



**B. Eng. Felix Knödseder**  
Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de  
• fk-sachverstaendiger.de  
☎ 0851/75663894  
📍 Innstraße 81 a, 94036 Passau

Von der IHK für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierter Sachverständiger DIAZert (LF) DIN EN ISO/IEC 17024

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten & Pachten

## Gutachten

**Aktenzeichen 804 K 47/23**

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) von 174/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 714/13 der Gemarkung Salzweg, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3, unter der Anschrift Am Bäckerfeldweg 3, 94121 Salzweg

### **Verkehrswert (Marktwert)**

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 14.08.2024

**125.000,00 €**

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 41 Seiten.

Es wurde in 4 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer sowie einer zusätzlichen digitalen Ausfertigung erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 19.08.2024

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Grundlagen</b>	<b>3</b>
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
<b>2. Rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>7</b>
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Sondernutzungsrechte	
2.4 Vermietung und Verpachtung	
2.5 Verwaltung nach dem WEG	
2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage	
2.7 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.8 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>10</b>
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
<b>4. Gebäudebeschreibung</b>	<b>13</b>
4.1 Allgemeines	
4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein	
4.3 Ausbau Sondereigentum	
4.4 Kellerabteil	
4.5 Garage/Stellplatz	
4.6 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
<b>5. Verkehrswertermittlung</b>	<b>16</b>
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Vergleichswertermittlung	
5.3 Ermittlung des Bodenwerts	
5.4 Ertragswertermittlung	
5.5 Verkehrswert	
<b>6. Berechnung der Wohnfläche</b>	<b>29</b>
<b>Anlagen</b>	<b>30</b>
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Kopien aus dem Aufteilungsplan	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

## 1. Grundlagen

### 1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4, 94032 Passau
Zweck der Wert- ermittlung	<u>Zwangsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB im fiktiv lastenfreien Zustand des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes.
Beschluss vom	28.05.2024
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist die 3-Zimmer-Wohnung Nr. 3 lt. Aufteilungsplan im Obergeschoss samt Keller mit gleicher Nummer auf Grundstück Flurnummer 714/13 der Gemarkung Salzweg, unter der Anschrift Am Bäckerfeldweg 3, 94121 Salzweg.  Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wohnfläche	Gemäß Teilungserklärung ca. 75,76 m <sup>2</sup> (s. Ziffer 6).
Wertermittlungstichtag	14.08.2024
Qualitätsstichtag	14.08.2024

## 1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

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

### 1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

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

#### 1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Passau	<ul style="list-style-type: none"><li>- Beschluss des AG Passau vom 28.05.2024</li><li>- Grundbuchauszug – Ausdruck vom 30.01.2024</li><li>- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 07.06.2024</li><li>- Schreiben der Gemeinde Salzweg vom 25.06.2024</li></ul>
Vom Grundbuchamt Passau	<ul style="list-style-type: none"><li>- Teilungserklärung nach §8 Wohnungseigentums- gesetz vom 08.07.1981</li><li>- Aufteilungsplan vom Februar 1981</li><li>- Wohnflächenberechnung vom 02.02.1981</li><li>- Kaufvertrag vom 22.07.1988</li></ul>
Von der Schuldnerin	<ul style="list-style-type: none"><li>- Energieausweis, ausgestellt am 05.05.2023</li><li>- Verwaltungsabrechnung 2022 ohne Datum</li><li>- Verwaltungsabrechnung 2023 vom 05.08.2024</li></ul>
Recherchen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bei der Gemeinde Salzweg - Bauamt</li><li>- Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses</li></ul>
Vom Unterzeichner	<ul style="list-style-type: none"><li>- Eigenes Archiv</li><li>- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung</li></ul>

#### 1.5 Ortsbesichtigung

Datum	14.08.2024
Teilnehmer	Die Schuldnerin sowie der Unterzeichner.
Inaugenscheinnahme	Die zu bewertende Wohnung konnte einwandfrei besichtigt werden. Das laut Teilungserklärung zugehörige Kellerabteil Nr. 3 war nicht zugänglich (vgl. Ziffer 4.4).
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (18 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

## 2. Rechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Passau.

### 2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

#### Grundbuch von Salzweg, Band 35, Blatt 1270

##### 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 (m<sup>2</sup>)</u>
-----------------	----------------	--------------------------------	------------------------------

1	174/1.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
	714/13	Am Bäckerfeldweg; Bauplatz	948

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung;  
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3;

#### Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

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

### 2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Die Grundakten beim Grundbuchamt Passau wurden eingesehen. Sonstige Lasten und Rechte sind dem Unterzeichner nicht bekannt; es wurden auch diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

### 2.3 Sondernutzungsrechte

Der gegenständlichen Einheit ist laut Teilungserklärung kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

## **2.4 Vermietung und Verpachtung**

Die gegenständliche Wohnung steht seit mehreren Jahren leer.

## **2.5 Verwaltung nach dem WEG**

Hausverwaltung Josef Grillhösl,  
Otto-Bohnerstraße 14, 94121 Salzweg.

## **2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage**

Das monatliche Hausgeld beträgt 140,00 €.  
Die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2023 beträgt für das gesamte Objekt 5.159,97 €.

## **2.7 Berücksichtigung sonstiger Umstände**

Gemäß Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 14.08.2024 ist das gegenständliche Objekt nicht in der Denkmalliste aufgeführt und befindet sich laut Abfrage des BayernAtlas Plus für Naturgefahren vom 14.08.2024 nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

## 2.8 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Salzwegfeld“.

### Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



Folgende wesentliche Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen:

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
	Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
Dachform	Satteldach
Dachdeckung	Pfannen, Wellplatten
Art der Vollgeschosse	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (EG und 1. OG)
Bauweise	Offen bei freistehenden Einzelhäusern

Bei dem erschlossenen und bebauten Grundstück handelt es sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Salzweg, im niederbayerischen Landkreis Passau.

Gebietslage	Bayern
Gemeindegliederung	52 Gemeindeteile
Einwohner	ca. 6.789 (Stand 31.12.2023)
Höhe	ca. 452 m ü. NN
Infrastruktur	Einrichtungen des einfachen täglichen Bedarfs sind im Gemeindezentrum vorhanden, ebenso Kindergarten, Grund- und Mittelschule. Alle weiteren Einrichtungen einer guten, öffentlichen und privaten Infrastruktur (Klinikum, Universität, Realschule, Gymnasium, weiterführende Schulen, Allgemeinärzte, Zahnärzte, etc.) sind im Zentrum der ca. 6,5 km entfernten Universitäts- und Dreiflüssestadt Passau vorhanden.
Überörtliche Verkehrs- anbindung	Die Gemeinde Salzweg ist über die Bundesstraße B12, die am westlichen Ortsrand vorbeiführt, gut an das überregionale Straßennetz und an die Stadt Passau angebunden. Der Anschluss an die ca. 12 km entfernte Bundesautobahn A3 (Auffahrt Passau Mitte) ist als durchschnittlich einzustufen. Der Flughafen München ist 162 km entfernt.

