sachgerecht eingeschätzt. Eine konjunkturelle Anpassung ist bei dem bewertungsgegenständlichen Grundstück nicht erforderlich.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Das Bewertungsobjekt weist für die Bodenrichtwertzone hohe Immissionen aufgrund der Nähe zur Hauptdurchgangsstraße und Dorfkirche auf. Aufgrund des angrenzenden Baudenkmals (Friedhofsmauer) kann es zu erhöhtem behördlichem Abstimmungsbedarf kommen. Die Aussicht nach Westen besteht aus einem Friedhof. Im Osten ist das Bewertungsobjekt gut von der Nachbarschaft einsehbar. Diese Gesichtspunkte führen zu einer abweichenden Lagequalität, die sachverständig mit einem Abschlag i. H. v. insgesamt -10% angepasst wird.

Topografie/ Zuschnitt

Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt, ein Nord-Süd-Gefälle (rd. 3 m), ein West-Ost-Gefälle (rd. 1 m) und eine schmale Zufahrt auf. Diese Attribute werden mit einem sachverständigen Abschlag i. H. v. -10% gewürdigt.

Grundstücksgröße

Der zuständige Gutachterausschuss weist für den Bodenrichtwert keine explizite Grundstücksgröße aus. Die Größe des Bewertungsgrundstücks beläuft sich auf 1.150 m². Allerdings ist die wohnwirtschaftliche Bebauung in Gottsdorf zum Großteil von freistehenden Einfamilienhäusern mit entsprechend großen Grundstücken (ca. 800-1.00 m²) geprägt. Das zu bewertende Grundstück weist eine größere Grundstücksfläche aus. Aufgrund dessen wird bei dem Bewertungsgrundstück ein sachverständiger Abschlag von -5% gewählt.

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 für das Bewertungsgrundstück nicht erforderlich.

Es erfolgen keine weiteren Anpassungen des Bodenrichtwerts.

Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert (Ausgangswert)	Flurstück 55/3	60 €/m ²
Anpassung Beschaffenheit		Faktor
	Anpassungsfaktor Größe	0,95
	Anpassungsfaktor Zuschnitt/ Topografie	0,90
	BRW nach Anpassung der Beschaffenheit	51 €/m ²
Lageanpassung		Faktor
	Anpassungsfaktor Immissionen	0,950
	Anpassungsfaktor Umgebungsstruktur	0,950
	BRW nach Anpassung der Lage	46 €/m ²
Bodenrichtwert/ m ² (angepasst)		46 €/m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (angesetzt), rd.		46 €/m ²

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

Ermittlung des Bodenwerts 55/3				
Bodenwert, rd.	1.150 m ²	x	46 €/m ²	53.000 €

Der Bodenwert entspricht 16% des Verkehrswertes und liegt damit leicht unterhalb des üblichen Rahmens des Bodenwertanteils. Unter Berücksichtigung des örtlichen Bodenwertniveaus 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. Die integrierte Doppelgarage ist über den BGF-Ansatz des Wohngebäudes miterfasst.

Gebäudetyp

Das zu bewertende Wohngebäude nimmt aufgrund seiner Bauweise eine Mischform hinsichtlich des Gebäudetyps ein. Es wird daher als angemessen erachtet, in den NHK-Ansätzen die Gebäudetypen 2.13 (Doppel- und Reihenendhäuser; KG, EG, OG, flach geneigtes Dach; BGF-Anteil 28%) und 2.32 (Doppel- und Reihenendhäuser; EG, OG, nicht ausgebautes DG; BGF-Anteil 72%) zu Grunde zu legen.

Ermittlung der auf die Standardstufe bezogenen NHK

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes 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.

Standardmerkmale	Standardstufen					Wägungsanteil	Zwischenergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23%	0,46
Dach			1,0			15%	0,45
Fenster und Außentüren			1,0			11%	0,33
Innenwände und -türen		0,7	0,3			11%	0,25
Deckenkonstruktion und Treppen		0,7	0,3			11%	0,25
Fußböden		0,5	0,5			5%	0,13
Sanitäreinrichtungen			0,8	0,2		9%	0,29
Heizung			0,5	0,5		9%	0,32
Sonstige technische Ausstattung		0,2	0,8			6%	0,17
						Summe:	2,65
Standardstufe des Bewertungsobjekts						Summe, gerundet:	2,70

Gebäudetyp: 2.132.32	Kostenkennwerte der einzelnen Standardstufen					Wägungs- anteil	Zwischen- ergebnisse
	1	2	3	4	5		
Standardmerkmale	593 €/m²	659 €/m²	760 €/m²	915 €/m²	1.144 €/m²		
Außenwände		1,0				23%	152 €/m²
Dach			1,0			15%	114 €/m²
Fenster und Außentüren			1,0			11%	84 €/m²
Innenwände und -türen		0,7	0,3			11%	76 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen		0,7	0,3			11%	76 €/m²
Fußböden		0,5	0,5			5%	35 €/m²
Sanitäreinrichtungen			0,8	0,2		9%	71 €/m²
Heizung			0,5	0,5		9%	75 €/m²
Sonstige technische Ausstattung		0,2	0,8			6%	44 €/m²
Auf die Standardstufe bezogene HK (Kostenkennwert)						Summe:	727 €/m²

Anpassung für abweichende Gebäudemerkmale

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

Ausgangswert NHK 2010		727 €/m²
Anpassung		Faktor
Dachgeschoss nicht ausbaufähig, Abschlag für untergeordneten Grad der Nutzbarkeit		0,90
Überdurchschnittlich dimensionierter Baukörper, Abschlag für Größendegression		0,65
angepasster Kostenkennwert		425 €/m²

Die Abschläge aufgrund des eingeschränkt nutzbaren Dachgeschosses und für den flächentechnisch überdimensionierten Gesamtbaukörper¹⁶ erfolgten in Anlehnung an die Leitlinien zur Berechnung der Herstellungskosten auf Basis der NHK 2010 sowie auf der Grundlage von Erfahrungswerten.

Ansatz Kostenkennwert gerundet: **425 €/m²**

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 Wertermittlungstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (Basisjahr 2010 = 100) entspricht dem Faktor 182,7.

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 bei der BGF-Berechnung erfasste Bauteile kann im vorliegenden Fall der Balkon identifiziert werden. Für den Balkon wird ein Herstellungskostenansatz von insgesamt rd. 5.000 € 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).

¹⁶ Die Kostenkennwerte der NHK 2010 im gegenständlichen Segment von Ein- und Zweifamilienhäusern sind grundsätzlich auf Bruttogrundflächen in einer Bandbreite von ca. 250 bis 450 m² ausgelegt.

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt 0,38 für das Wohnhaus 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 ($30/80 = 0,38$). Die Außenstellplätze bilden eine Schicksalsgemeinschaft mit dem Wohnhaus, weshalb hierbei ein identischer Ansatz erfolgt.

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 2022 des Gutachterausschusses des Landkreises Passau

Der GAA für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Passau hat Sachwertfaktoren für das Segment von freistehenden Zweifamilienhäusern veröffentlicht. Die Stichprobe ist nachfolgend beschrieben.

Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Sachwertfaktoren für den Landkreis Passau					
Freistehende ZFH	arith. Mittelwert	Minimum	Maximum	Standardabw.	Stichprobengröße
(fikt.) Gebäudealter	39 Jahre	21 Jahre	66 Jahre	15,99 Jahre	9
Kaufpreis (bereinigt)	482.401 €	240.000 €	818.413 €	161.406 €	9
Wohnfläche	235 m ²	164 m ²	330 m ²	64 m ²	9
Grundstücksfläche	939 m ²	620 m ²	1.449 m ²	288 m ²	9
Bodenrichtwert	121 €/m ²	90 €/m ²	180 €/m ²	31 €/m ²	9

Abbildung 1: Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Sachwertfaktoren für den Landkreis Passau

Die Eingangsgrößen des Bewertungsobjekts „Wohnfläche“ (560 m²) und „Bodenrichtwert“ (46 €/m²) liegen deutlich über- bzw. unterhalb der dargestellten Bandbreiten der Stichprobe. Die übrigen Merkmale liegen innerhalb der angegebenen Bandbreiten. Da keine vollständige Modellkonformität mit den Sachwertfaktoren des GAA besteht, können diese nur als zusätzliche Marktinformation dienen. Die SWF 2022 des GAA werden wie folgt wiedergegeben.

Sachwertfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser im Landkreis Passau						
	arith. Mittel	Median	Min	Max	Standardabw.	Stichprobengröße
Sachwertfaktor	1,08	1,15	0,82	1,31	0,18	9

Im vorliegenden Fall wird ein Sachwertfaktor von 0,80 unter Berücksichtigung der Objektart, der allgemeinen Objekteigenschaften, der seit Erhebung der Daten eingetretenen Marktentwicklung sowie der Wohnlage als angemessen erachtet.

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 folgendem Ergebnis:

Gebäudetyp: 2.132.32	Gebäudeart: Doppelhaus
NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF:	425 €
Baupreisindex (Stand QII/2024):	Faktor: 1,827
NHK/m ² BGF:	776 €
Brutto-Grundfläche:	1170 m ²
Herstellungskosten Wohnhaus:	907.920 €

Gebäudetyp:	Gebäudeart: PKW-Außenstellplatz
NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF:	2.500 €
Baupreisindex (Stand QII/2024):	Faktor: 1,827
NHK/m ² BGF:	4.568 €
Brutto-Grundfläche:	2 Stk.
Herstellungskosten Garage:	9.136 €

Herstellungskosten		
Gebäude	Wohngebäude	Außenstellplätze
Herstellungskosten (HK)	907.920 €	9.136 €
Summe Herstellungskosten	917.056 €	

Besondere Bauteile		
Gebäude	Wohngebäude	Außenstellplätze
Besondere Bauteile	Balkon	5.000 €
		0 €
HK inkl. Besonderer Bauteile	912.920 €	9.136 €
Summe Herstellungskosten inkl. Besonderer Bauteile	922.056 €	

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

Zeitwert der baulichen Anlagen	346.910 €	3.472 €	350.381 €
---------------------------------------	-----------	---------	------------------

Außenanlagen		
Außenanlagen, pauschal	5%	17.519 €

Sachwert der baulichen Anlagen	367.900 €
---------------------------------------	------------------

Bodenwert	53.000 €
------------------	-----------------

Vorläufiger Sachwert	(Sachwert der baul. Anlagen + Bodenwert)	420.900 €
-----------------------------	--	------------------

Marktanpassung		
Vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor	0,80	336.720 €

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	336.720 €
--	------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Instandhaltungs- und Renovierungsstau i. V. m. Fertigstellungsbedarf		-5.000 €
Summe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000 €	

Sachwert	331.720 €
Sachwert, gerundet	330.000 €

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 wirtschaftlichen 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 werden, 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	560 m ²
Nutzfläche	94 m ²
Pkw-Garagenstellplätze	2 Stk.
Pkw-Außenstellplätze	2 Stk.

Jahresrohertrag

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

Marktrecherche - Wohnen

Laut IVD¹⁷ Wohnpreisspiegel Bayern für Frühjahr 2024 stellt sich das Mietniveau endverhandelter Mietverträge für Doppelhaushälften (Bestand) wie folgt dar.

IVD Wohnspiegel Bayern Frühjahr 2024		
Stadt Passau, Mieten je Doppelhaushälfte inkl. Garage, nettokalt, mtl.		
Bestand , 125 m ² Wohnfläche		
Einfacher Wohnwert	1.160 €	rd. 9,30 €/m ²
Mittlerer Wohnwert	1.280 €	rd. 10,25 €/m ²
Guter Wohnwert	1.490 €	rd. 11,90 €/m ²

¹⁷ Hinweis: Der Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlicht keine Daten für Untergriesbach-Gottsdorf. Hilfsweise erfolgt die grobe Einordnung des Bewertungsgegenstandes anhand des Preisniveaus der nächstgelegenen Stadt Passau.

Die laut IVD Wohnpreisspiegel Bayern für Frühjahr 2024 monatlich zu erzielenden marktüblichen Nettokaltmieten für Wohnungen (Bestand) sind in nachfolgender Tabelle abgebildet.

IVD Wohnspiegel Bayern Frühjahr 2024	
Stadt Passau, Wohnungsmieten nettokalt, monatlich	
Bestand , 3 Zimmer, 70 m ² Wohnfläche	
Einfacher Wohnwert	8,40 €/m ²
Mittlerer Wohnwert	9,50 €/m ²
Guter Wohnwert	11,10 €/m ²

Das Ergebnis einer Online-Recherche auf der Grundlage der Marktdaten des IMV¹⁸ ist in der nachfolgenden Tabelle abgebildet.

IMV (Analyse und Auswertung Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH)		
Angebotsmieten der Jahre 2023/2024 aus den Gemeinden Untergriesbach, Obernzell und Wegscheid nettokalt, monatlich		
Wohnhäuser im Bestand > 100 m ² Wohnfläche, alle Baujahre, nach Bereinigung verblieben 5 auswertbare Datensätze		
Minimum	400 €	2,00 €/m ²
Mittelwert	rd. 750 €	5,60 €/m ²
Maximum	1.000 €	7,45 €/m ²
Bestandswohnungen > 100 m ² Wohnfläche, Baujahre 1965 bis 1990, nach Bereinigung verblieben 4 auswertbare Datensätze		
Minimum		rd. 4,30 €/m ²
Mittelwert		rd. 5,80 €/m ²
Maximum		rd. 6,90 €/m ²
Altbauwohnungen > 100 m ² Wohnfläche, Baujahre 1800 bis 1930, nach Bereinigung verblieben 3 auswertbare Datensätze		
Minimum		rd. 5,25 €/m ²
Mittelwert		rd. 6,40 €/m ²
Maximum		rd. 7,35 €/m ²

Marktrecherche - Garagenstellplätze

Die Marktrecherche von Vermietungsangeboten für vergleichbare Garagenstellplätze ergab nachfolgend abgebildete Mieten.

Marktrecherche von Vermietungsangeboten
Quellen: www.immoscout24.de und eigene Marktbeobachtungen

¹⁸ IMV Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH, Recherche- und Marktdatensystem, siehe imv-online.de.

Gebrauchte Garagenstellplätze im Umkreis von 30 km, ohne Einschränkungen	
Minimum	10,-- €/Stk.
Mittelwert	30,-- €/Stk.
Maximum	50,-- €/Stk.

Marktrecherche - Außenstellplätze

Die Marktrecherche von Vermietungsangeboten für vergleichbare Außenstellplätze ergab nachfolgend abgebildete Mieten.

Marktrecherche von Vermietungsangeboten	
Quellen: www.immoscout24.de und eigene Marktbeobachtungen	
Gebrauchte Außenstellplätze im Umkreis von 30 km, ohne Einschränkungen	
Minimum	10,-- €/Stk.
Mittelwert	15,-- €/Stk.
Maximum	20,-- €/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.	4,15 €/m ²
Garagenstellplätze	k. A.	20 €/Stk.
Pkw-Außenstellplätze	k. A.	10 €/Stk.

