



Anscheinsgutachten

Aktenzeichen 803 K 45/23

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des
mit einem Gartenhaus bebauten Grundstückes Fl. Nr. 860/11
der Gemarkung Hacklberg, unter der Anschrift
Wörth 1, 94034 Passau

Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.11.2023

28.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 24 Seiten.

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

pdf-Fertigung

Gutachten vom 08.12.2023

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Baulasten	
2.4 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.5 Vermietung und Verpachtung	
2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	8
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	11
5. Verkehrswertermittlung	11
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Verkehrswert	
Anlagen	17
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Überschwemmungskarte	
Anlage 6: Planunterlagen	
Anlage 7: Digitale Bildaufnahmen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4, 94032 Passau
Zweck der Wert- ermittlung	<u>Zwangsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes.
Auftrag vom	13.09.2023
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem kleinen, als Gartenhaus genehmigten Gebäude bebaute Grundstück Flurnummer 860/11 der Gemarkung Hacklberg, unter der Anschrift Wörth 1, 94034 Passau. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wertermittlungstichtag	28.11.2023
Qualitätstichtag	28.11.2023
Besonderheit	Das aufstehende Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Die Begutachtung kann daher nur nach „äußerem Anschein“ erfolgen.

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

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

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

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

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom AG Passau	<ul style="list-style-type: none">- Beschluss des AG Passau vom 12.09.2023- Grundbuchauszug – Ausdruck vom 31.07.2023- Schreiben der Stadt Passau vom 07.08.2023- Auszug aus dem Liegenschaftskataster erstellt am 01.08.2023
Vom Stadtarchiv Passau	<ul style="list-style-type: none">- Eingabeplan für ein Garten Gerätehaus in Holzbauweise, genehmigt am 11.11.1983- Antrag auf Baugenehmigung zur Erstellung eines Gartenhauses in Holzblockbauweise zum vorübergehenden Aufenthalt, ohne Datum- Genehmigungsbescheid vom 11.11.1983
Recherchen	<ul style="list-style-type: none">- Bei der Stadt Passau - Stadtplanung- Bei der Stadt Passau – Stadtarchiv- Bei den Stadtwerken Passau
Vom Unterzeichner	<ul style="list-style-type: none">- Eigenes Archiv- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung	28.11.2023
Teilnehmer am Ortstermin	Der Sachverständige.
Inaugenscheinnahme	Das auf dem Grundstück situierte Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (6 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Passau.

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch von Hacklberg, Band 74, Blatt 2945

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke u. der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Fl. Nr.</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe (m²)</u>
2	860/11	Wörth l. d. Donau, Wörth 1, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche	1.498

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

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

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige Lasten und Rechte sind dem Unterzeichner nicht bekannt; es wurden auch diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3 Baulasten

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

2.4 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Gemäß Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 01.12.2023 ist das gegenständliche Objekt nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Gemäß Abfrage des UmweltAtlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt vom 06.12.2023 befindet sich der nordwestliche Bereich des Grundstücks tlw. im Hochwassergefahrenbereich HQextrem und ist als wassersensibler Bereich dargestellt (siehe Kartenauszug in Anlage 5).

2.5 Vermietung und Verpachtung

Dem Unterzeichner liegen keine Informationen zu etwaigen Miet- oder Pachtverhältnissen vor.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich nach Auskunft des Bauamts planungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB) und ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Das Grundstück wird nach § 3 Abs. 5 ImmoWertV als Sonstige Fläche eingestuft.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das zu begutachtende Grundstück befindet sich in der kreisfreien Universitätsstadt Passau, im Regierungsbezirk Niederbayern.

Gebietslage	Bayern
Stadtgliederung	8 Stadtteile
Einwohner	53.907 (Stand 31.12.2022)
Höhe	ca. 340 Meter über Normalnull
Infrastruktur	<p>Die an der Einmündung des Inns und der Ilz in die Donau liegende „Dreiflüssestadt“ Passau verfügt über ein umfangreiches Angebot an Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur (Kindergarten, allgemeinbildende Schulen aller Art, Berufsschulen, Universität, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und nicht-täglichen Bedarf, Klinikum, Allgemeinärzte, Fachärzte, Zahnärzte, Apotheken, Banken, Restaurants, Hotels etc.) Herauszuheben ist dabei insbesondere die Universität der Stadt Passau, deren Existenz nicht unerheblich die Bevölkerungsstruktur und den Gesamtcharakter der Stadt beeinflusst.</p> <p>Des Weiteren wird das überregionale Erscheinungsbild der Stadt Passau durch seine Überwiegend im Zentrumsbereich liegende, historische Bausubstanz geprägt, die zusammen mit dem Image der „Dreiflüssestadt“ auch für ein nicht unerhebliches Fremdenverkehrsaufkommen sorgt.</p>
Überörtliche Verkehrs- anbindung	<p>Die Stadt Passau ist durch die Bundesautobahn A3 und mehrere Bundesstraßen gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Über die ca. 3,5 km entfernte Auffahrt Passau Nord besteht u. a. Anschluss an die Bundesautobahn A3. Der Flughafen München ist ca. 150 km entfernt.</p>