#### 3.2 Mikrolage

Das Objekt befindet sich im östlichen Gemeindebereich.

Örtliche Verkehrs- Verhältnisse	Anliegerstraße (Bäckerfeldweg) führt östlich an dem zu bewertenden Objekt vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Eine öffentliche Busverbindung befindet sich in fußläufiger Entfernung (Frauenhofer Straße). Mit der Buslinie kann u. a. der Hauptbahnhof Passau in ca. 20 Minuten bzw. das Rathaus Passau in ca. 10 Minuten erreicht werden. Der Hauptbahnhof Passau mit Anbindung nach Wien, München, Frankfurt etc. ist ca. 10 km vom Wertermittlungsobjekt entfernt.

Art der Umgebungsbebauung	Wohnbebauung in offener Bauweise.
Immissionen	Es sind keine nennenswerten Immissionen vorhanden.
Lagebeurteilung	Durchschnittliche Lage mit guter Anbindung an das Stadtgebiet von Passau.

### 3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	948 m <sup>2</sup>
Zuschnitt	Trapezförmig.
Art der Bebauung	6-Familienwohnhaus mit Fertiggaragenriegel.
Topographie	Nach Süden leicht abfallend.
Bodenbeschaffenheit/ Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.
Außenanlagen	Wiesenfläche, Wegebefestigungen mit Waschbetonplatten, Garagenvorplatz mit Doppel-T-Verbundpflaster.
Grenzverhältnisse	Die Gebäude befinden sich augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen. Das nordwestliche Carportgebäude ist an der Westseite als Grenzbebauung ausgeführt. Ein Überbau ist nicht bekannt oder ersichtlich. Diesbezüglich wurden auch keine weiteren Nachforschungen angestellt.

### 3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist vollständig erschlossen. Straßenbeleuchtung, Gehsteig, Kanal-, Wasser- und Stromanschluss sind vorhanden.

## 3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

**Strukturdaten für den Landkreis Passau**

<b>Bevölkerung &amp; Fläche</b>		
Fläche	1.530,09 km²	
Einwohner (31.12.2022)	196.963	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2021 bis 2041)	+5,6 %	
<b>Arbeitsmarkt &amp; Bildung</b>		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2022)	2,9 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2022)	63.616	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	18.106	↻
▪ Baugewerbe	7.056	↻
▪ Handel	9.628	↻
▪ Gastgewerbe	3.984	↻
▪ Verkehr & Lagerei	3.153	↻
▪ Sonstige Dienstleister	20.007	↻
Einpendler (30.06.2022)	16.993	↻
Auspendler (30.06.2022)	34.609	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2022)	1.481	↻
▪ Neueintreibungen	637	↻
<b>Einkommen, BP &amp; Bruttowertschöpfung</b>		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2021	23.914 EUR	↻
Kaufkraft 2023 (Index Deutschland=100)	95,7	↻
Bruttoinlandsprodukt 2021	6.309 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2021	5.708 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	174 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	2.224 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	3.310 Mio. EUR	↻
<b>Unternehmen &amp; Gewerbeanzeigen 2022</b>		
IHK Mitgliedsunternehmen	17.167	↻
Gewerbebeanmeldungen	1.439	↻
Unternehmensinsolvenzen	17	↻
<b>Verarbeitendes Gewerbe 2022</b>		
Betriebe	185	↻
Umsatz (in 1.000)	3.590.497 EUR	↻
Exportquote	36,9 %	↻

Stand: Dezember 2023; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MB Research  
 Die Pfeile symbolisieren die Veränderung zum Vorjahreszeitraum. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann nicht übernommen werden.  
 Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage: [www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten](http://www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten)

Strukturdaten für den Landkreis Passau, Stand Dezember 2023, IHK Niederbayern

## 4. Gebäudebeschreibung

### Anmerkung zur Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen, dominanten Ausstattungsmerkmale; sie nimmt nicht für sich in Anspruch, eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen oder überwiegend Annahmen. Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die beigefügten Fotoaufnahmen und Planauszüge verwiesen.

### 4.1 Allgemeines

Gebäudeart                      Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr                              Gemäß Energieausweis um 1982

### 4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein

Konstruktionsart                  Massivbauweise

Fundamente                        Beton

Außenwände                        Mauerwerk

Innenwände                        Mauerwerk

Geschossdecken                  Beton

Treppen                              Betontreppen mit Kunststeinbelag und Stahlgeländer

Aufzug                                Nicht vorhanden

Dach                                  Dachkonstruktion: Holz  
Dachform:                        Satteldach  
Dachdeckung:                  Pfannen

Fassade                              Wandputz mit Anstrich

Balkone                              Als Betonkragplatte mit Absturzsicherung in Holz

Abdichtungen                      Nicht bekannt

Innenputz                            Wände und Decken überwiegend verputzt

Wandbehandlung                  Anstrich

Türen	Ältere Holzhaustüre mit Drahtglas, Wohnungszugangstüre und Innentüren in Holz und Holzumfassungszargen
Fenster	Überwiegend isolierverglaste Holzfenster, im Bereich der nachträglich geschlossenen Loggia isolierverglaste Kunststofffenster; manuelle Rollläden
Fußböden	Kunststein im Bereich der Treppenpodeste, Fliesen oder Klinker im Keller
Heizung	Ölzentralheizung, Heizölbevorratung in Stahltank

### 4.3 Ausbau Sondereigentum

Allgemeines	3-Zimmer-Wohnung, bestehend aus Garderobe, Küche, Essdiele, Flur, Elternschlafzimmer, Bad ohne WC, separatem WC, Kinderzimmer, Wohnzimmer und nachträglich geschlossener (unbeheizter) Loggia
Innenputz	Wände und Decken verputzt oder gespachtelt
Wand-/Decken-Behandlung	Anstrich, Wandfliesen im Bereich der Nasszelle und im Objektbereich der (nicht mehr vorhandenen) Küche
Fußböden	Teppich, PVC in der Küche, Fliesen in den Nasszellen und im Bereich der geschlossenen Loggia
Heizung	Beheizung der Räume über alte Glieder- und Plattenheizkörper
Sanitärausstattung	<b>Bad</b> Badewanne, Waschbecken  <b>WC</b> Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Handwaschbecken  Die Nasszellen stammen vermutlich noch aus dem Baujahr.
Elektroausstattung	In älterer, baujahrtypischer Ausführung mit Klingel- und Sprechanlage
Küche	Nicht vorhanden
Gemeinschaftsräume	Waschraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss, Trockenraum, weiterer Kellerraum zur gemeinschaftlichen Nutzung

#### 4.4 Kellerabteil

Der Wohnung ist laut Teilungserklärung der Kellerraum Nr. 3 zugeordnet. Zum Stichtag wird jedoch der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnete Kellerraum genutzt. Aufgrund der ähnlichen, überdurchschnittlichen Größe der beiden Räume ist diesbezüglich kein Werteeinfluss festzustellen. Die Kellerräume sind massiv mit Stahltüre ausgeführt.

#### 4.5 Garage/Stellplatz

Der gegenständlichen Einheit ist kein Stellplatz zugeordnet.

#### 4.6 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

##### Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Die gegenständliche Wohnung befindet sich in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand. Die Teppich- und PVC-Böden sind abgewohnt, die Anstricharbeiten verbraucht. Auch die Nasszellen entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Das Gebäude und auch die Wohnung befinden sich im Wesentlichen im Zustand des ursprünglichen Baujahrs.

##### Grundrisszuschnitt/Raumhöhen

Baujahrtypischer Grundriss für eine 3-Zimmer-Wohnung der vorliegenden Art mit normalen Raumhöhen.

##### Belichtung, Belüftung und Besonnung

Alle Wohnräume sowie die Nasszellen sind ausreichend belichtet und natürlich belüftet. Die nachträglich geschlossene, jedoch unbeheizte Loggia ist nach Südwesten ausgerichtet.

##### Energetische Eigenschaften

Das Gebäude verfügt mit Ausnahme der laut Energieausweis um 2003 erneuerten Ölheizung über keine vom Baujahr abweichende energetische Eigenschaften.

##### Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde am 05.05.2023 erstellt. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes wurde hierbei mit 147,83 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) angegeben. Der Aussteller empfiehlt die Dämmung der Kellerdecke und des Daches, die Erneuerung der Fenster sowie solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung.

##### Erhaltungszustand, Allgemeines

Die Nachfrage nach derartigen älteren Bestandswohnungen ist seit der Zinswende Mitte 2022 rückläufig. Die Marktgängigkeit wird zum Stichtag wegen anhaltend hoher Handwerkerkosten sowie dem nach wie vor hohem Zinsniveau und der gegenüberstehenden Bezugsfreiheit und hohen Nachfrage am Mietmarkt als leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

## **5. Verkehrswertermittlung**

### **5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)**

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

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

#### **5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)**

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

#### **5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)**

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

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

### 5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

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

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

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

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

### 5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

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

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

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

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

### 5.1.5 Gewähltes Verfahren

Aufgrund der geringen Anzahl von Vergleichspreisen wird zusätzlich zum Vergleichswertverfahren, welches den Markt unmittelbar widerspiegelt und i. d. R. direkt zum Verkehrswert führt, zur Plausibilisierung eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Die Begründung für das Ertragswertverfahren im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen liegt darin, dass für den Eigentümer die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und die damit verbundene Rendite bzw. bei Eigennutzung die eingesparte Miete im Vordergrund steht.

## 5.2 Vergleichswertermittlung

Nach meinen durchgeführten Recherchen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnten 4 verwertbare Verkäufe von vergleichbaren Wohnungen aus der Gemarkung Salzweg, tlw. aus den unmittelbar angrenzenden, annähernd baugleichen Anlagen, in Erfahrung gebracht werden.

Bei den verkauften Wohnungen handelt es sich um 2- oder 3-Zimmer-Wohnungen mit vergleichbarer Wohnfläche. Im Kaufpreis enthaltene Pkw-Außenstellplätze wurden pauschal mit 4.000,00 €, Einzelgaragen mit 10.000,00 € in Abzug gebracht.

Die 4 Vergleichswohnungen mit ihren wertrelevanten Eigenschaften sind nachfolgend dargestellt:

Nr.	Verkaufsdatum	Baujahr	Anzahl der Wohneinheiten	Größe (m <sup>2</sup> )	Stockwerk	Zimmer	Kaufpreis gesamt (bereinigt)	Kaufpreis/m <sup>2</sup>
1	Jul 23	1982	6	76,00	1.OG	3	151.000,00 €	1.987 €
2	Jan 24	1990	6	69,24	DG	2	139.500,00 €	2.015 €
3	Jan 24	1992	6	77,50	EG	2	171.000,00 €	2.206 €
4	Feb 24	1980	6	69,00	DG	2	119.500,00 €	1.732 €

Die Vergleichspreise stammen aus dem Zeitraum von Juli 2023 bis Februar 2024. Die Nachfrage nach derartigen Bestandswohnungen ist weiterhin, im Vergleich zu der Zeit vor der Zinswende eingeschränkt. Alle Vergleichswohnungen wurde in den letzten 13 Monaten vor dem Wertermittlungsstichtag veräußert. Auch zur Vermeidung von Scheingenaugigkeit wird auf eine Anpassung in Bezug auf die allgemeinen Wertverhältnisse verzichtet.

Die Wohnungen weisen eine ähnliche Wohnfläche auf, sodass auch dahingehend keine Anpassung notwendig ist.

Die Vergleichsobjekte Nr. 2 und Nr. 3 stammen aus etwas jüngeren Wohnanlagen, was sich werterhöhend auf den Kaufpreis auswirkt und entsprechend angepasst wird.

Wohnungen in höheren Stockwerkslagen erzielen höhere Preise als Wohnungen im Erdgeschoss (ohne Gartenanteil), sodass auch dahingehend eine entsprechende Anpassung erfolgt.

Zum Ausstattungsstandard der Wohnungen liegen keine Angaben vor, sodass von einer für die jeweilige Baujahresklasse durchschnittlichen Ausstattung ausgegangen wird.

Die Vergleichspreise werden nachfolgend hinsichtlich der unterschiedlichen Baujahresklasse sowie der Stockwerkslage sachverständig angepasst:

Nr.	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	Korrektur Baujahr	Korrektur Stockwerkslage	Modifizierter Kaufpreis/m <sup>2</sup>
1	1.987 €	1,00	1,00	1.987 €
2	2.015 €	0,95	1,00	1.914 €
3	2.206 €	0,95	1,05	2.201 €
4	1.732 €	1,00	1,00	1.732 €

Arithmetisches Mittel		1.958 €
Median		1.950 €
Standardabweichung		194 €
Variationskoeffizient		9,91%

„Ausreißer“ (Kaufpreise, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen) sind nach der Anpassung in der Stichprobe nicht vorhanden. Der arithmetische Mittelwert und der Median liegen äußerst nahe zusammen. Der Variationskoeffizient ist als sehr ordentlich einzustufen.

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

$$1.958,00 \text{ €} \times 75,76 \text{ m}^2 =$$

$$148.338,00 \text{ €}$$

**rd. 148.000,00 €**

### 5.3 Ermittlung des Bodenwerts

#### 5.3.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

In der aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landkreises Passau mit Stand 01.01.2024, herausgegeben vom Gutachterausschuss des Landratsamt Passau, ist für den betroffenen Bereich für Wohnbauflächen ein Bodenrichtwert von 180,00 €/m<sup>2</sup> beitragsfrei ausgewiesen.

#### 5.3.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

##### Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Die allgemeinen Wertverhältnisse haben sich zum Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der kürzlich veröffentlichten Bodenrichtwertkarte nicht nennenswert verändert, sodass an dieser Stelle keine Anpassung erforderlich ist.

Der Gutachterausschuss hat in seinen Erläuterungen zum Bodenrichtwert keine durchschnittliche Grundstücksgröße bzw. durchschnittliche Geschossflächenzahl (GFZ) zum Bodenrichtwertgrundstück veröffentlicht, sodass davon ausgegangen wird, dass eine diesbezügliche Abhängigkeit der Bodenpreise seitens des Gutachterausschusses nicht festgestellt wurde. Weitere Anpassungen sind dementsprechend nicht erforderlich, sodass folgender Bodenwert als angemessen erachtet wird:

**Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert** **180,00 €/m<sup>2</sup>**

#### 5.3.3 Ergebnis Bodenwert gesamt

948 m<sup>2</sup> x 180,00 €/m<sup>2</sup> = 170.640,00 €

#### 5.3.4 Bodenwert anteilig für die Sondereigentumseinheit

170.640,00 € x 174/ 1.000 = 29.691,00 €  
**rd. 30.000,00 €**

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Allgemeines/Mietzins

Die renovierungsbedürftige Wohnung steht seit mehreren Jahren leer.

### 5.4.2 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Für den Bereich Salzweg gibt es keine Auswertungen zu marktüblichen Wohnungsmieten.

Im Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien Frühjahr 2024 sind für die bedingt vergleichbare, ebenfalls nahe an der Stadt Passau gelegene Gemeinde Neuburg am Inn für Bestandswohnungen (Baujahr ab 1950, 3-Zimmer, 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ohne Pkw-Stellplatz) folgende (Neuvertrags-)Mieten angegeben:

Mittlerer Wohnwert:	7,00 €/m <sup>2</sup>
Guter Wohnwert:	8,00 €/m <sup>2</sup>

Zum Stichtag werden in den einschlägigen Immobilienportalen einzelne, vergleichbare Wohnungen mit ähnlichem Baujahr und durchschnittlicher Ausstattung in Salzweg für ca. 7,50 €/m<sup>2</sup> angeboten.

Für die gegenständliche 3-Zimmer-Wohnung erscheint aus Sicht des Sachverständigen **nach durchgeführter Renovierung** ein marktüblich erzielbarer Ertrag von 7,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als angemessen, was bei einer Wohnfläche von ca. 75,76 m<sup>2</sup> einer monatlichen Nettokaltmiete von rd. 570,00 € entspricht. Dieser Ansatz wird auch mit der derzeit hohen Nachfrage nach Mietwohnungen begründet.

### 5.4.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

#### Verwaltungskosten

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

#### Instandhaltungskosten

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

#### Mietausfallwagnis

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

#### Betriebskosten

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

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

Verwaltungskosten 275,00 € jährlich je Eigentumswohnung

Instandhaltungskosten 9,00 €/m<sup>2</sup> jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

V. a. Ausgangswerten liegt der Verbraucherpreisindex (VPI) Oktober 2001 mit 77,1 (2020 = 100) zugrunde. Der VPI zum Oktober 2023 beträgt 117,8 (2020 = 100). Die indexierten Modellansätze werden wie folgt in Ansatz gebracht:

**Verwaltungskosten:** Wohnung:  $275,00 \text{ €} \times 117,8/77,1 =$  **420,00 €**

**Instandhaltungskosten:** Wohnung:  $9,00 \text{ €/m}^2 \times 117,8/77,1 =$  **13,80 €/m<sup>2</sup>**

**Mietausfallwagnis:** **2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags**

#### 5.4.4 Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Die größte Gewähr für eine marktkonforme Ertragswertermittlung bieten i. d. R. die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung periodisch abgeleiteten und zumeist in den von ihnen herausgegebenen Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze.

Da vom zuständigen Gutachterausschuss beim Landratsamt Passau keine Liegenschaftszinssätze ermittelt werden (Ableitung erfolgt meist nur in größeren Städten), muss auf andere Vergleiche oder Empfehlungen sowie auf Erfahrungswerte zurückgegriffen werden.

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht in seiner Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige letztmalig zum Stichtag Januar 2024 Liegenschaftszinssätze. Für Eigentumswohnungen ist eine mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze mit 1,5 – 4,5 % angegeben.

Folgende wesentliche Umstände sind ursächlich dafür, ob ein Liegenschaftszinssatz am unteren oder oberen Ende der vorgenannten Bandbreite zu verwenden ist:

##### Niedrigerer Liegenschaftszinssatz wenn:

- Bessere Lage (höherer Bodenrichtwert)
- Höhere Nachfrage
- Geringeres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Eigennutzung überwiegt
- Wachsende Bevölkerung
- Je weniger Wohneinheiten im Haus
- Wohn-/Nutzfläche kleiner
- Kürzere Restnutzungsdauer
- Niedrigere Nettokaltmiete
- Geringeres Leerstandsrisiko
- Kein Modernisierungsbedarf

##### Höherer Liegenschaftszinssatz wenn:

- Schlechtere Lage (niedriger Bodenrichtwert)
- Niedrigere Nachfrage
- Höheres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Kapitalanlage steht im Vordergrund
- Abnehmende Bevölkerung
- Je mehr Wohneinheiten im Haus
- Wohn-/Nutzfläche größer
- Längere Restnutzungsdauer
- Höhere Nettokaltmiete
- Höheres Leerstandsrisiko
- Modernisierungsbedarf besteht

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

#### 5.4.5 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

##### Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

##### Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV wird für die Wohnung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz gebracht.

##### Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Das Gebäude wurde laut Energieausweis um 1982 errichtet und ist zum Stichtag ca. 42 Jahre alt. Die Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungsmaßnahmen wurden bis dato nicht durchgeführt. In Anlehnung an Anlage 2 ImmoWertV führt auch die unterstellte Renovierung im Innenbereich der Wohnung bei dem gegenständlichen Gebäudealter zu keiner Verlängerung der RND. Die Restnutzungsdauer wird demnach aus der Differenz der GND und dem Gebäudealter mit 38 Jahren in Ansatz gebracht.

#### 5.4.6 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = (q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$$

wobei  $q = 1 + \text{Liegenschaftszinssatz (LZ)}$  und  $\text{LZ} = \text{Zinsfuß (p)} / 100$

Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von  $p = 2,5 \%$  (vgl. Z. 5.4.4) und einer Restnutzungsdauer ( $n$ ) von 38 Jahren (vgl. Ziffer 5.4.5) errechnet sich der Barwertfaktor wie folgt:

$$KF = (1,025^{38} - 1) / (1,025^{38} \times (1,025 - 1)) = \mathbf{24,35}$$

#### 5.4.7 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag 570,00 €/Monat x 12 = 6.840,00 €

\* abzgl. Bewirtschaftungskosten (s. Ziffer 5.4.3)

Verwaltungskosten 420,00 €

Instandhaltungskosten  $13,80 \text{ €/m}^2 \times 75,76 \text{ m}^2 = 1.045,00 \text{ €}$

Mietausfallwagnis 2 % aus 6.840,00 € 137,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten (rd. 23,4 % vom Rohertrag) - 1.602,00 €

\* Jahresreinertrag 5.238,00 €

\* abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (s. Ziffer 5.3.4 und 5.4.4)

$30.000,00 \text{ €} \times 2,5/100 = \underline{- 750,00 \text{ €}}$

\* Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 4.488,00 €

Kapitalisierung

\* Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

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

$4.488,00 \text{ €} \times 24,35 = 109.283,00 \text{ €}$

\* zzgl. Bodenwert (s. Ziffer 5.3.4) + 30.000,00 €

**Vorläufiger Ertragswert 139.283,00 €**

**rd. 139.000,00 €**

## 5.5 Verkehrswert

### 5.5.1 Verkehrswertdefinition

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

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

### 5.5.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

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

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

Der zur Plausibilisierung ermittelte vorläufige Ertragswert i. H. v. 139.000 € liegt ca. 7 % unter dem vorläufigen Vergleichswert i. H. v. 148.000 € und bestätigt diesen hinreichend.

### 5.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

#### Anstehende Renovierung

Die gegenständliche Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Sowohl bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts als auch bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts bzw. der dort in Ansatz gebrachten erzielbaren Miete ist von einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard ausgegangen worden. Dementsprechend bedarf es an dieser Stelle der Berücksichtigung eines Wertminderungsansatzes in Bezug auf die unterdurchschnittliche, abgewohnte Ausstattung der Wohnung. Da jedoch nicht davon ausgegangen werden kann, dass die im Rahmen der Vergleichswertermittlung herangezogenen Wohnungen alle umfassend modernisiert sind und auch die im Rahmen der Ertragswertermittlung herangezogenen angebotenen Mietwohnungen „lediglich“ einen durchschnittlichen, nicht jedoch neu modernisierten Zustand aufwiesen, wäre es an dieser Stelle falsch, die tatsächlich anfallenden Kosten für eine umfassende Renovierung der Wohnung in Abzug zu bringen. Der an dieser Stelle angemessene Wertminderungsansatz wird vom Unterzeichner mit 300,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche geschätzt, demnach:

300,00 €/m<sup>2</sup> x 75,76 m<sup>2</sup> = 22.728,00 €  
**rd. 23.000,00 €**

#### **5.5.4 Ableitung Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Vorläufiger Vergleichswert (siehe Ziffer 5.2)	148.000,00 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (s. Ziffer 5.5.2)	+/- 0,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.5.3)</u>	<u>- 23.000,00 €</u>
<b>Vergleichswert/Verkehrswert</b>	<b>125.000,00 €</b>

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 14.08.2024 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 16.08.2024.

Passau, 19.08.2024

Der Sachverständige

-----  
 Felix Knödseder, B. Eng.

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

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

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

## 6. Berechnung der Wohnfläche

### Anmerkung:

Die nachstehende Flächenberechnung wurde aus der Teilungserklärung entnommen. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Neubau von 3 6- Familienwohnhäusern in Salzburg, Paugebiet Bäckerfeld

Die Berechnung bezieht sich auf 1 Haus!

#### Wohnflächenberechnung nach DIN 253

EG- links:	Wohnz.	$5,01 \times 3,76 + 1,885 \times 0,115$	=	19,05 qm
	Essz.	$2,885 \times 3,135 + 1,01 \times 0,24$	=	9,28 "
	Küche	$3,385 \times 2,385 - 0,625 \times 0,375$	=	7,84 "
	Eltern	$4,635 \times 3,51$	=	16,27 "
	Kind	$3,635 \times 3,26$	=	11,85 "
	Bad	$2,01 \times 1,885$	=	3,79 "
	W.C.	$2,01 \times 0,885$	=	1,78 "
	Flur	$2,885 \times 1,76$	=	5,08 "
	Gard.	$2,385 \times 1,135 + 1,885 \times 0,24$	=	3,16 "
				<u>78,10 qm</u>
	abzüglich 3% Putz			<u>2,34 "</u>
EG- links				75,76 qm
EG- rechts				75,76 "
OG- links				<u>75,76 "</u>
OG- rechts				<u>75,76 "</u>
				303,04 qm
DG- links	Wohnz.	$(4,385 \times 4,01) + (4,01 \times 0,75 \times 1/2)$	=	19,08 qm
	Küche	$(1,76 \times 3,135) + (3,135 \times 0,75 \times 1/2)$	=	6,69 "
	Essz.	$(3,76 \times 3,135) + (1,76 \times 0,115)$	=	11,99 "
	Eltern	$(3,385 \times 4,01) + (4,01 \times 0,75 \times 1/2)$	=	14,84 "
	Bad- WC	$-(0,625 \times 0,375) + (1,885 \times 0,75 \times 1/2)$	=	4,73 "
				<u>57,33 qm</u>
	abzüglich 3% Putz			<u>1,71 "</u>
DG- links				55,62 qm
DG- rechts				55,62 "
EG + OG				<u>303,04 "</u>
Gesamte Wohnfläche				<u>414,28 qm</u> =====

#### Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277

Kellergeschoss:	$(15,49 \times 13,615 + 2,74 \times 0,625)$	$\times 2,50$	=	531,520 cb
Erdgeschoss:	$(15,49 \times 13,615 + 2,74 \times 0,625)$	$\times 2,75$	=	584,672 "
Obergeschoss:	$(15,49 \times 13,615 + 2,74 \times 0,625)$	$\times 2,75$	=	584,672 "
Dachgeschoss:	$(15,49 \times 13,615 \times 4,875)$	$: 6$	=	171,353 "
Gesamt umbauter Raum				<u>1872,217 cb</u> =====

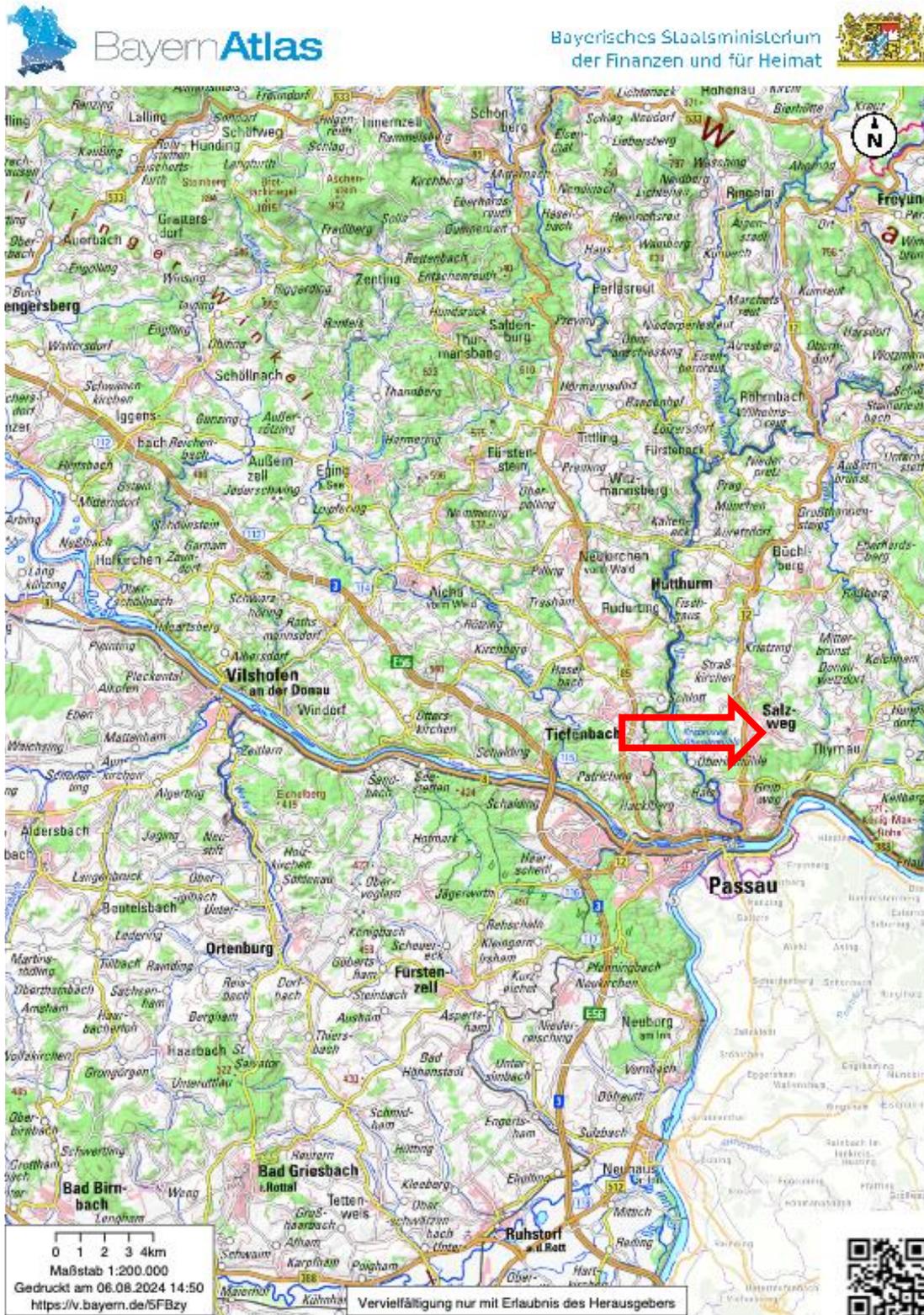
#### Berechnung der bebauten Fläche

Wohnhaus:	$15,49 \times 13,615 + 2,74 \times 0,625$	=	212,60 qm =====
-----------	---	---	--------------------

Passau, den 2. Februar 1981

Anlage 1

Generalkarte



Anlage 2

Ortsplan



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



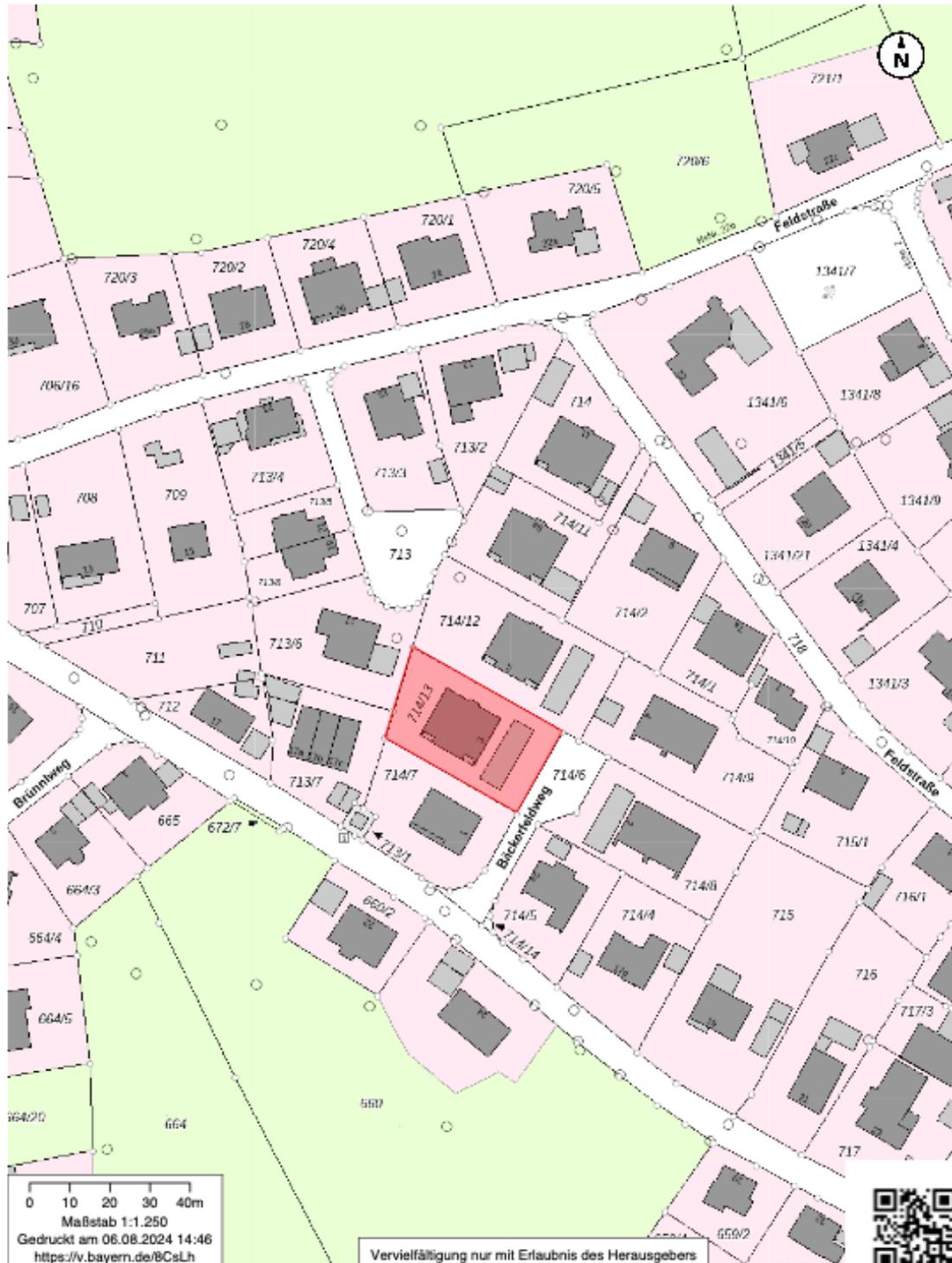
Anlage 3

Flurkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



Anlage 4

Luftbild



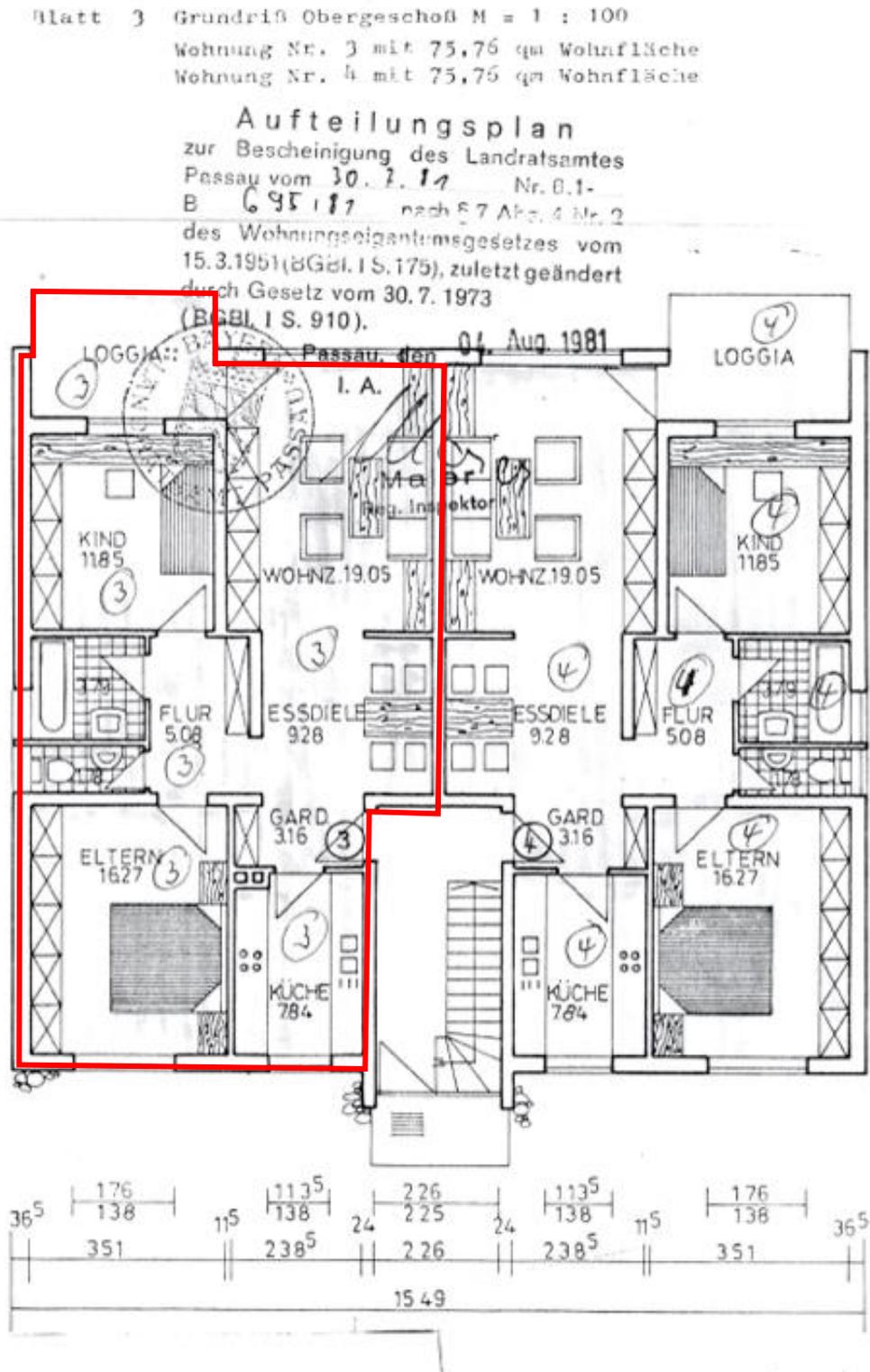
BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat

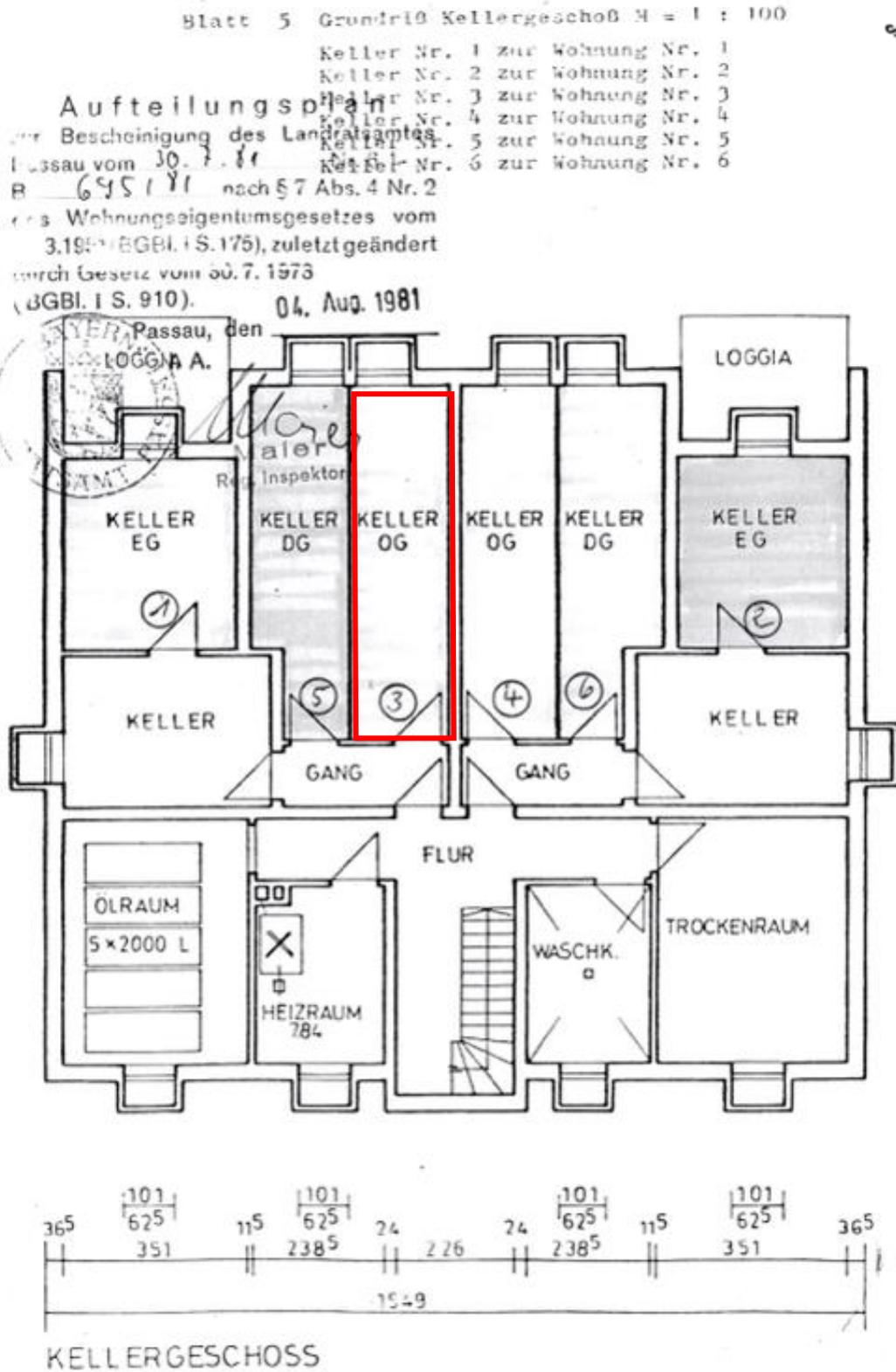


Anlage 5

Kopien aus dem Aufteilungsplan



Grundriß Obergeschoss mit Wohnung Nr. 3 (ohne Maßstab)



Grundriß Kellergeschoß mit Keller Nr. 3 (ohne Maßstab)

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 14.08.2024



Nordansicht



Nordostfassade



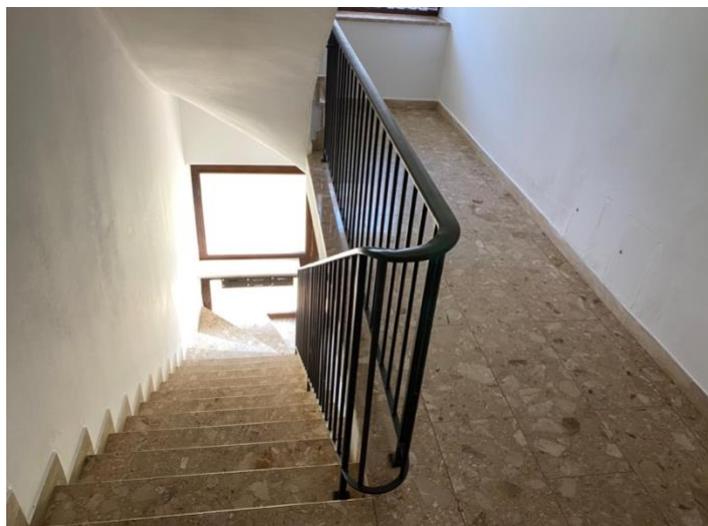
Südostansicht



Südansicht



Westansicht



Treppenhaus



Essstiele und Wohnzimmer



Küche



Flur mit Zugang zu WC und Bad



Elternschlafzimmer



WC



Bad



Kind



Nachträglich geschlossene Loggia



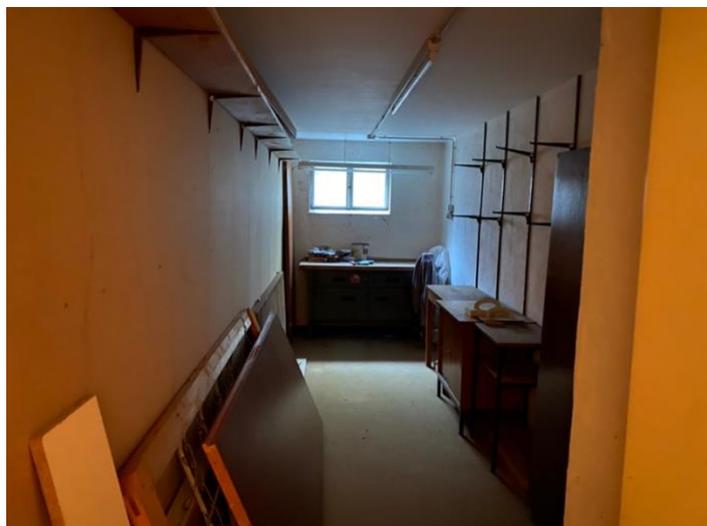
Waschküche im Kellergeschoss



Vorraum/Gang zu den Kellerräumen



Keller zur Gemeinschaftsnutzung



Kellerraum Nr. 6 (vgl. Ziffer 4.4)