Die im Bereich der umliegenden Gemeinden recherchierten Mieten beziehen sich auf Wohnungen und Wohnhäuser mit Ø ca. 110 m² bis 130 m² Wohnfläche. Grundsätzlich geht mit einer geringeren Wohnfläche im Regelfall, bei sonst unveränderten Merkmalen, ein Anstieg des Mietniveaus einher, was im Wesentlichen mit dem geringeren Absolutpreis zusammenhängt, den wiederum eine größere Zahl von Marktteilnehmern aufbringen kann und somit die Nachfrage erhöht. Bei entsprechend größeren Wohnungen verhält es sich andersherum: Das Mietniveau sinkt im Regelfall, infolge des höheren Absolutpreises. In der Bewertungsliteratur sind diverse statistische Untersuchungen zum Beziehungszusammenhang zwischen Wohnungsgröße und Miethöhe zu finden. Die Auswertung dieser Daten führt zu folgender Abbildung:

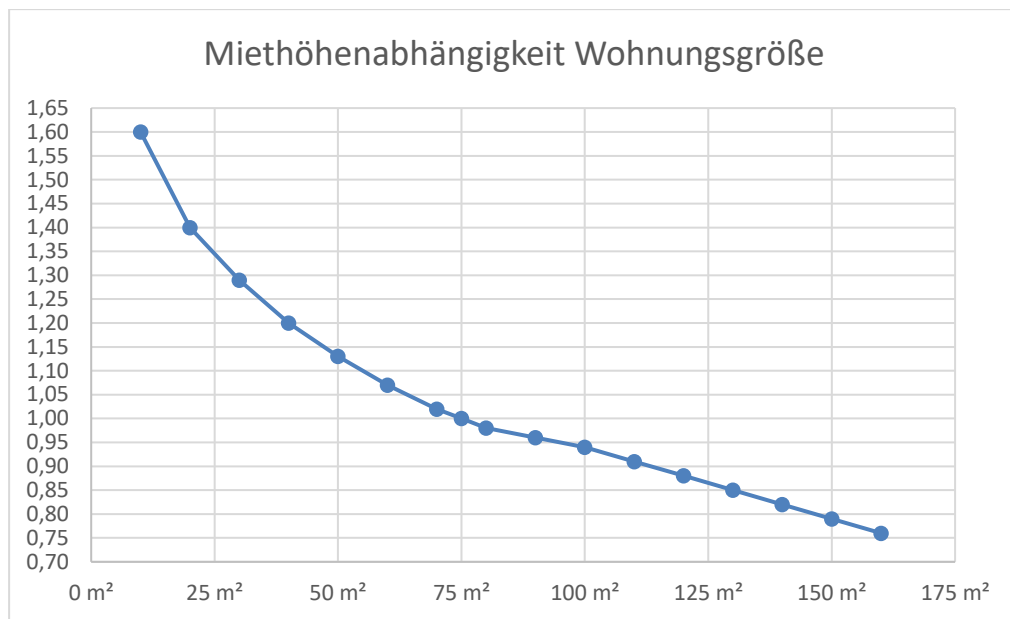


Abbildung: Zusammenhang der Miethöhe und der Wohnfläche

Aus dem Verhältnis der Umrechnungskoeffizienten für die bewertungsgegenständlichen Wohnungsgrößen und den Wohnungsgrößen der recherchierten Marktmieten sowie unter Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Gesichtspunkte des zu bewertenden Wohnhauses wird nach sachverständiger Würdigung der recherchierten Marktmieten eine angepasste Miete in Höhe von 4,15 €/m² Wohnfläche als angemessen erachtet. Für die Garagenstellplätze ist eine Miete von 20 €/Stk./Monat marktüblich. Für Außenstellplätze ist eine Miete von 10 €/Stk./Monat marktüblich. Die monatliche Gesamtmiete für das Doppelhaus inkl. Pkw-Stellplätze beläuft sich auf 2.384 € (2.324 € für zwei Wohneinheiten, 60 € für vier Pkw-Stellplätze).

Bewirtschaftungskosten¹⁹

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 34,9% 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 350 € je Wohneinheit und 40 € je Stellplatz angesetzt. Diese Ansätze werden als marktüblich angesehen.

Instandhaltungskosten

Die jährlichen, gewöhnlichen Instandhaltungskosten für die wohnwirtschaftlich genutzten Flächen werden in Anlehnung an die ImmoWertV und üblicher mietvertraglicher Regelungen auf

¹⁹Hierunter 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.

14 €/m² Wohnfläche, auf 80 €/Garagenstellplatz, auf 40 €/Außenstellplatz und auf 5 €/ m² sonstige Fläche geschätzt.

Nicht umlagefähige Betriebskosten

Die Betriebskosten werden auf Basis der BetrKV vollumfänglich auf die Mieter umgelegt. Im vorliegenden Fall ist daher ein Ansatz für nicht umlagefähige Betriebskosten nicht erforderlich.

Mietausfallwagnis

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

Liegenschaftszinssatz²⁰

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 Nachbarlandkreise haben bisher Liegenschaftszinssätze im gegenständlichen Segment von Wohngebäuden veröffentlicht.

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 nicht freistehendes EFH, Doppel-/ Reihenhaus	
Spanne (%)	1,5 - 4,5

Es wird in Anlehnung an die vom Immobilienverband Deutschland veröffentlichten Bandbreite, unter Würdigung von § 33 ImmoWertV sowie der vorliegenden Lage- und Objekteigenschaften (Ausstattung, Grundrisslösungen, Flächendimension, Instandhaltungsrückstau, energetische Schwächen), eigener Erfahrungswerte sowie der örtlichen und allgemeinen Marktgegebenheiten ein Liegenschaftszinssatz von 4,00% als angemessen eingeschätzt und veranschlagt.

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. 17,29.

²⁰ 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.

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 folgendem Ergebnis.

Jahresrohertrag			
Mieteinheit / Flächenqualität	Fläche	Miete pro m² / Stk.	Miete pro Jahr
Wohnflächen	560 m²	4,15 €/m²	27.888 €
Garagenstellplätze	2 Stk.	20 €/m²	480 €
Außenstellplätze	2 Stk.	10 €/m²	240 €
Summe Jahresrohertrag			28.608 €

Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten			
Wohnen	350 € / WE	2 WE	700 €
Stellplätze	40 € / Stk.	4 Stk.	160 €
Summe Verwaltungskosten			860 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	14 € / m² WFI	560 m² WFI	7.840 €
Sonstige Fläche	5 € / m² NFI	94 m² NFI	470 €
Garagenstellplätze	80 € / Stk.	2 Stk.	160 €
Außenstellplätze	40 € / Stk.	2 Stk.	80 €
Summe Instandhaltungskosten			8.550 €
nicht umlagefähige Betriebskosten			
Summe nicht umlagefähige Betriebskosten			0 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0% des JRohE	27.888 € JRohE	558 €
Stellplätze	2,0% des JRohE	720 € JRohE	14 €
Summe Mietausfallwagnis			572 €
Summe Bewirtschaftungskosten			9.982 €

Jahresreinertrag	(Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten)	18.626 €
-------------------------	--	-----------------

Bodenwertverzinsung			
Bodenwert aus der Bodenwertermittlung	53.000 €		
Liegenschaftszinssatz	4,00%		
Bodenwertverzinsung	(Bodenwert * Liegenschaftszinssatz)		2.120 €

Reinertrag der baulichen Anlagen	(Jahresreinertrag - Bodenwertverzinsung)	16.506 €
---	--	-----------------

Barwertfaktor			
Restnutzungsdauer	30 Jahre		
Liegenschaftszinssatz	4,00%		
Barwertfaktor			17,29

Gebäudeertragswert	(Reinertrag d. baul. Anl. * Barwertfaktor)	285.389 €
---------------------------	--	------------------

Bodenwert	53.000 €
------------------	-----------------

Vorläufiger marktangepasster EW	(Gebäudeertragswert + Bodenwert)	338.389 €
--	----------------------------------	------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Instandhaltungs- und Renovierungsstau i. V. m. Fertigstellungsbedarf			-5.000 €
Summe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-5.000 €

Ertragswert	333.389 €
Ertragswert, gerundet	330.000 €

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 8 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 Untergriesbach-Gottsdorf wird als durchschnittlich beurteilt. Die Vermietbarkeit von Objekten dieser Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage wird derzeit als mäßig beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zurzeit als mäßig beurteilt. Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale wird der Verkehrswert wie folgt dargestellt.

Zusammenstellung der Werte - Verkehrswertermittlung	
Bodenwert	53.000 €
Sachwert	330.000 €
Ertragswert	330.000 €
Verkehrswert	330.000 €

Plausibilisierung

Vergleichskaufpreise aus dem Grundstücksmarktbericht 2022 des GAA für den Lkrs. Passau

Im aktuellen GMB 2022 ist für gebrauchte Doppelhaushälften der Baujahresgruppe von 1950 bis 1974 (Stichprobe = 9) ab einem Bodenwertniveau ab 60 €/m² ein Ø Gesamtkaufpreis von rd. 230 T€ (Spanne von rd. 127 T€ bis 347 T€) ausgewiesen. Die Ø WF liegt bei 113 m² bzw. in einer Spanne von 85 m² bis 161 m².

Für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresgruppe von 1950 bis 1974 (Stichprobe = 31) mit einem Bodenwertniveau bis 60 €/m² ist ein Ø Gesamtkaufpreis von rd. 240 T€ (Spanne von rd. 100 T€ bis 470 T€) ausgewiesen. Die Ø WF liegt bei 172 m² bzw. in einer Spanne von 85 m² bis 330 m².

Marktentwicklung gemäß Herbstreport 2023 des GAA für den Landkreis Passau

In den Quartalen 1-3 des Jahres 2023 war im Marktsegment von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ein Umsatzrückgang i. H. v. rd. minus 35 % festzustellen. Der mittlere Kaufpreis ist im selben Zeitraum um minus 5 % gesunken.

Untersuchung weiterer Marktdaten

Eine eigene Auswertung auf Basis von IMV Marktdaten²¹ (nach Bereinigung verblieben 3 Angebotspreise für den Ortsteil Gottsdorf führte im Betrachtungszeitraum des Jahres 2024 bis zum Wertermittlungsstichtag zu einer Preisspanne von rd. 730 bis 1.350 €/m² WF (Mittelwert: 940 €/m² WF) bzw. von absolut rd. 165 T€ bis 390 T€ (Mittelwert: 285 T€). Eigene Recherchen ergaben zudem verhältnismäßig lange Vermarktungszeiträume (> 1 Jahr) vergleichbarer Objekte in Gottsdorf.

²¹ IMV Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH, Recherche- und Marktdatensystem, siehe imv-online.de.

Fazit

Der ermittelte Verkehrswert i. H. v. 330.000 € (entspricht 589 €/m² WF) wird unter Berücksichtigung der einfachen Wohnlage, den dargestellten Objekteigenschaften (u.a. überdimensionierte Wohnfläche mit eingeschränkter Funktionalität der Grundrisslösung, einfacher bis mittlerer Ausstattung 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 Stichtag 20.09.2024 ein **Verkehrswert** (Marktwert) von

330.000 €

in Worten: (dreihundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

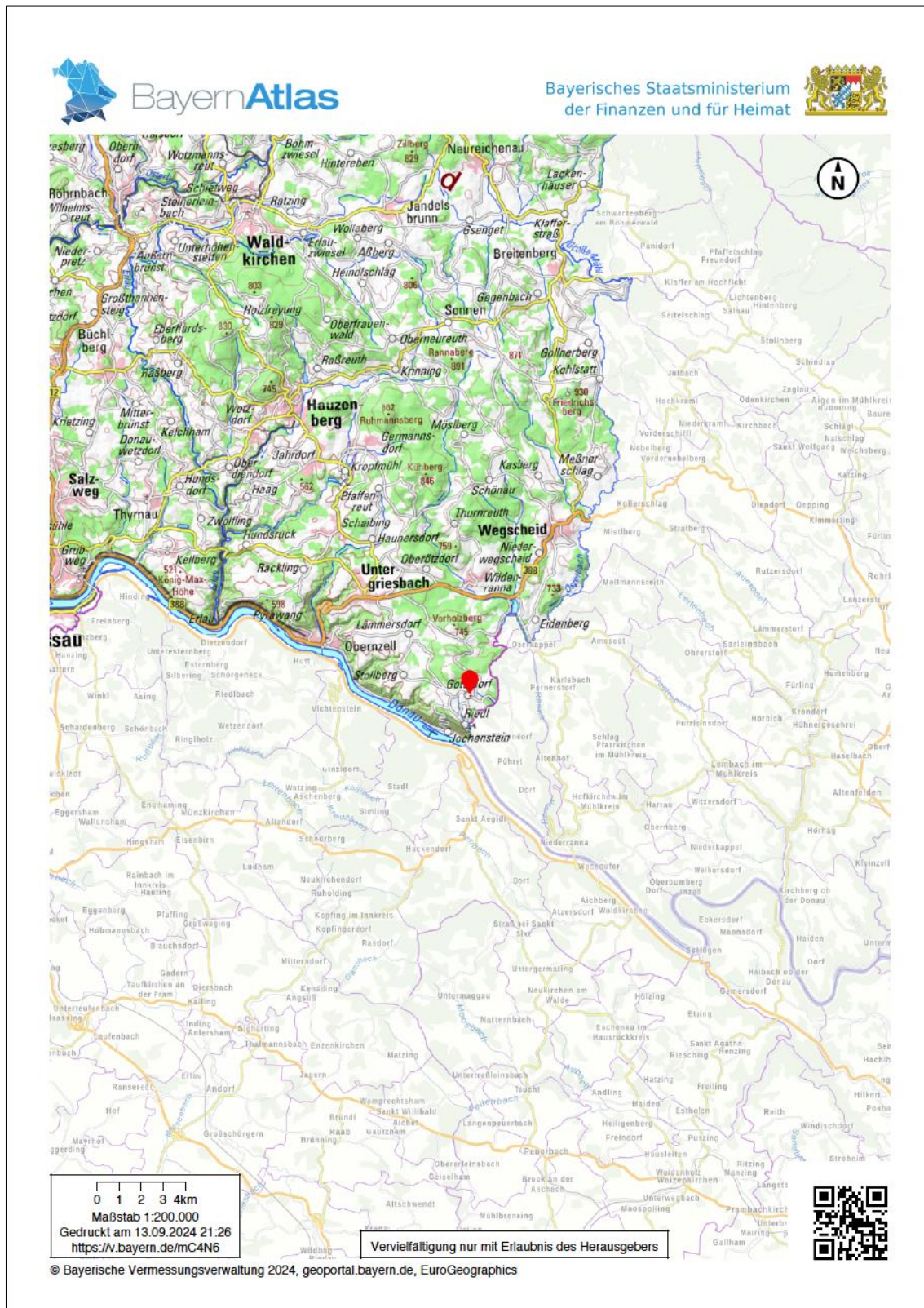
Schlussbemerkung

Der Unterzeichner ist zertifizierter Sachverständiger (DiaZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF) sowie öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie Mieten und Pachten (TAS). Die vorliegende Wertermittlung wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

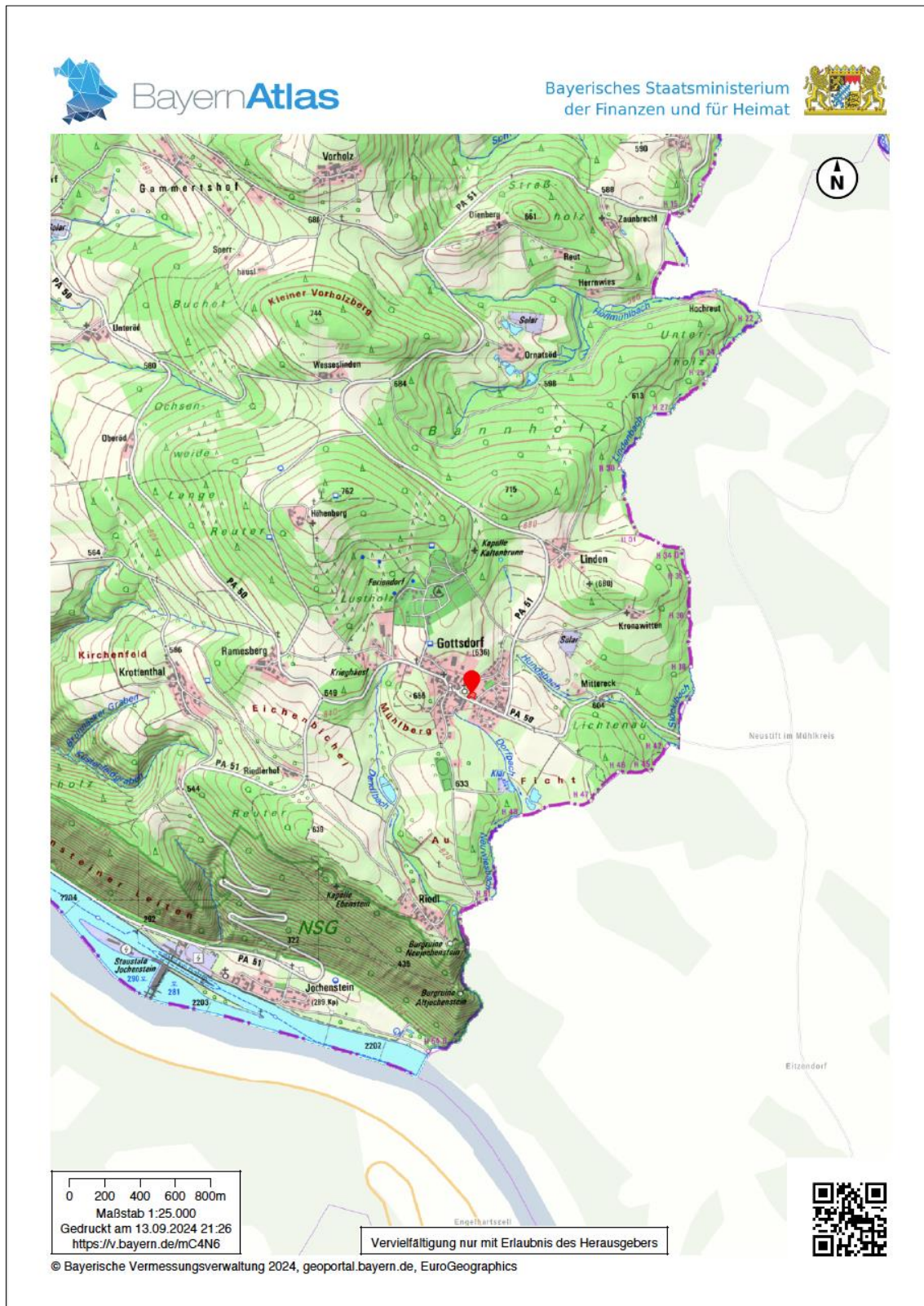
Aufgestellt: Passau, den 08.11.2024²².

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



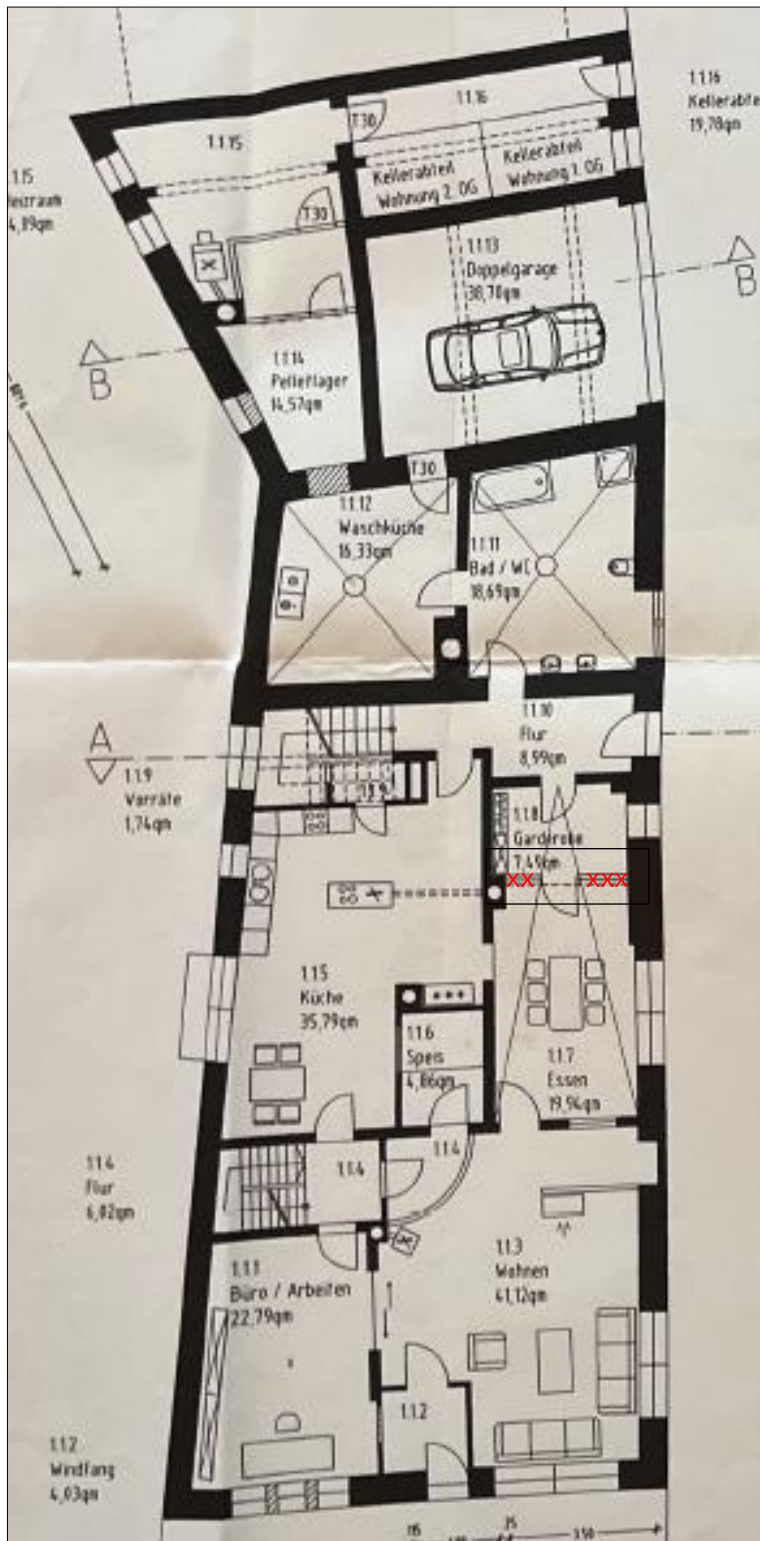
Anlage 2 Stadtplanauszug



Anlage 3 Lageplan/ Flurkarte

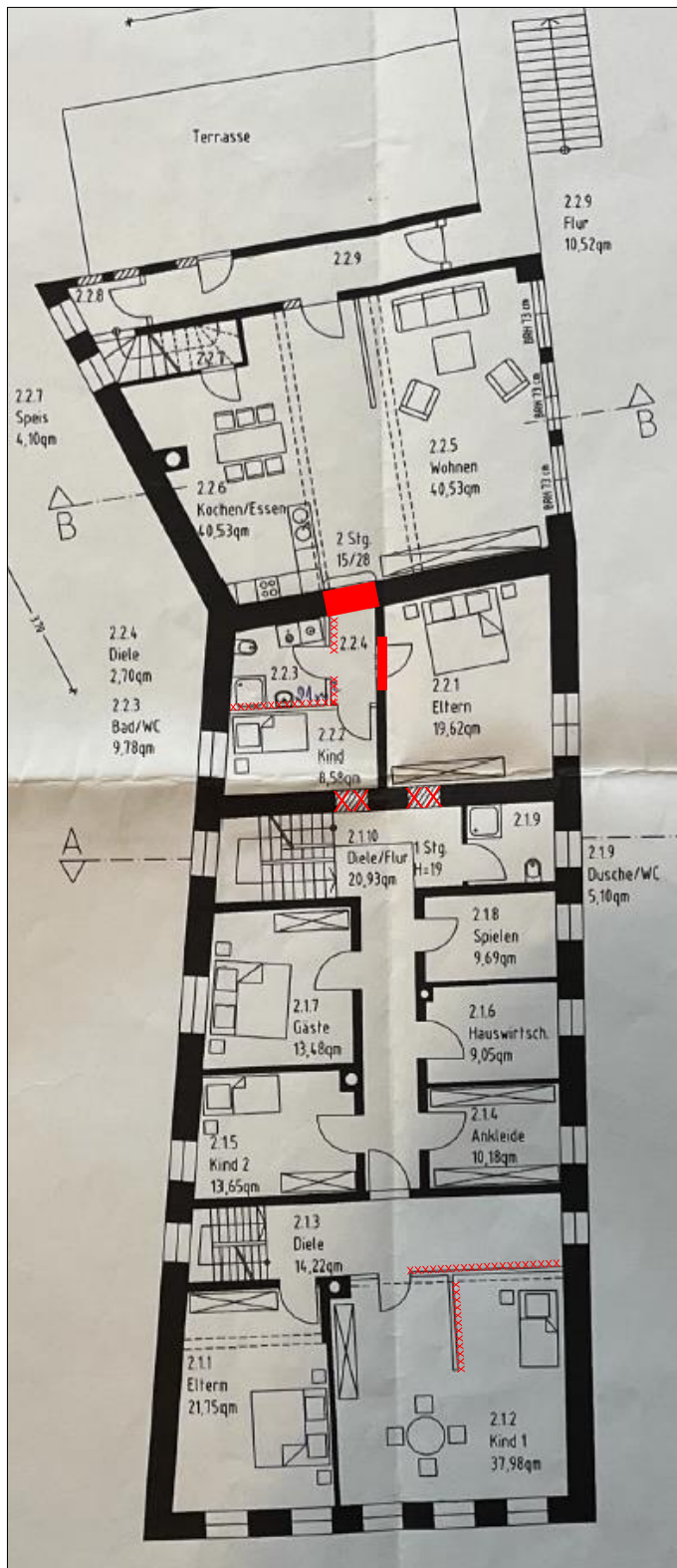


Anlage 4 Baupläne



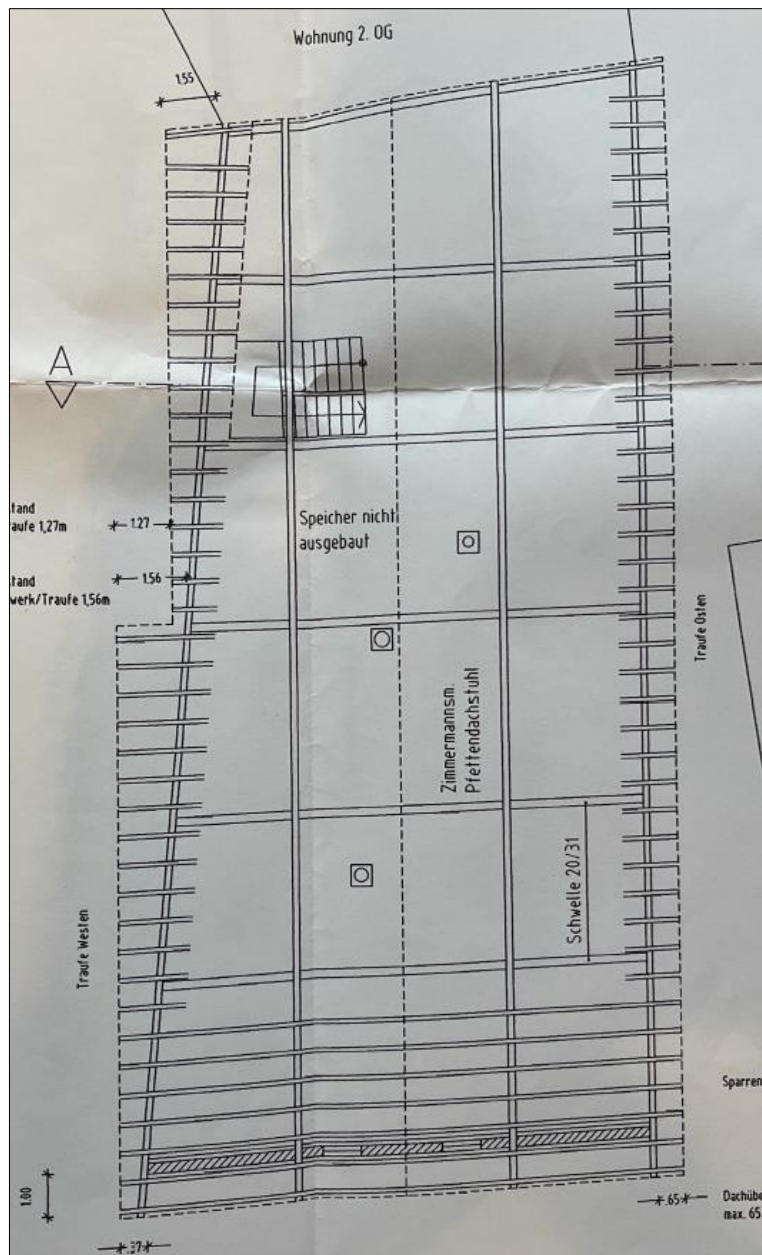
Grundriss: Erdgeschoss

Baupläne, Fortsetzung 1



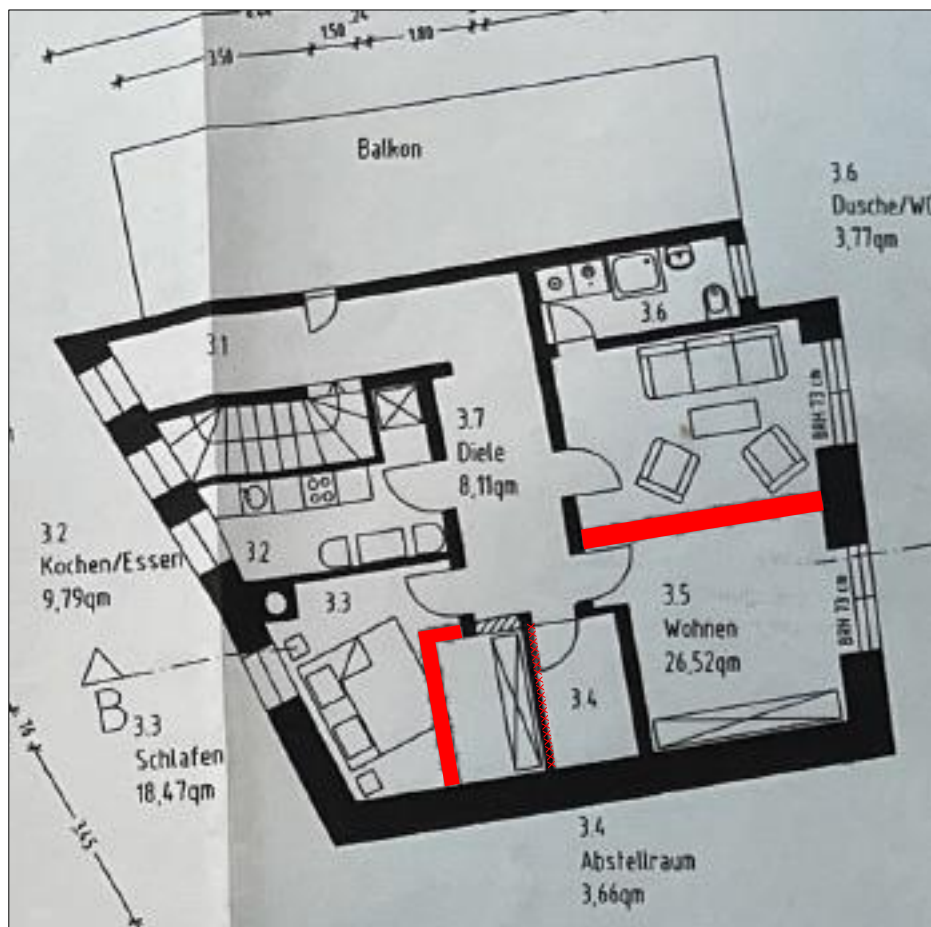
Grundriss: 1. Obergeschoss

Baupläne, Fortsetzung 2

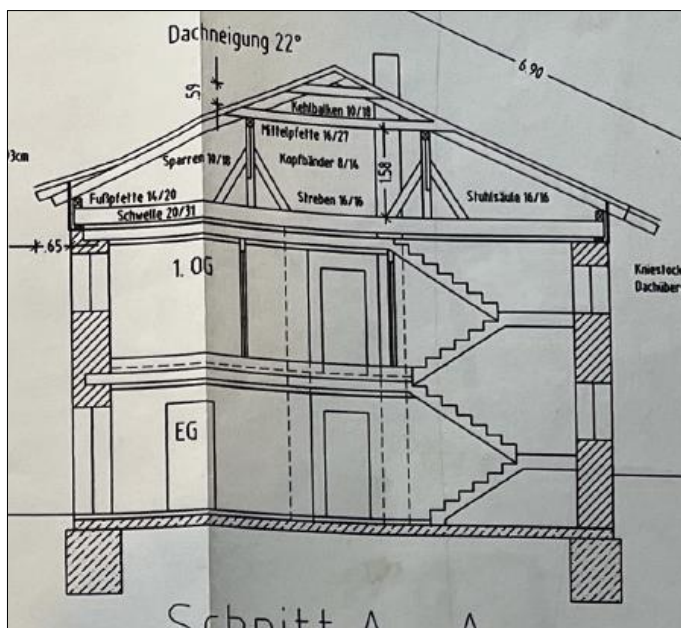


Grundriss: Speicher

Baupläne, Fortsetzung 3

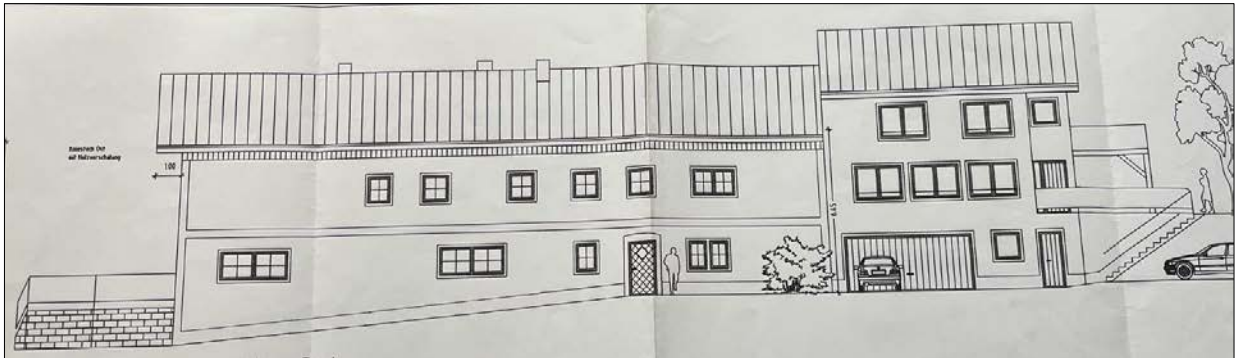


Grundriss: 2. Obergeschoss Anbau

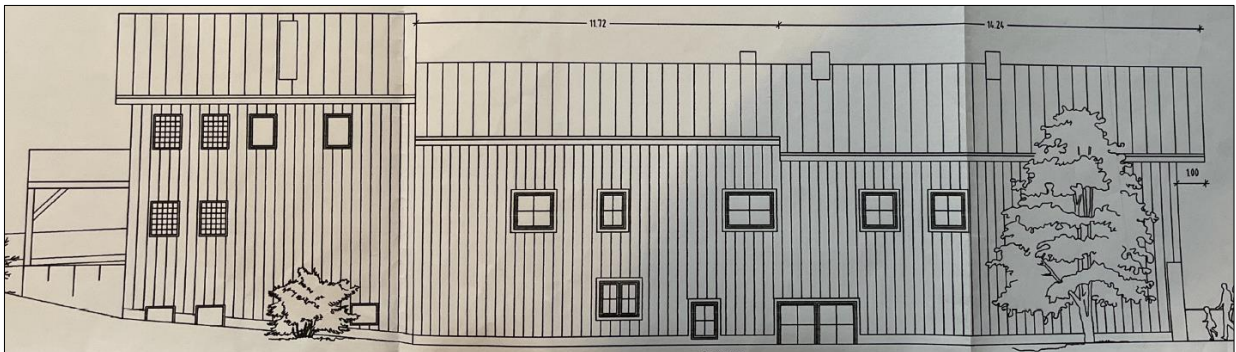


Schnitt: Altbau

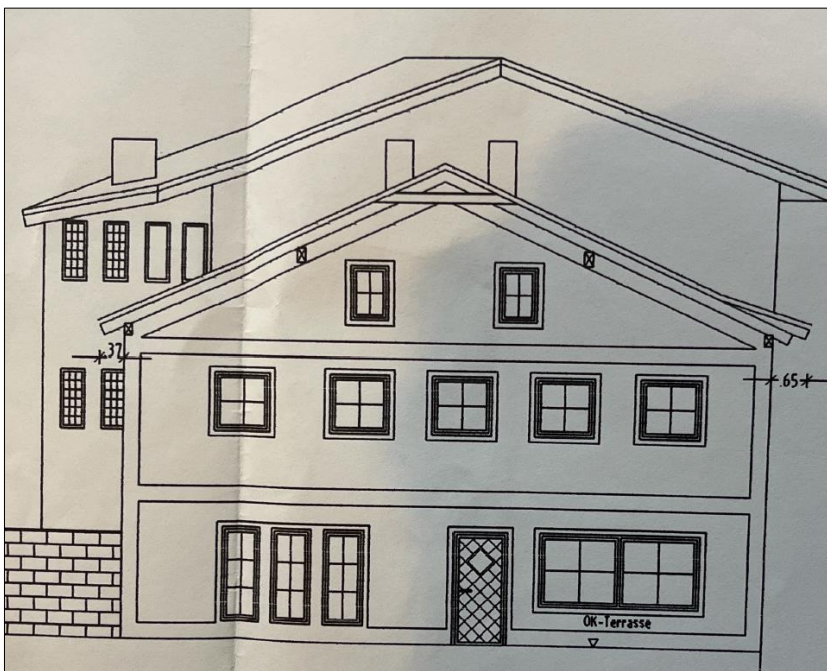
Baupläne, Fortsetzung 4



Ansicht von Osten



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden

Anlage 5 Bruttogrundflächen- und Geschossflächenberechnungen

Brutto-Grundfläche (BGF)

Gebäudeteil / Geschoss	Breite	Tiefe	Geschosse/ Faktor	Fläche	BGF
Wohnhaus, Altbau					
EG	25,17 m	11,23 m	1,00	282,66 m ²	282,66 m ²
OG	25,17 m	11,23 m	1,00	282,66 m ²	282,66 m ²
DG	25,17 m	11,23 m	1,00	282,66 m ²	282,66 m ²
Zwischensumme, Wohnhaus, Altbau:				847,98 m ²	847,98 m ²
Zwischensumme, gerundet:				848 m²	848 m²
Wohnhaus, Anbau					
EG	9,66 m	12,12 m	1,00	117,08 m ²	117,08 m ²
OG1	8,97 m	11,41 m	1,00	102,35 m ²	102,35 m ²
OG2	8,97 m	11,41 m	1,00	102,35 m ²	102,35 m ²
Zwischensumme, Wohnhaus, Anbau:				321,78 m ²	321,78 m ²
Zwischensumme, gerundet:				322 m²	322 m²
Gesamt				Summe Wohngebäude: Summe gesamt:	1.170 m ² 1.170 m²

Geschossfläche (WGF)

Gebäudeteil / Geschoss	Breite	Tiefe	Geschosse/ Faktor	Fläche	WGF
Wohnhaus, Altbau					
EG	25,17 m	11,23 m	1,00	282,66 m ²	282,66 m ²
OG	25,17 m	11,23 m	1,00	282,66 m ²	282,66 m ²
DG	25,17 m	11,23 m	1,00	282,66 m ²	212,00 m ²
Zwischensumme, Wohnhaus, Altbau:				847,98 m ²	777,32 m ²
Zwischensumme, gerundet:				848 m²	777 m²
Wohnhaus, Anbau					
EG	9,66 m	12,12 m	1,00	117,08 m ²	0,00 m ²
OG1	8,97 m	11,41 m	1,00	102,35 m ²	102,35 m ²
OG2	8,97 m	11,41 m	1,00	102,35 m ²	102,35 m ²
Zwischensumme, Wohnhaus, Anbau:				321,78 m ²	204,70 m ²
Zwischensumme, gerundet:				322 m²	205 m²
Gesamt				Summe Wohngebäude: Summe gesamt:	982 m ² 982 m²

Anlage 6 Wohn- und Nutzflächenermittlung

Wohnflächenermittlung

Wohnhaus, Altbau

Lage	Bezeichnung	Fläche
EG	Flur	8,99 m²
	Bad / WC	18,69 m²
	Waschküche	16,33 m²
	Garderobe	7,49 m²
	Küche	35,79 m²
	Speis	4,86 m²
	Essen	19,94 m²
	Büro / Arbeiten	22,79 m²
	Wohnen	41,12 m²
	Flur	6,02 m²
OG	Windfang	4,03 m²
	Vorräte	1,74 m²
	Diele / Flur	20,93 m²
	Dusche / WC	5,10 m²
	Spielen	9,69 m²
	Hauswirtschaftsraum	9,05 m²
	Ankleide	10,18 m²
	Gäste	13,48 m²
	Kind 2	13,65 m²
	Diele	14,22 m²
	Eltern	21,75 m²
	Kind 1	37,98 m²
	zusammengelegte Wohnräume	21,06 m²
	Eltern	19,62 m²
Grundfläche, ca.:		384,50 m²
abzüglich Putzflächen:		3% -11,54 m²
Zwischenwert		372,96 m²
Wohnfläche, ca.:		372,96 m²
Wohnfläche, Wohnhaus, Altbau, rund:		373 m²

Wohnhaus, Anbau

Lage	Bezeichnung	Fläche
OG 1	Wohnen	40,53 m²
	Kochen/ Essen	40,53 m²
	Speis	4,10 m²
	Flur	3,60 m²
OG 2	Flur 2	10,52 m²
	Flur	11,19 m²
	Kochen/ Essen	9,79 m²
	Schlafzimmer	18,47 m²
	Abstellraum	3,66 m²
	Wohnen	26,52 m²
	Dusche/ WC	3,77 m²
	Diele	8,11 m²
Grundfläche, ca.:		180,79 m²
abzüglich Putzflächen:		3% -5,42 m²
Zwischenwert		175,37 m²
überdachte Terrasse (zu 1/4)		6,00 m² **
Balkon (zu 1/4)		6,00 m² **
Wohnfläche, ca.:		187,37 m²
Wohnfläche, Wohnhaus, Anbau, rund:		187 m²

**überschlägig anhand der Baupläne eigenermittelt

Wohnfläche gesamt, rund:	560 m²
---------------------------------	---------------

Wohn- und Nutzflächenaufstellung (Fortsetzung)

Nutzflächenermittlung

Wohnhaus, Altbau

Lage	Bezeichnung	Fläche
KG	keine Angaben	0,00 m ²
DG	keine Angaben	0,00 m ²
Grundfläche, ca.:		0,00 m ²
abzüglich Putzflächen:		0,00 m ²
Nutzfläche, ca.:		0,00 m ²
Nutzfläche, Wohnhaus, Altbau, rund:		0 m²

Wohnhaus, Anbau

Lage	Bezeichnung	Fläche
EG	Doppelgarage	0,00 m ²
	Pelletlager	14,57 m ²
	Heizraum	14,89 m ²
	Kellerabteile	19,78 m ²
	Holzlager	keine Angaben
		0,00 m ²
Grundfläche, ca.:		49,24 m ²
abzüglich Putzflächen:		-1,48 m ²
Nutzfläche, ca.:		47,76 m ²
Nutzfläche, Wohnhaus, Anbau, rund:		48 m²

Doppelgarage, Kellergarage im Anbau

Lage	Bezeichnung	Fläche
EG	Doppelgarage	38,70 m ²
Grundfläche, ca.:		38,70 m ²
abzüglich Putzflächen:		-1,16 m ²
Nutzfläche, ca.:		37,54 m ²
Nutzfläche, Doppelgarage, Kellergarage im Anbau, rund:		38 m²

Nebengebäude (Gartenschuppen)

Lage	Bezeichnung	Fläche
EG	Gartenschuppen	8,00 m ² **
Grundfläche, ca.:		8,00 m ²
Nutzfläche, ca.:		8,00 m ²
Nutzfläche, Nebengebäude (Gartenschuppen), rund:		8 m²

**überschlägig anhand des Lageplans eigenermittelt

Wohnfläche gesamt, rund:	560 m²
---------------------------------	--------------------------

Nutzfläche gesamt, rund:	94 m²
---------------------------------	-------------------------

Wohn- und Nutzfläche gesamt:	654 m²
-------------------------------------	--------------------------