3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Randbereich des Stadtteil Hacklberg, ca. 6 km nordwestlich des Stadtzentrums von Passau entfernt. Im Bereich „Wörth“ sind keine nennenswerten infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Kindergarten, Ärzte, Zahnärzte etc. sind im jeweils ca. 3 km entfernten Stadtteil Neustift bzw. Haidenhof (Nord) vorhanden. Sämtliche weitere infrastrukturellen Einrichtungen befinden sich im Zentrum der Stadt Passau.

Örtliche Verkehrs-Verhältnisse	Verbindungsstraße (Wörth) führt südwestlich am Grundstück vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Eine öffentliche Bushaltestelle (Wörth) grenzt unmittelbar an das Grundstück an. Mit der Buslinie 6 erreicht man das Stadtzentrum in ca. 12 Minuten. Der Hauptbahnhof Passau mit Anbindung u. a. nach München, Frankfurt und Wien ist ca. 5 km entfernt.
Art der Umgebungsbebauung	Autovermietung, Kaninchenzuchtverein, einzelne Wohnhäuser, landwirtschaftliche Betriebe.
Immissionen	Lärmimmissionen durch die südwestlich angrenzende Hauptverkehrsstraße.
Lagebeurteilung	Einfache, lärmbehaftete Außenbereichslage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	1.498 m ²
Zuschnitt	Rechteckig.
Art der Bebauung	Gartenhaus mit ca. 30 m ² Bruttogrundfläche, ansonsten unbebautes, unkultiviertes Grundstück mit umfangreichem Baumbestand.
Topographie	Unregelmäßige Topographie, insbesondere nach Nordosten tlw. stark ansteigend.
Bodenbeschaffenheit/Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.

3.4 Erschließung

Nach Rücksprache mit den Stadtwerken Passau ist auf dem gegenständlichen Grundstück lediglich ein Stromanschluss vorhanden. Wasser-, Gas- und Telepark-Anschluss sind nicht vorhanden. Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Passau ist ein Kanalanschluss vorhanden, für den die Beiträge für 24,79 m² Geschossfläche bereits abgegolten sind. Die angrenzende Straße (Wörth) erschließt das Grundstück von Südwesten.

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklungen

Strukturdaten für die Stadt Passau

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	69,56 km ²	
Einwohner (31.12.2021)	53.083	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2020 bis 2040)	3,1 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2021)	5,4 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2021)	41.562	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	6.900	↻
▪ Baugewerbe	2.630	↻
▪ Handel	6.132	↻
▪ Gastgewerbe	1.266	↻
▪ Verkehr & Lagerer	1.647	↻
▪ Sonstige Dienstleister	22.538	↻
Einpendler (30.06.2021)	27.901	↻
Auspendler (30.06.2021)	6.896	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2021)	1.108	↻
▪ Neueintragungen	442	↻
Einkommen, BP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2020	22.142 EUR	↻
Kaufkraft 2022 (Index Deutschland=100)	97,0	↻
Bruttoinlandsprodukt 2020	3.504 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2020	3.174 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	3 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	741 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	2.429 Mio. EUR	↻
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2021		
IHK-Mitgliedsunternehmen	4.086	↻
Gewerbeanmeldungen	720	↻
Unternehmensinsolvenzen	2	↻
Verarbeitendes Gewerbe 2021		
Betriebe	25	↻
Umsatz (in 1.000)	1.525.725 EUR	↻
Exportquote	.	

Stand: Dezember 2022; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MB Research
Die Pfeile symbolisieren die Veränderung zum Vorjahreszeitraum. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Strukturdaten für die Stadt Passau, Stand Dezember 2022, IHK Niederbayern

4. Gebäudebeschreibung

Das gegenständliche Grundstück ist mit einem kleinen gemauerten Gartenhaus mit Satteldach in Holzkonstruktion bebaut. Der Zugang erfolgt über eine Holzhaustüre. Vor den Fensteröffnungen sind OSB-Platten angebracht. Die Bauausführung weicht von der vorliegenden genehmigten Planung aus dem Jahr 1983 (Ausschnitt in Anlage 6) ab. Weitere Angaben zum Gebäude können wegen nicht möglicher Innenbesichtigung nicht gemacht werden.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§24 bis 26) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. Auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. Durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

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

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

5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

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

5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

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

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

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

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

5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

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

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

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

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

5.1.5 Gewähltes Verfahren

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände geht der Unterzeichner davon aus, dass zur Wertermittlung von Objekten der vorliegenden Art (größtenteils unbebautes Grundstück mit Gartenhaus) grundsätzlich das Vergleichswertverfahren anzuwenden ist, das den Markt unmittelbar widerspiegelt. **Der Verkehrswert wird aus dem mittelbaren Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwert) abgeleitet.**

5.2 Ermittlung des Bodenwertes

5.2.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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

Die aktuelle Bodenrichtwertkarte von Passau, Stand 01.01.2022, herausgegeben vom Gutachterausschuss der Stadt Passau, weist für das betroffene Grundstück folgenden Richtwert aus:

Bodenrichtwertzone	1017
Art der Nutzung	Land-/Forstwirtschaftsfläche
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Bodenrichtwert	10,00 €/m²

5.2.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Bodenwert nordwestlicher Grundstücksbereich

Das gegenständliche Grundstück befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Im Jahr 1983 wurde die Errichtung eines Garten- bzw. Gerätehauses in Holzbauweise genehmigt und etwas abweichend auch ausgeführt.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sowie der Lage im Außenbereich erscheint eine wirtschaftlich sinnvolle Bebaubarkeit zum Stichtag unwahrscheinlich. Seitens der Stadt Passau wurden zur Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit des Grundstücks keine Auskünfte erteilt.

Die Umgriffsfläche des als Gartenhaus genehmigten Gebäudes (hier angenommen mit ca. 400 m²) wird unter Berücksichtigung der v. a. Gegebenheiten zum Stichtag als Gartenland eingestuft.

Gartenlandflächen weisen gemäß einschlägiger Fachliteratur einen Bodenwert von ca. 10 bis 30 % des Bodenrichtwerts des angrenzenden baureifen Landes auf. Der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert für das nordöstlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden Mischgebiets beträgt zum Stichtag 01.01.2022 135,00 €/m². Im vorliegenden Fall erscheint aufgrund des niedrigen Bodenrichtwertniveaus ein Ansatz in Höhe von 25 % des v. a. Bodenrichtwerts als angemessen und ortsüblich, somit:

$$135,00 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = \text{rd. } 34,00 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert Restfläche

Für die verbleibende Restfläche (hier angenommen mit 1.098 m²) wird der o. a. Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen als Ausgangswert herangezogen. Das gegenständliche Grundstück steigt teilweise über die Grundstückstiefe, die im Mittel ca. 25 Meter beträgt, um bis zu 9 m an und ist dementsprechend nur eingeschränkt nutzbar. Im Bereich des gesamten Grundstücks ist ein umfangreicher Baumbestand vorhanden. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen ist ein Abschlag erforderlich, der mit 30 % als marktkonform erachtet wird, somit:

$$10,00 \text{ €/m}^2 \times 0,70 = 7,00 \text{ €/m}^2$$

5.2.3 Ergebnis Bodenwert

Umgriffsfläche	400 m ² x 34,00 €/m ² =	13.600,00 €
Restfläche	1.098 m ² x 7,00 €/m ² =	7.686,00 €
Bodenwert gesamt		21.286,00 €
		rd. 21.000,00 €

5.3 Verkehrswert**5.3.1 Verkehrswertdefinition**

Für den Wert eines Grundstückes bestehen in unterschiedlichen Gesetzen und höchstrichterlicher Rechtsprechung übereinstimmende Begriffsdefinitionen. So ist im Baugesetzbuch BauGB § 194 der Grundstückswert als Verkehrswert bezeichnet und definiert (Legaldefinition):

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes, oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.3.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bei der Bodenwertermittlung ausreichend berücksichtigt, sodass an dieser Stelle keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

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

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Für das als Gartenhaus genehmigte, vermutlich ca. 40 Jahre alte Gebäude, das nicht von innen besichtigt werden konnte und gemäß Messung im BayernAtlas eine Bruttogrundfläche von ca. 30 m² aufweist wird ein geschätzter Gebäudezeitwert von 7.000,00 € in Ansatz gebracht.

5.3.4 Ableitung Verkehrswert

Für das zu begutachtende Objekt leitet sich der Verkehrswert vom Bodenwert (mittelbares Vergleichsverfahren) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ab.

Vorläufiger Vergleichswert/Bodenwert (siehe Ziffer 5.2.3)	21.000,00 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert (s. Ziffer 5.3.2) 21.000,00 € x 1,00 =	21.000,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.3.3)</u>	<u>+ 7.000,00 €</u>
Vergleichswert (entspricht dem Verkehrswert)	28.000,00 €

Der Verkehrswert des Grundstücks Fl. Nr. 860/11 der Gemarkung Hacklberg unter der Anschrift Wörth 1, 94034 Passau, wird zum Wertermittlungstichtag 28.11.2023 **nach äußerem Anschein** gerundet mit

28.000,00 €

in Worten: **achtundzwanzigtausend Euro**

festgestellt.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 28.11.2023 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 08.12.2023

Passau, 08.12.2023

Der Sachverständige

Felix Knödlseeder, B. Eng.

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

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

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

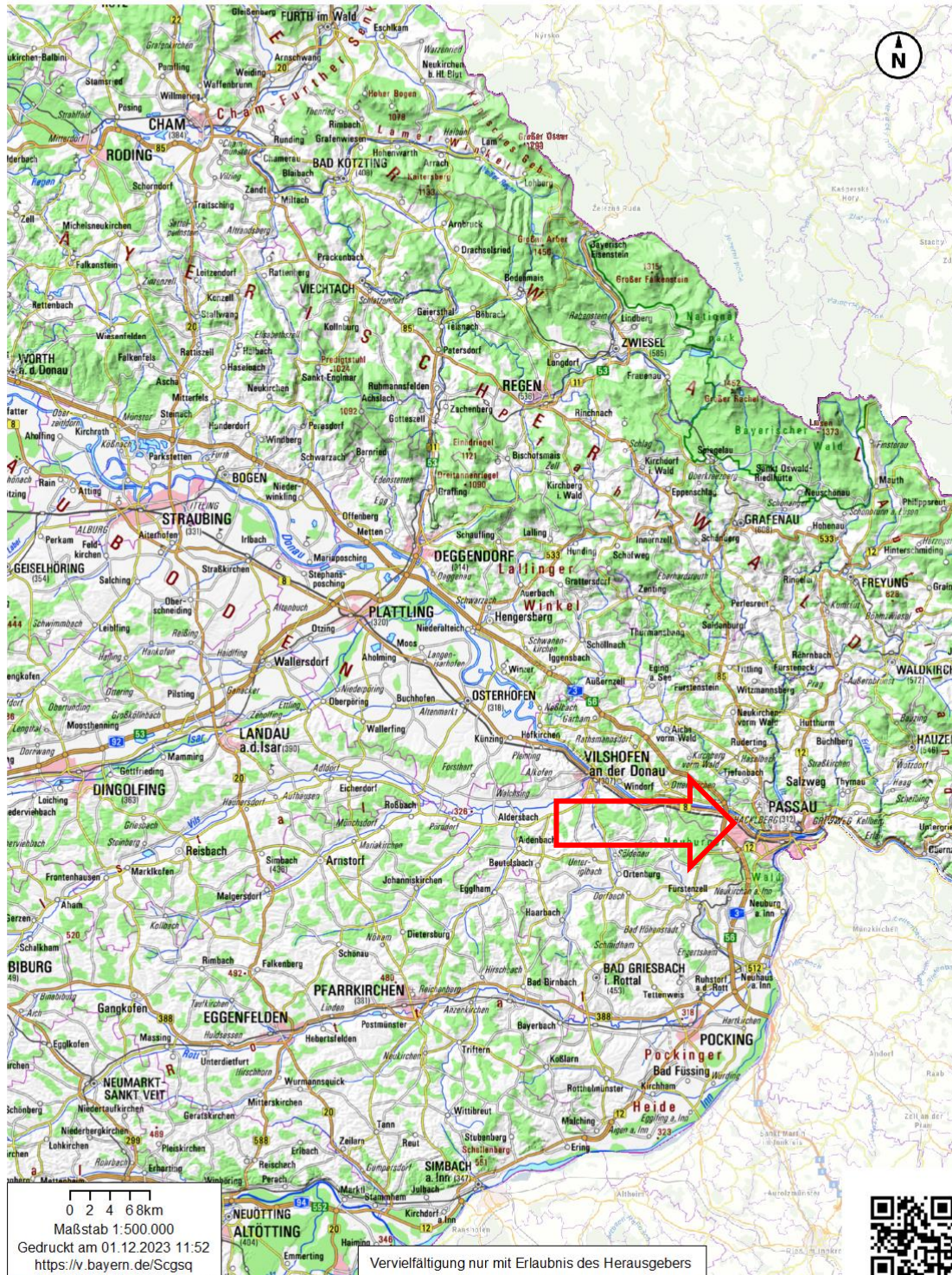
Anlage 1

Generalkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Anlage 2

Ortsplan



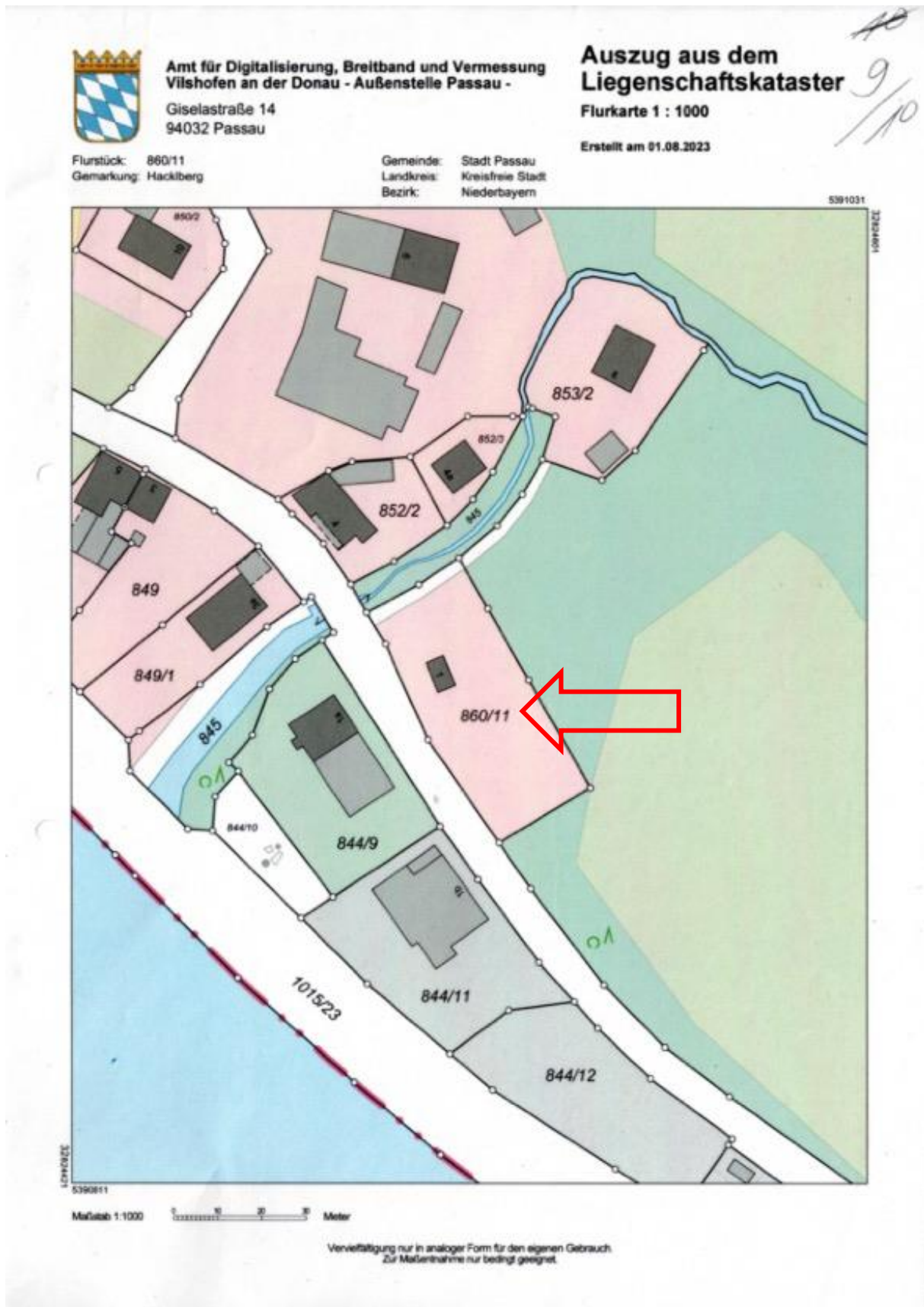
BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Anlage 3

Flurkarte



Anlage 4

Luftbild



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 5 10 15 20m
Maßstab 1:1.000
Gedruckt am 01.12.2023 09:22
<https://v.bayern.de/C8Nsf>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers