

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

**Doppelhaushälfte mit Carport**

**in Dahlienweg 2, 94094 Rotthalmünster**  
Flurstück 376/7 der Gemarkung Rotthalmünster

**Akten-/Geschäftszeichen: 803 K 55/22**

**Verkehrswert: 142.000 €**

Gutachten Nr.:	25/2023	Auftraggeber:
Wertermittlungstichtag:	22.02.2023	Amtsgericht Passau
Qualitätsstichtag:	22.02.2023	Schustergasse 4
Datum des Gutachtens:	20.03.2023	94032 Passau

**Thomas Strunz**  
Löhestraße 1, 84130 Dingolfing  
Tel.: 08731 326340-79  
Email: thomas.strunz@igbay.de

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

## Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung .....	3
2	Allgemeines und Auftrag .....	4
3	Arbeitsunterlagen und Hinweise .....	5
4	Grundbuchamtlicher Nachweis .....	6
5	Lagebeschreibung .....	7
6	Grundstücksbeschreibung .....	10
7	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung .....	11
8	Gebäudebeschreibung .....	13
9	Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts .....	20
10	Grundlagen für die Wertermittlung .....	22
11	Allgemeines Grundstückspreisniveau .....	24
12	Ermittlung Bodenwert .....	25
13	Ermittlung Sachwert .....	27
14	Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert .....	32
15	Schlussbemerkung .....	33
16	Abkürzungsverzeichnis .....	34
17	Verzeichnis der Anlagen .....	35

# 1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit Carport in Rotthalmünster. Das Ursprungsbaujahr der Doppelhaushälfte stammt nach Angabe aus dem Jahr 1923. Der Carport wurde schätzungsweise Anfang der 1990er Jahre errichtet und bietet Platz für 2 Pkw's. Das Wohngebäude besteht aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, eine Unterkellerung ist nicht vorhanden. Die Standardmerkmale des Gebäudes sind nicht mehr zeitgemäß, dennoch ist eine zweckentsprechende Nutzung für einfache Wohnansprüche noch gegeben. Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand und weist energetische Defizite auf.
Bewertungszweck:	Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes für Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Objektadresse:	Dahlienweg 2, 94094 Rotthalmünster
Flurstück und Grundstücksgröße:	Flurstück 376/7 der Gemarkung Rotthalmünster zu 552 m <sup>2</sup>
Objektart:	Doppelhaushälfte mit Carport
Objektansicht:	
Baujahr:	Ursprungsbaujahr 1923
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	15 Jahre
Bruttogrundfläche:	Doppelhaushälfte mit Anbau ca. 161 m <sup>2</sup> , Carport ca. 30 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 100 m <sup>2</sup>
Wertermittlungstichtag:	22.02.2023
Qualitätstichtag:	22.02.2023
Sachwert:	142.000 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>142.000 €</b>

## 2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Passau erteilte mir mit Beschluss vom 22.12.2022 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

**Doppelhaushälfte mit Carport**  
**in Dahlienweg 2, 94094 Rotthalmünster**  
Flurstück 376/7 der Gemarkung Rotthalmünster

Das Gutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes für Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir mit Schreiben vom 31.01.2023 ordnungsgemäß zur Besichtigung vor Ort am 22.02.2023 geladen. Beim Ortstermin war nur die Antragstellerseite anwesend, die Antragsgegnerseite nahm am Ortstermin nicht teil.

Eine ausführliche Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum:	22.02.2023
Zeitraum:	10:00 – 11:00 Uhr
Teilnehmer:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Antragstellerin (<i>aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt</i>)</li><li>- Herr Thomas Strunz (ö. b. u. v. Sachverständiger)</li></ul>
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt wurde außen und innen vollumfänglich besichtigt.

Das in 4-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 35 Seiten (zzgl. weiterer Anlagen). Es wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme des Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen.

### 3 Arbeitsunterlagen und Hinweise

Folgende Unterlagen wurden für die Wertermittlung herangezogen:

- Grundbuchauszug Amtsgericht Passau, Grundbuch von Roththalmünster, Blatt 1536, Abdruck vom 19.08.2022
- Lageplan und Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Unterlagen aus der Bauakte der Verwaltungsgemeinschaft Roththalmünster (Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1962 zum Einbau einer Dachgaube; Planunterlagen aus dem Ursprungsbaujahr sind nicht vorhanden)
- Auskünfte bezüglich Flächennutzungsplan und Bebauungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Roththalmünster
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Passau
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Passau
- Grundstücksmarktbericht 2021 und Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Passau
- einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte
- Wertermittlungsrichtlinien und Wertermittlungsverordnungen in der derzeit gültigen Fassung
- Informationen aus allgemein zugänglichen Quellen

Die folgende Wertermittlung basiert auf den bei der Objektbesichtigung vorgefundenen Tatsachen, sowie der für die Bewertung vorgelegten Informationen und Unterlagen. Die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Kopien sowie der gegebenen Auskünfte wird vorausgesetzt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Prüfungen jeglicher Art der bestehenden Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Mängel oder Schäden erfolgte nicht. Untersuchungen des Bodens, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Stoffe, Bestandteile und Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigung, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht. Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und dergleichen, die möglicherweise Wert beeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Ein örtliches Aufmaß wurde nicht beauftragt und ist somit nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens. Die Maße und Flächenangaben wurden den zur Verfügung stehenden Plänen und Unterlagen entnommen. Für eine Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung in natura kann keine Gewähr übernommen werden. Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt bzw. die Angaben hierfür auf Plausibilität überprüft. Die Genauigkeit entspricht den Erfordernissen der Wertermittlung. Die Angaben sind daher lediglich für diesen Zweck geeignet.

## 4 Grundbuchamtlicher Nachweis

Der zu bewertende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des folgenden Amtsgerichts und beschreibt sich wie folgt:

Auszug vom:	19.08.2022
Amtsgericht:	Passau
Grundbuch von:	Rotthalmünster

### 4.1 Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Flurstück	Fläche
1536	2	Dahlienweg 2, Wohnhaus, Nebengebäude	376/7	552 m <sup>2</sup>

### 4.2 Abteilung I, Eigentümer

*Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Angabe.*

### 4.3 Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch sind folgende Lasten / Beschränkungen eingetragen:

Lfd.Nr. Abt. II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
2	2	376/7	Leibgeding für XXX, löschar bei Todesnachweis, eingetragen am 07.12.1992
4	1	16/1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Passau, AZ: 803 K 0055/2022, eingetragen am 19.08.2022

#### 4.3.1 Stellungnahme zu den eingetragenen Rechten in Abt. II

lfd. Nr. 2: Leibgeding

Das Recht ist löschungsreif, da die Begünstigte bereits verstorben ist. Das Recht bleibt daher für die Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk

Es ergeben sich dadurch keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

### 4.4 Abteilung III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III beeinflussen lediglich den Barpreis, nicht jedoch den Verkehrswert des Grundstücks und sind somit für die Wertermittlung nicht relevant.

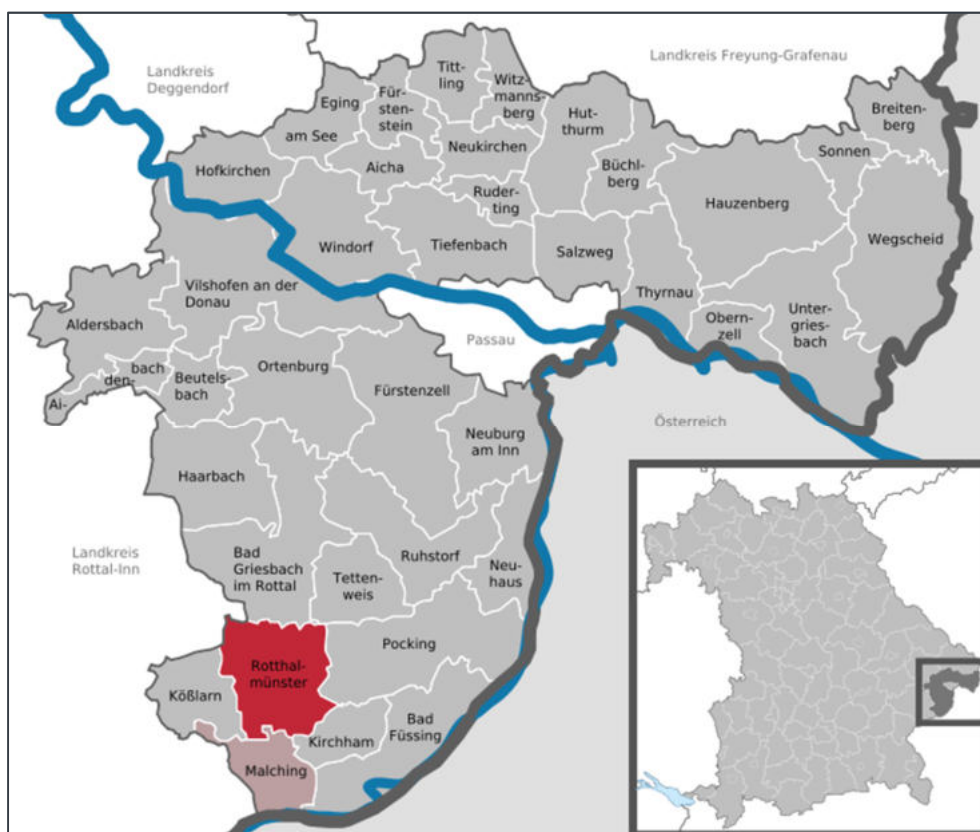
## 5 Lagebeschreibung

### 5.1 Beschreibung Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Markt Rothalmünster im niederbayerischen Landkreis Passau. Rothalmünster liegt in der Planungsregion Donau-Wald im niederbayerischen Bäderdreieck zwischen den Kurorten Bad Birnbach, Bad Griesbach und Bad Füssing. Das Gemeindegebiet umfasst 85 Gemeindeteile mit insgesamt rund 5.000 Einwohnern.

Geografisch liegt Rothalmünster etwa 35 km südlich von Vilshofen sowie 35 km südwestlich der Kreis- und Universitätsstadt Passau. Die Landeshauptstadt München ist rund 140 km von Rothalmünster entfernt. Nachbargemeinden sind Bad Griesbach, Tettenweis, Pocking, Kirchham, Malching, Kößlarn sowie Bayerbach.

Abbildung: Lage des Marktes Rothalmünster im Landkreis Passau





## 5.2 Beschreibung Mikrolage

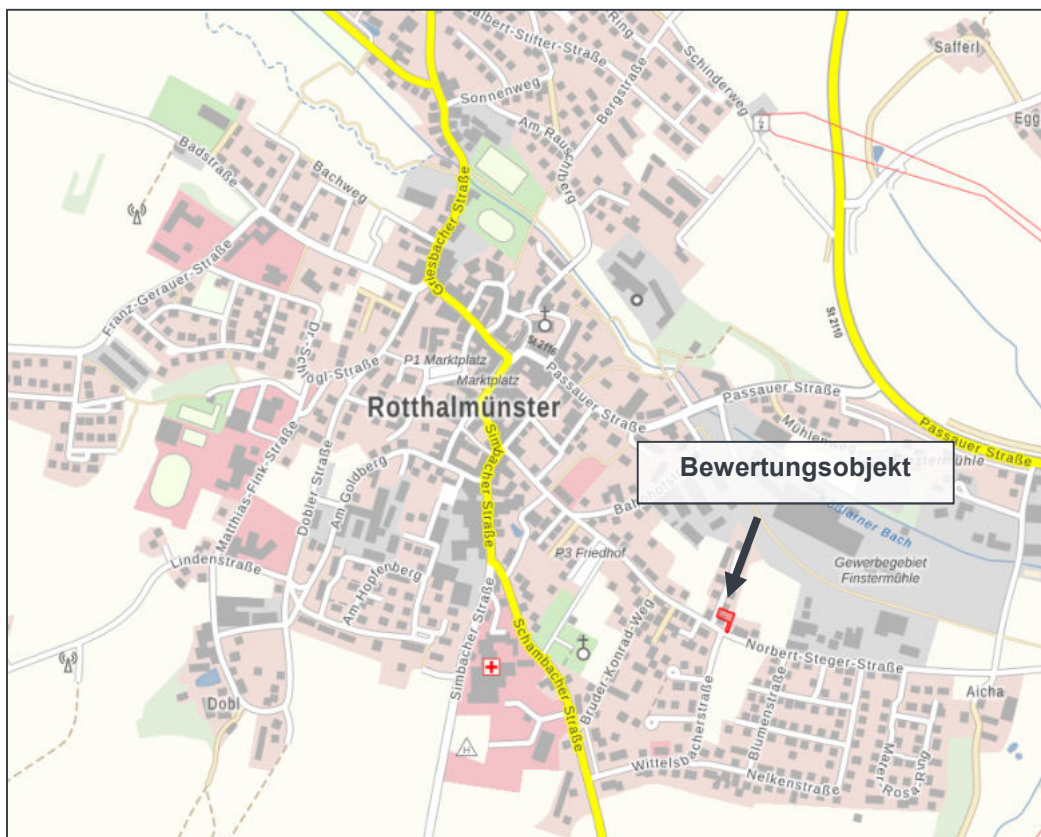
Das Bewertungsobjekt befindet sich im südöstlichen Teil von Rotthalmünster. Der Marktplatz von Rotthalmünster ist rund 500 m in westlicher Richtung entfernt.

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb einer älteren Wohnsiedlung. Die nähere Umgebung des Bewertungsobjektes ist insbesondere geprägt von Wohnbebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften. In rund 100 Metern nördlicher und östlicher Richtung vom Bewertungsobjekt liegt das Gewerbegebiet Finstermühle. Dazwischen liegt noch eine unbebaute, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Zufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgt westlich über den Dahlienweg. Es handelt sich dabei um eine schmale asphaltierte Gemeindestraße ohne Gehweg, welche als Sackgasse rund 100 m östlich vom Bewertungsobjekt endet. Ein Zugang zum Grundstück ist außerdem auch den östlich verlaufenden Grundstücksstreifen zur Norbert-Steger-Straße möglich.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Apotheke, Ärzte und Banken sind in Rotthalmünster vorhanden. Außerdem verfügt Rotthalmünster über eine Kindertageseinrichtung, eine Grund- und Mittelschule sowie eine Montessorischule. Die nächst gelegenen weiterführenden Schulen befinden sich in Bad Griesbach und Passau.

Abbildung: Übersichtskarte Rotthalmünster (Quelle BayernAtlas-plus)





### 5.3 Regionale Infrastrukturinformationen

An das Straßennetz ist Rotthalmünster durchschnittlich angebunden. In rund 3 km Entfernung gibt es eine Anschlussstelle zur Bundesstraße B 12 (Simbach a. Inn – Passau) bzw. in 8 km Entfernung zur Bundesstraße B 388 (Erding – Passau). Die nächstgelegene Anschlussstelle zur Autobahn A 3 (Passau – Regensburg) befindet sich in Pocking rund 17 km entfernt.

An öffentlichen Verkehrsmitteln verkehren mehrere Buslinien der VLP (Verkehrsgemeinschaft Landkreis Passau) in Rotthalmünster mit Fahrtrichtung nach Passau, Bad Griesbach, Pocking, Vilshofen und Simbach a. Inn. Der nächst gelegene Regionalbahnhof befindet sich in Pocking. Überregionale Zugverbindungen gibt es in Passau und Vilshofen.

Der internationale Flughafen München liegt rund 130 Kilometer westlich entfernt.

### 5.4 Bevölkerungsentwicklung und statistische Daten

Datenbezeichnung	Quelle	Statistikwert
Einwohner Markt Rotthalmünster <sup>1</sup>	Bayer. Landesamt für Statistik	5.034
Einwohner Landkreis Passau	Bayer. Landesamt für Statistik	194.090
Entwicklungsprognose Markt Rotthalmünster Jahr 2019 bis 2039	Bayer. Landesamt für Statistik	+ 4,3 %
Kaufkraftindex Landkreis Passau <sup>2</sup>	MB-Research GmbH	93,5
Kaufkraftindex Bayern	MB-Research GmbH	108,5
Kaufkraftindex Deutschland	MB-Research GmbH	100,0
Arbeitslosenquote Landkreis Passau <sup>3</sup>	Bundesagentur für Arbeit	4,1 %
Arbeitslosenquote Bayern	Bundesagentur für Arbeit	3,6 %
Arbeitslosenquote Deutschland	Bundesagentur für Arbeit	5,7 %

### 5.5 Beurteilung Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Wohnsiedlung im südöstlichen Teil von Rotthalmünster. Die Verkehrsanbindung an das Straßennetz ist für ländliche Verhältnisse als durchschnittlich, die Anbindung an den ÖPNV als einfach zu beurteilen. Die Bevölkerungsprognose sowie die Wirtschaftsentwicklung stellen sich positiv dar und lassen auch in Zukunft eine entsprechende Nachfrage nach Wohnraum erkennen.

Insgesamt wird die Wohnlage als durchschnittlich beurteilt.

<sup>1</sup> Stand 31.12.2021

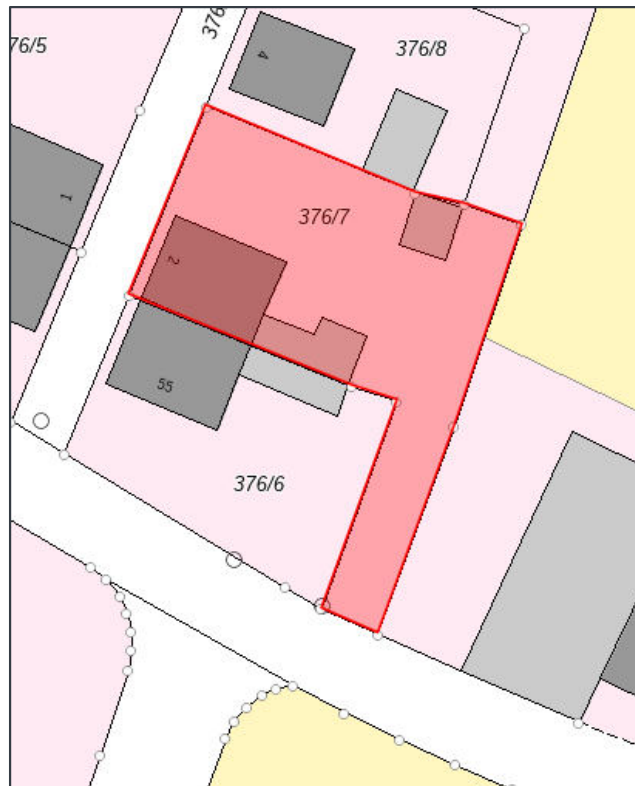
<sup>2</sup> Stand 2022

<sup>3</sup> Stand Februar 2023

## 6 Grundstücksbeschreibung

### 6.1 Lageplan der Bewertungsgrundstücke

Das Flurstück 376/7 der Gemarkung Rothalmünster ist in nachstehender Abbildung rot gekennzeichnet:



### 6.2 Grundstücksbeschaffenheit der Bewertungsfläche

Grundstücksform:	Das Flurstück 376/7 hat einen rechteckigen Zuschnitt. Die Grundstückslänge entlang des Dahlienweges beträgt rund 17 m, die Grundstückstiefe von West nach Ost beträgt rund 28 m. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine weitere Rechtecksfläche mit einer Länge von rund 18 m und einer Breite von rund 5 m.
Oberflächenform:	Das Gelände ist von Süden nach Norden leicht abfallend.
Bodenbeschaffenheit:	Soweit augenscheinlich erkennbar, besteht normaler tragfähiger Baugrund.
Grundwasser:	Die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.
Grenzverhältnisse:	Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte. Daher besteht Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze. Beim vorhandenen Carport sowie beim Schuppen besteht zudem Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze.

## 7 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

### 7.1 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Umfang der vorhandenen Erschließung stellt sich wie folgt dar:

- ausgebaut öffentliche Straße
- Anschlüsse für Wasser, Kanal, und Strom sind vorhanden. Eine Gasleitung ist nach Angabe im Ortstermin in der vorbeiführenden Straße verlegt, es besteht jedoch kein Hausanschluss.

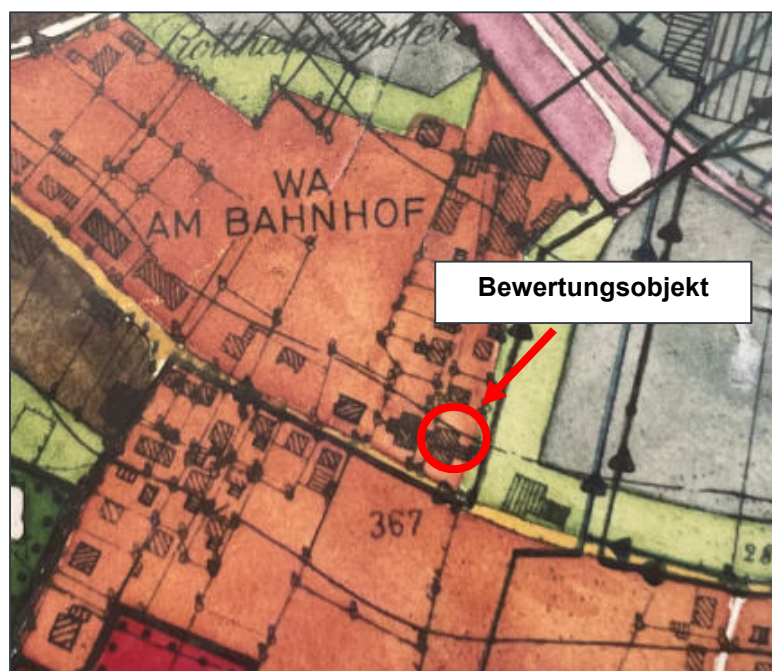
Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist damit als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten (nach dem Baugesetzbuch sowie dem Kommunalabgabengesetz) fallen im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an. Gemäß Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Rothalmünster bestehen diesbezüglich keine Rückstände.

### 7.2 Baurechtliche Verhältnisse

#### 7.2.1 Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan des Marktes Rothalmünster als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

*Abbildung: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan des Marktes Rothalmünster*



### **7.2.2 Bebauungsplan**

Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes gibt es nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Rotthalmünster keinen Bebauungsplan.

### **7.2.3 Baurechtliche Beurteilung**

Das Bewertungsgrundstücks ist dem Innenbereich zuzuordnen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

## **7.3 Tatsächliche Nutzung**

Das Bewertungsgrundstück ist wohnwirtschaftlich genutzt.

## **7.4 Denkmalschutz / Bodendenkmal**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um kein denkmalgeschütztes Objekt. In der Internetauskunft des „Bayerischen Amtes für Denkmalpflege“ findet sich kein Eintrag in der Denkmalliste.

Zu Bodendenkmälern liegen ebenfalls keine Erkenntnisse für das Bewertungsgrundstück vor (*Quelle: BayernAtlas-plus*).

## **7.5 Altlastenkataster**

Altlastenfreiheit wird unterstellt. Besondere Verdachtsmomente auf Altlasten ergeben sich aufgrund der bestehenden Nutzung nicht. Eine gesonderte Auskunftseinholung beim Landratsamt erfolgte nicht.

## **7.6 Überschwemmungsgebiet**

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder einer ausgewiesenen Hochwassergefahrenfläche (*Quelle: BayernAtlas-plus*).

## **7.7 Naturschutz-/ Schutzgebiete / Biotope**

Es sind keine Schutzgebiete (Landschafts-, Naturschutzgebiete usw.) für den Bereich des Bewertungsobjektes ausgewiesen (*Quelle: BayernAtlas-plus*). Zudem lagen keine Erkenntnisse bezüglich einer naturschutzrechtlichen Einstufung des Bewertungsgrundstückes vor.

## 8 Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung stützt sich auf die vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte sowie die Erkenntnisse bei der Ortsbesichtigung. Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung, daher können in Teilbereichen durchaus Abweichungen vorhanden sein, welche aber keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Hinsichtlich der Schall- und Wärmedämmung wird - soweit nichts anderes erwähnt ist - unterstellt, dass die zur Erbauungszeit gültigen DIN-Normen, bzw. die allgemeinen Regeln der Technik eingehalten wurden. Ergänzend zur Gebäudebeschreibung wird auch auf die als Anlage beigefügte Fotodokumentation (nur Außenaufnahmen) verwiesen.

### 8.1 Gebäudekonzeption

Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einer Doppelhaushälfte einschl. Anbau, einem Carport und einem alten Schuppen.

Nach Angabe im Ortstermin wurde die Doppelhaushälfte ursprünglich im Jahr 1923 errichtet. Beim Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Rotthalmünster wurde von mir eine Auskunft aus der Bauakte angefordert. Nach Mitteilung des Bauamts sind die ursprünglichen Baupläne mit Baugenehmigung in der Bauakte nicht vorhanden. Aus der Bauakte konnte lediglich ein Bauplan aus dem Jahr 1962 zum Einbau einer Dachgaube zur Verfügung gestellt werden.

Die Doppelhaushälfte wurde in Massivbauweise errichtet und besteht aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden. Die Doppelhaushälfte verfügt über ein Satteldach mit Dachziegeleindeckung. An der West- und an der Ostseite ist jeweils eine Dachgaube vorhanden. Östlich an das Haupthaus angrenzend befindet sich ein eingeschossiger Anbau. In diesem befinden sich der Hauseingang, ein Bad und ein WC sowie ein nur von außen zugänglicher Raum mit der Heizungsanlage und dem Öltank.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Ölzentralheizung mittels Heizkörper. Eine Fußbodenheizung ist nicht vorhanden. Die Heizungsanlage ist veraltet (Baujahr vor 1990). Die Standardmerkmale des Gebäudes sind nicht mehr zeitgemäß, dennoch ist eine zweckentsprechende Nutzung für einfache Wohnansprüche noch gegeben. Nach Angabe im Ortstermin wurde das Gebäude bis Mitte Dezember 2022 wohnwirtschaftlich genutzt. Seitdem ist das Gebäude nicht mehr bewohnt und wird auch nicht mehr beheizt. Die Wohnung ist aber noch nicht geräumt.

Die letzten durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen liegen augenscheinlich schon längere Zeit zurück. Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand.

## 8.2 Grundrissgestaltung Wohngebäude

### 8.2.1 Erdgeschoss

Der Hauseingang befindet sich an Nordseite des Anbaus. Das Glas der Hauseingangstür ist zersplittert und eingeschlagen. Der Hauseingangsbereich ist mit einem Glasdach überdacht. Vor dem Hauseingang befindet sich ein Podest mit drei gefliesten Treppenstufen.

Die Wohnräume im Erdgeschoss setzen sich zusammen aus Küche, Wohnzimmer, Büro und Diele. Zusätzlich sind im Anbau ein Bad und ein separates WC untergebracht. Im Anbau befindet sich außerdem ein Raum mit der Heizungsanlage und Öltank. Dieser Raum ist nur von außen über eine separate Tür zugänglich. An der Decke im Heizungsraum sind Feuchtigkeitsflecken erkennbar. Östlich an den Anbau angrenzend befindet sich noch ein kleiner mit Faserzementplatten überdachter Bereich, der als Abstellplatz für Fahrräder oder ähnlichem geeignet ist.

Die Bodenbeläge im Erdgeschoss bestehen überwiegend aus einem Parkettboden, welcher aber stark abgenutzt ist. Der Boden im Bad, WC und Flur ist gefliest. Decke und Wände sind verputzt und gestrichen bzw. tapeziert. Im Jahr 2001 wurden im gesamten Haus Kunststofffenster eingebaut. Größtenteils verfügen die Fenster über handbetriebene Rollläden. Alle Räume verfügen über einen Heizkörper. In der Küche und im Wohnzimmer ist ein zusätzlicher Kaminanschluss für einen Holzofen vorhanden. Das Bad wurde nach Angabe im Jahr 2007 modernisiert. Die Wände im Bad sind raumhoch gefliest, die Decke ist mit Holzpaneelen verkleidet. Das Bad ist ausgestattet mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Handtuchheizkörper. Eine separate Dusche ist nicht vorhanden. Im Bad ist ein Fenster vorhanden, das separate WC verfügt über kein Fenster.

### 8.2.2 Dachgeschoss

Vom Erdgeschoss führt eine Holzterasse zum Dachgeschoss. Die Räume im Dachgeschoss bestehen aus zwei Zimmern und zwei kleinen Räumen mit jeweils ca. 5 - 6 m<sup>2</sup>, welche jeweils mit einer Dachgaube ausgestattet sind.

Die Bodenbeläge im Dachgeschoss bestehen aus Holzdielen bzw. Kork. Die Wohnfläche in den oberen Räumen ist aufgrund der Dachschräge und des niedrigen Kniestocks eingeschränkt. Das größere, zur Westseite gelegene Zimmer verfügt über einen Einbauschränk.

Vom östlich gelegenen kleineren Raum führt eine weitere Holzterasse zum Spitzboden. Der Spitzboden verfügt über eine lichte Höhe von ca. 1,8 m und eine Breite von ca. 3,0 m. Der Bodenbelag besteht aus Holzbrettern. Der Deckenbereich (Dachuntersicht) ist mit Holz verkleidet. Nach Angabe im Ortstermin wurde in Eigenleistung eine Dachdämmung mit Mineralwolle verbaut. Der Spitzboden ist nur eingeschränkt für Lagerzwecke geeignet.

### 8.3 Carport / Schuppen

Das genaue Baujahr des Carports ist nicht bekannt. Schätzungsweise wurde der Carport Anfang der 1990er Jahre errichtet. Die Bauausführung erfolgt mittels einer Holzkonstruktion auf einem Betonfundament. An drei Seiten bestehen Wände aus Holzbrettern. Der Boden ist gepflastert, das Dach besteht aus Holzbrettern und darüber liegendem Blechdach. Die Innenmaße des Carport betragen rund 5,75 m x 5,0 m und bietet Platz für 2 Pkw's. Der Carport verfügt über eine Holztür mit direktem Zugang zum Gartenbereich.

Im nordöstlichen Grundstücksteil besteht ein alter Schuppen mit Außenmaßen von ca. 4,0 m x 4,5 m. Es handelt sich um eine Holzkonstruktion auf Betonboden und Dachziegeleindeckung. Der Schuppen diente augenscheinlich zur Lagerung von Brennholz und sonstigen Gegenständen. Vor dem Schuppen befindet sich ein überdachter Bereich, der als Terrasse genutzt wurde. Der Schuppen befindet sich insgesamt in einem schlechten Erhaltungszustand. Die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude ist bereits überschritten, eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird dem Schuppen nicht mehr zugeordnet. Der Schuppen bleibt deshalb für die Wertermittlung unberücksichtigt bzw. gilt mit dem pauschalen Wertansatz für die Außenanlagen als abgegolten.

### 8.4 Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen im Wesentlichen:

- die Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- den gepflasterten Zufahrts- bzw. Zugangsbereich,
- eine Gartenfläche mit Rasen, Bepflanzungen und Bäumen (ungepflegter Zustand),
- ein Zugangstor mit Gartenzaun zur Straßenseite,
- Einfriedung des Grundstücks mittels Hecke an der östlichen Grundstücksseite.



## 8.5 Konstruktive Merkmale der Gebäudeteile im Überblick

Bau- und Gebäudeteil:	Ausstattung
Konstruktion:	Massivbau
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Dach:	Satteldach mit Dachziegeleindeckung
Fassadenausführung:	Mineralischer Putz mit Farbanstrich, tlw. Holzverkleidung
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecke
Deckenausführung	verputzt und gestrichen, tlw. tapeziert
Wandausführung:	verputzt und gestrichen, tlw. tapeziert
Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (ca. 2001 erneuert), alle Fenster mit handbetriebenen Rollläden
Türen:	Hauseingang: Metalltür mit Glaseinsatz (Scheibe eingeschlagen), einfache Innentüren aus Holz
Fußböden:	Parkett (stark abgenutzt), Fliesen, Kork, Holzdielen
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
sanitäre Installation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Öl-Zentralheizung mittels Heizkörper (Heizungsanlage veraltet, Baujahr vor 1990) zusätzlicher Kamin für Ofenanschluss vorhanden
Besonderheiten:	keine

## 8.6 Ausweis relevanter Flächenangaben

### 8.6.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf.

Grundrisspläne stehen nach Auskunft des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Rothalmünster für das Bewertungsgrundstück nicht zur Verfügung. Die überbaute Grundfläche des Bewertungsobjektes wurde daher überschlägig mittels eigener Vermessung aus der Anwendung BayernAtlas-plus ermittelt:

Bezeichnung	Grundfläche	Berechnungsgrundlage
Doppelhaushälfte	67 m <sup>2</sup>	(ca. 9,5 m x 7,0)
Anbau	27 m <sup>2</sup>	(ca. 4,5 m x 2,5m + 4,0 m x 4,0 m)
Carport	30 m <sup>2</sup>	(ca. 6,0 m x 5,0 m)
alter Schuppen	18 m <sup>2</sup>	(ca. 4,0 m x 4,5 m)
<b>Summe:</b>	<b>142 m<sup>2</sup></b>	

Bezogen auf Grundstücksfläche von 552 m<sup>2</sup> ergibt dies eine Grundflächenzahl von ca. **0,26**.

### 8.6.2 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist nach den Außenmaßen aller Geschosse zu ermitteln. Daher ist auch das Dachgeschoss bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche mit einzubeziehen. Das Dachgeschoss des Einfamilienhauses weist eine lichte Höhe von über 2,0 m und ist daher gemäß ImmoWertV in voller Höhe bei der Ermittlung der BGF anzurechnen. Der vorhandene Spitzboden sowie das Dachgeschoss des Anbaus bleiben dagegen unberücksichtigt.

Es ergeben sich somit folgende Bruttogrundflächen:

Bezeichnung	Bruttogrundfläche
Doppelhaushälfte Erdgeschoss	67 m <sup>2</sup>
Anbau Erdgeschoss	27 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte Dachgeschoss	67 m <sup>2</sup>
<b>Summe Doppelhaushälfte mit Anbau:</b>	<b>161 m<sup>2</sup></b>
Carport	30 m <sup>2</sup>
alter Schuppen	18 m <sup>2</sup>
<b>Summe Carport u. Schuppen:</b>	<b>48 m<sup>2</sup></b>

### 8.6.3 Wohnfläche

Eine detaillierte Wohnflächenberechnung konnte aus der Bauakte nicht zur Verfügung gestellt werden. Nach eigener überschlägiger Ermittlung und den Angaben beim Ortstermin beträgt die Wohnfläche für die Doppelhaushälfte mit Anbau rund 100 m<sup>2</sup>. Dieser Wert ist auch aufgrund Überprüfung mittels objekt- und baujahrestypischer Ausbaufaktoren (= Verhältnis Bruttogrundfläche zur Wohnfläche) als plausibel zu beurteilen.

Die Angabe der Wohnfläche dient lediglich zu rein informatorischen Zwecken. Nach den Vorgaben der ImmoWertV bildet die Bruttogrundfläche des Objektes die Grundlage für die Sachwertermittlung.

## 8.7 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Nach Angabe im Ortstermin wurde das Gebäude ursprünglich im Jahr 1923 errichtet. Im Laufe der Jahrzehnte wurden zwar Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, welche aber augenscheinlich bereits längere Zeit zurückliegen.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Für Einfamilienhäuser wird gemäß ImmoWertV von einer üblichen **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** ausgegangen.

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Maßgebend ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, nicht die restliche technische Lebensdauer der baulichen Anlage. Grundsätzlich wird die Restnutzungsdauer aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Durchgeführte Modernisierungen können jedoch zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen.

Beim Bewertungsobjekt ist aufgrund des Baualters die übliche Gesamtnutzungsdauer bereits überschritten. Allerdings verbleibt auch bei Baulichkeiten bei denen die übliche Gesamtnutzungsdauer bereits überschritten ist, immer eine gewisse Mindest-Restnutzungsdauer, sofern eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit weiterhin noch gegeben ist. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird daher den im Einzelfall gegebenen Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher in diesen Fällen, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage zu schätzen.

Im vorliegenden Fall ist eine wirtschaftliche Verwendungsmöglichkeit für einfache Wohnansprüche noch gegeben. Für die Bewertung wird aufgrund der Objektart, der Bauweise und der Ausstattung sowie aufgrund der Erkenntnisse aus der Objektbesichtigung für die Doppelhaushälfte eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 15 Jahren** zugrunde gelegt.

Der Carport bildet eine wirtschaftliche Einheit mit dem Hauptgebäude. Somit teilen die beiden Gebäude hinsichtlich ihrer Standdauer ein gemeinsames Schicksal. Die Ansätze zu den Nutzungsdauern entsprechen daher den Ansätzen für das Hauptgebäude. Diese Vorgehensweise entspricht im übrigen auch dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses im Landkreis Passau für die Ableitung der Sachwertfaktoren.

## 8.8 Baumängel / Bauschäden

Wie bereits zum Teil in der Gebäudebeschreibung erwähnt, wurden im Rahmen der Objektbesichtigung folgende Baumängel / Bauschäden augenscheinlich festgestellt:

- eingeschlagene Glasscheibe an der Hauseingangstür,
- stark abgenutzte Parkettböden im Erdgeschoss,
- starke Rissbildungen und Putzabplatzungen im östlichen Zimmer des Dachgeschosses,
- Feuchtigkeitsflecken an der Decke im Heizungsraum,
- Putzabplatzungen an der Mauer im Bereich des Zugangstors.

Anhaltspunkte, welche auf einen Verdacht auf Hausschwamm hindeuten, wurden im Rahmen der Objektbesichtigung nicht festgestellt.

Eine ggf. daraus resultierende Wertminderung wird im Rahmen der Wertermittlung gesondert bei den objektspezifischen Besonderheiten in Kapitel 13.7.1 berücksichtigt.

## 8.9 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt ist gemäß Angabe beim Ortstermin nicht vorhanden.

Aufgrund des Alters des Gebäudes und des Gebäudezustandes sind energetische Defizite jedoch unverkennbar.

## 8.10 Beurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in durchschnittlicher Wohnlage von Rotthalmünster. Die Standardmerkmale des Gebäudes sind nicht mehr zeitgemäß, dennoch ist eine zweckentsprechende Nutzung für einfache Wohnansprüche noch gegeben. Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand und weist energetische Defizite auf.

## **9 Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts**

### **9.1 Wohnimmobilienmarkt Landkreis Passau**

(Quelle: Wohnimmobilienmarktbericht der UniCredit AG für den Lkr. Passau – Stand Januar 2022)

Der Landkreis Passau profitiert seit rund zehn Jahren vom wachsenden Trend von den Großstädten hinaus ins Umland und verzeichnet einen anhaltenden Bevölkerungszuwachs. Niedrigere Immobilienpreise und eine höhere Verfügbarkeit insbesondere von Baugrundstücken haben zu diesen Wanderungsströmen maßgeblich beigetragen. Im Fokus der Nachfrage nach Wohnimmobilien steht nach wie vor das Eigenheim. Als Engpass erweist sich jedoch immer mehr der Mangel an Bauplätzen. Das Angebot an älteren Eigenheimen, Eigentums- und Mietwohnungen bewegt sich in überschaubaren Größenordnungen.

Der Landkreis Passau dürfte weiterhin vom Trend „Wohnen im Eigenheim im Grünen“, dem Mangel an Wohnraum in größeren Städten sowie dem günstigeren Preisniveau profitieren. Es wird ein weiteres Bevölkerungswachstum erwartet. Folglich wird die Nachfrage nach Eigenheimen und Bauplätzen hoch bleiben.

### **9.2 Aktuelle Marktentwicklungen im Jahr 2022**

(Quelle: IVD Kaufmarktbericht Herbst 2022)

Die rapide wachsenden Finanzierungskosten und die Unsicherheiten im Zusammenhang mit der drohenden Rezession in Deutschland infolge des Ukrainekriegs hemmen die Dynamik des Marktgeschehens und insbesondere auch die Preisdynamik am Wohnimmobilienmarkt. Die Landeshauptstadt München, in der im Herbst 2022 erstmalig seit langer Zeit erste Preisrückgänge für Wohnimmobilien ermittelt wurden, könnte als Seismograph für künftige Entwicklungen in den Groß- und Mittelstädten in ganz Süddeutschland dienen.

Wurde das Marktgeschehen zum Jahresbeginn 2022 noch durch eine starke Nachfrage und deutliche Preisanstiege auf dem Kaufmarkt gekennzeichnet, hat die Kombination aus rasant gestiegenen Finanzierungskosten, Inflation, nach oben geschwellten Baukosten und Handwerkerleistungen sowie die Auswirkungen des Ukraine-Krieges die sehr hohe Dynamik spätestens seit Mitte des Jahres 2022 stark ausgebremst. Der süddeutsche Immobilienmarkt steht nun vor einer Trendwende, die Zeit deutlicher Anstiege ist vorerst vorbei. Darauf deuten derzeit mehrere Indikatoren wie die deutlich rückläufigen Immobilienumsätze im 2. Quartal 2022, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten, sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Die geänderten Marktrahmenbedingungen setzen nun den in den vergangenen Jahren steil steigenden Kaufpreisen ein abruptes Ende.

### **9.3 Beurteilung Marktgängigkeit**

Aufgrund der Marktentwicklungen im Jahr 2022 ist derzeit aufgrund des deutlich gestiegenen Zinsniveaus allgemein eine sinkende Nachfrage nach Wohnimmobilien zu beobachten. Dadurch ist bei Verkäufen generell mit längeren Vermarktungsdauern als in den letzten Jahren zu rechnen. Preisrückgänge sind deshalb nicht auszuschließen und werden am Markt derzeit insbesondere bei Objekten in schlechter Lage oder mit hohem Energieverbrauch erwartet.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand und entspricht nicht den Anforderungen der heutigen Zeit. Nach eigenen Marktbeobachtungen ist aber auch für derartige Objekte ein entsprechender Interessentenkreis vorhanden. Insbesondere handwerklich begabte Interessenten mit Wunsch nach eigenem Wohneigentum kommen als Käufergruppe für derartige Objekt in Betracht, da sich hier die Kaufpreise im Vergleich zu Neubauobjekten deutlich erschwinglicher darstellen.

## 10 Grundlagen für die Wertermittlung

### 10.1 Allgemeine Beschreibung der möglichen Bewertungsmethoden

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB), in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie in der einschlägigen Fachliteratur enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

*„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes,

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Dabei handelt es sich um die drei klassischen Wertermittlungsverfahren in Deutschland mit den grundsätzlich marktkonformsten Wertermittlungsergebnissen.

Die Verfahren sind dabei nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

### 10.2 Berücksichtigung der Grundstückqualität

Im Hinblick auf die Grundstücksqualität sind gemäß § 3 ImmoWertV grundsätzlich folgende Entwicklungsstufen zu unterscheiden:

- (1) **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) **Sonstige Flächen** sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 – 4 zuordnen lassen.

Im vorliegenden Fall ist das Bewertungsgrundstück in die Entwicklungsstufe „Baureifes Land“ einzuordnen.



### 10.3 Verfahrensauswahl für die Wertermittlung

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Bei der Vermarktung von Wohnimmobilien spielen Ertragsgesichtspunkte nur eine untergeordnete Rolle. Diese Objekte werden i. d. R. für Zwecke der Eigennutzung gebaut oder gekauft. Dominierend ist deshalb meist der Wunsch nach Wohnungseigentum. Investitionen in Immobilien dieser Art zielen nicht auf die Generierung möglichst hoher Renditen im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ab. Der Erwerber gibt sich also im Allgemeinen auch mit einer vergleichsweise niedrigen Rendite zufrieden, da durch den Kauf nicht nur ökonomische Ziele befriedigt werden sollen. Die Bewertung erfolgt in diesen Fällen in der Regel nach dem Sachwertverfahren bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern.

Im vorliegenden Fall erfolgt daher die Bewertung nach dem **Sachwertverfahren**.

## 11 Allgemeines Grundstückspreisniveau

Folgende Informationen zum Grundstückspreisniveau für Wohnbauflächen konnten eingeholt werden:

### 11.1 Bodenrichtwerte

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Passau wurde für das Bewertungsgrundstück der nachfolgende Bodenrichtwert veröffentlicht:

<b>Bodenrichtwert per 01.01.2022</b>	<b>120,00 €/m²</b>
Bodenrichtwertzone:	Rotthalmünster (27500578)
Art der Nutzung:	<b>Wohnbaufläche</b>
Entwicklungszustand:	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung:	keine Angabe

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit etc. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### 11.2 Aktuelle Angebote an Baugrundstücken

Gemäß Homepage des Marktes Rotthalmünster verfügt der Markt derzeit über keine Baugrundstücke.

In den gängigen Internetportalen (immowelt, immobilienscout) werden derzeit ebenfalls keine Baugrundstücke in Rotthalmünster zum Verkauf angeboten.

## 12 Ermittlung Bodenwert

### 12.1 Ermittlung Bodenwertansatz

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Als Ausgangsbasis für die Bodenwertermittlung wird daher der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert per 01.01.2022 verwendet. Hierzu sind für das Bewertungsgrundstück folgende wertbeeinflussende Merkmale zu berücksichtigen:

#### 12.1.1 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Der Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2022) weicht vom Wertermittlungsstichtag (22.02.2023) um rund 14 Monate ab.

Anhand der aktuellen Marktveränderungen im Jahr 2022 (vgl. Kapitel 9.2) scheint der Preisanstieg der letzten Jahre jedoch vorerst gestoppt zu sein. Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse wird daher nicht für erforderlich erachtet.

#### 12.1.2 Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale

Sonstige Abweichungen des Bewertungsgrundstückes von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Grundstücksgröße, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit etc. – liegen nicht vor und werden nicht berücksichtigt.

### 12.2 Ableitung Bodenwertansatz

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Anpassungen ergibt sich damit folgender Bodenwertansatz:

Ableitung Bodenwertansatz:	Wertanpassung:	Ansatz:
Ausgangswert Bodenrichtwert per 01.01.2022		120 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	entfällt	x 1,00
Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale	entfällt	x 1,00
<b>Bodenwertansatz:</b>		<b>120 €/m<sup>2</sup></b>

Für die Wertermittlung wird ein Bodenwertansatz von 120 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

## 12.3 Berechnung Bodenwert

Die Bodenwertberechnung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

Bezeichnung	Fläche	Ansatz	Bodenwert
Flst. 376/7	552 m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	66.240 €
<b>Bodenwert gerundet:</b>			<b>66.000 €</b>

**Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 66.000 €.**

## 13 Ermittlung Sachwert

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung geeigneter Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

### 13.1 Bewertungsbasis und Klassifizierung der baulichen Anlagen

Der Sachwert wird nach den durchschnittlichen Normalherstellungskosten auf Basis des Jahres 2010 (NHK 2010) berechnet. Gemäß der dabei vorzunehmenden Gebäudekategorisierung wird die Doppelhaushälfte als Gebäudetyp 2.21 klassifiziert (Doppelhaushälfte, nicht unterkellert, EG, ausgebautes DG).

### 13.2 Basispreis

Die in den NHK 2010 ausgewiesenen Basispreise beziehen sich für den jeweiligen Gebäudetyp auf 1 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche. Dabei wird grundsätzlich in 5 Standardstufen unterschieden (von Stufe 1 = sehr einfach bis Stufe 5 = stark gehoben). Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt aufgrund seiner Standardmerkmale. Dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen.

Aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und der vorhandenen Objektunterlagen wurde unter Abwägung sämtlicher Ausstattungsdetails eine Einstufung des Einfamilienhauses in die Standardstufe 1,7 ermittelt. Damit ergibt sich für die Doppelhaushälfte ein Basiskostenansatz von rund 800 €/m<sup>2</sup>. Dieser Wert wird auch für den Anbau zugrunde gelegt.

Für den Carport wird ein Basiskostenansatz von 190 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche zugrunde gelegt. Dies entspricht dem gleichen Kostenansatz, den auch der Gutachterausschuss des Landkreises Passau in seiner Modellbeschreibung zur Auswertung der Sachwertfaktoren für Carport zugrunde legt.

### **13.3 Baupreisindex / Regionalfaktor**

Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird durch den aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Für das vierte Quartal 2022 ergibt sich ein Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden von 171,7 (Basis 2010 = 100). Dies entspricht einer Erhöhung der Baukosten um 71,7 % gegenüber den ausgewiesenen Baukosten im Jahr 2010.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau legt in seiner Modellbeschreibung zur Auswertung der Sachwertfaktoren einen Regionalfaktor von 1,0 zugrunde. Analog hierzu wird auch für die Wertermittlung ein Regionalfaktor von 1,0 verwendet.

### **13.4 Baunebenkosten, Außenanlagen**

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die Außenanlagen (beinhalten ebenso Kanal, öffentliche Anschlüsse wie auch Wege, Plätze, Einfriedungen etc.) werden für das Bewertungsobjekt pauschal mit 5 % angesetzt.

### **13.5 Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung ist mit dem sog. Alterswertminderungsfaktor zu berücksichtigen. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

### **13.6 Marktanpassungsfaktoren**

Gemäß der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Sachwert durch geeignete Marktanpassungsfaktoren an die Marktverhältnisse anzupassen. Mit der Marktanpassung bezeichnet man die rechnerische Anpassung der ermittelten Sachwerte an das tatsächliche Preis- und Marktniveau vor Ort, durch die Erkenntnisse/Informationen des Gutachterausschusses. Die Marktanpassung erfolgt gleichermaßen auf Gebäude- und Bodenwert. Diese Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) werden durch „Gegenbewertungen“ von verkauften Objekten abgeleitet.

Hierzu sind vorrangig die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren heranzuziehen. Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau hat zuletzt Sachwertfaktoren für das Jahr 2021 veröffentlicht. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren beziehen sich auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und bewegen sich dabei innerhalb einer sehr breiten Spanne von 0,74 – 1,61 bei einem arithmetischen Mittelwert von 1,11. Dabei konnte der Gutachterausschuss Abhängigkeiten des Sachwertfaktors von der Höhe des vorläufigen Sachwertes feststellen. Je niedriger der vorläufige Sachwert, desto höher ist der Sachwertfaktor. Je höher der vorläufige Sachwert, desto niedriger ist der Sachwertfaktor. Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 112.000 € beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor (auf Basis des Jahres 2021) 1,46.

Für Doppelhaushälften hat der Gutachterausschuss des Landkreises Passau keine eigenen Sachwertfaktoren ermittelt. Es wird von mir jedoch als sachgerecht erachtet, die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser auch als Grundlage für das Bewertungsobjekt zu verwenden.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau konnte außerdem Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung für Ein-/Zweifamilienhäuser zur Verfügung stellen. Die Vergleichsfälle wurden dabei eingeschränkt auf die Gemarkungen Rotthalmünster und Asbach mit Baujahr vor 1960 sowie einem Kaufzeitraum der Jahre 2020 - 2022. Berücksichtigt wurden dabei nur solche Vergleichsfälle, zu denen dem Gutachterausschuss auch genauere Objektdaten (Baujahr, Wohnfläche, Ausstattungsstufe, Modernisierung, Unterkellerung, Dachgeschossausbau etc.) vorliegen. Hierzu konnte der Gutachterausschuss insgesamt 6 Vergleichskaufpreise übermitteln. Die genaue Lage der einzelnen Flurstücke zu den mitgeteilten Vergleichspreisen sind dem Unterzeichner bekannt, dürfen aber aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht aufgeführt werden.

Anhand dieser Vergleichskaufpreise und der vom Gutachterausschuss mitgeteilten Objektdaten wurden von mir nach eigenen Berechnungen die entsprechenden Sachwertfaktoren abgeleitet. Für die ermittelten Sachwertfaktoren ergibt sich dabei ein arithmetischer Mittelwert von 1,25 bei einem durchschnittlichen vorläufigen Sachwert der Vergleichsobjekte von rund 153.000 €. Der durchschnittliche Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte lag im November 2021.

Die aktuelle Marktsituation mit einerseits stark steigendem Baupreisindex und andererseits eher rückläufigen Kaufpreisen führt insgesamt zu niedrigeren Sachwertfaktoren. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Erkenntnisse sowie des niedrigen vorläufigen Sachwertes des Bewertungsobjektes wird ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von **1,30** als sachgerecht erachtet und für die Wertermittlung zugrunde gelegt.



## **13.7 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

Nach den Vorgaben der ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beizumisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wurde bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und 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,
- Baumängel und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen,
- grundstücksbezogene Rechten und Belastungen.

Im vorliegenden Fall sind für das Bewertungsobjekt zu berücksichtigen:

### **13.7.1 Baumängel / Bauschäden**

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Gebäude. Es ist die Regel, dass sich bei derartigen Anwesen Bauteile und Ausstattungsgegenstände meist nicht mehr in völlig einwandfreiem und neuwertigem Zustand befinden. Diesen Gegebenheiten wird im Sachwertverfahren durch die Alterswertminderung und bei der Beurteilung der Standardstufe ausreichend Rechnung getragen.

Nur jene Baumängel/-schäden, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen und erforderliche Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen, die in der Vergangenheit versäumt bzw. unterlassen wurden, sind gesondert zu bewerten. Dabei wird hier eine Wertminderung abgezogen, die der Markt aufgrund der Abweichung vom üblichen Zustand der vergleichbaren Objekte machen würde.

Für die in Absatz 8.8 aufgeführten Baumängel / Bauschäden wird nach Erfahrungswerten ein pauschaler Wertabschlag von 3.000 € berücksichtigt. Dies entspricht ca. 2 % des Sachwertes.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Wertansatz nicht um die tatsächlichen Schadenbeseitigungskosten handelt, sondern um die erwartete Wertminderung, die ein potentieller Käufer im Vergleich zu einem mängelfreien Gebäude in Abzug bringen würde. Die tatsächlichen Schadenbeseitigungskosten können daher je nach Art und Umfang der durchzuführenden Maßnahmen davon deutlich abweichen.

## 13.8 Sachwertberechnung

Die Sachwertermittlung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

Gebäude	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (NHK 2010)				Durchschnittl. Herstell.kosten
	BGF	Kosten €/BGF	Korrekturfaktor	Faktor BPI	EUR
Doppelhaushälfte mit Anbau	161 m²	800	1,00	1,717	221.150
Carport	30 m²	190	1,00	1,717	9.787
Summe:	191 m²				230.937

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:			230.937
Restnutzungsdauer:	15 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre		
ergibt Alterswertminderungsfaktor:	x 0,1875		
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:			43.301
Anteil der Außenanlagen:	5%		2.165
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen			45.466
Bodenwert:			66.240
Vorläufiger Sachwert:			111.706
Marktanpassung:	30%	(SW-Faktor 1,30)	33.512
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:			145.217
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			-3.000
SACHWERT:			142.217

**Der Sachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 142.000 €.**

## 14 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert

Die ermittelten Werte stellen sich wie folgt dar:

Bodenwert:	66.240 €
<b>Bodenwert gerundet:</b>	<b>66.000 €</b>

Sachwert (inkl. Bodenwert)	142.217 €
<b>Sachwert gerundet</b>	<b>142.000 €</b>

Der Verkehrswert wird durch denjenigen 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die auf dem Immobilienmarkt überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt werden, am Sachwert. Da beim Bewertungsobjekt die Eigennutzung von vorrangiger Bedeutung ist, wird der Verkehrswert daher vom Sachwert abgeleitet.

Nach Abwägung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des gewonnenen Eindrucks, sowie im Hinblick auf die am Immobilienmarkt zu erzielenden Preise für ähnliche Objekte, wird der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt in Dahlienweg 2, 94094 Rotthalmünster (Flurstück 376/7 der Gemarkung Rotthalmünster) zum Stichtag 22.02.2023 begutachtet auf rund

**142.000 Euro.**

## 15 Schlussbemerkung

Grundsätzlich ist es im Rahmen der Wertermittlung nicht möglich, Kaufpreise für ein bestimmtes Objekt im Voraus festzulegen oder zu bestimmen. Die Wertermittlung kann lediglich einen unter den Restriktionen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelten Verkehrswert liefern.

Dieser kann jedoch, da er aus empirisch abgeleiteten Daten (Liegenschaftszins, Mietansatz, Bodenrichtwert, Sachwertfaktoren, etc.) erfolgter Verkäufe oder Angebote basiert, als der wahrscheinliche Wert interpretiert werden, zu dem der nächste gleichartige Verkaufsfall bzw. der relevante Bewertungsfall abgewickelt werden würde.

Der Verkehrswert stellt keinen punktgenauen Wert, sondern eine Spanne dar. Insofern sind Kaufpreise in einer Bandbreite von +/- 10 bis 20% um den jeweils ausgewiesenen Verkehrswert durchaus mit diesem konform.

Dingolfing, den 20.03.2023

### Thomas Strunz

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

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

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

## 16 Abkürzungsverzeichnis

Im Gutachten wird teilweise auf die Verwendung von Abkürzungen zurückgegriffen. Die in diesem Zusammenhang möglicherweise verwendeten Abkürzungen werden nachfolgend dargestellt:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Brutto-Grundfläche
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
BRI	Bruttorauminhalt
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GB	Grundbuch
GBO	Grundbuchordnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LZ	Liegenschaftszins
MEA	Miteigentumsanteil
MFH	Mehrfamilienhaus
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Jahresreinertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoE	Jahresrohertrag
TG	Tiefgarage
UG	Untergeschoss
VG	Vollgeschoss
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
Wfl.	Wohnfläche

## 17 Verzeichnis der Anlagen

- Lageplan
- Luftbild
- Eingabeplan aus Jahr 1962 zum Einbau einer Gaube (mit Grundriss und Schnitt)
- Fotodokumentation (nur Außenfotos)







0 2 4 6 8m

Maßstab 1:500

Gedruckt am 21.02.2023 16:37  
<https://v.bayern.de/FQGWWY>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

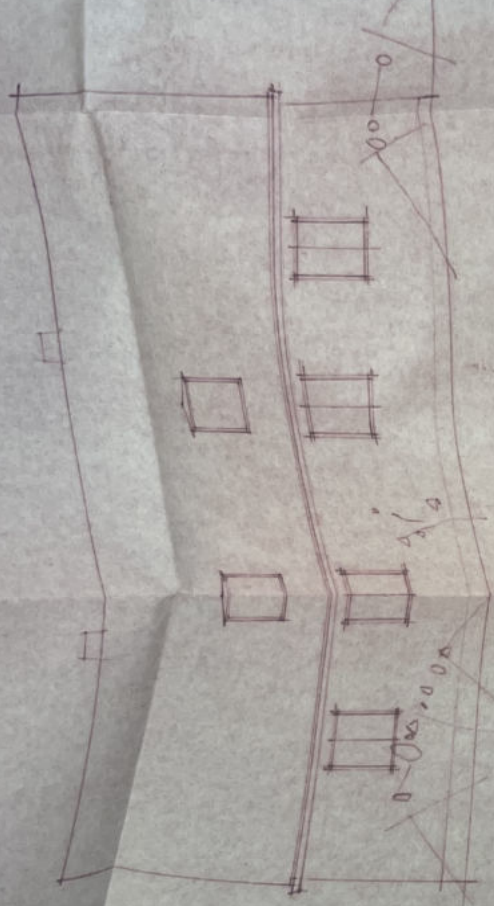




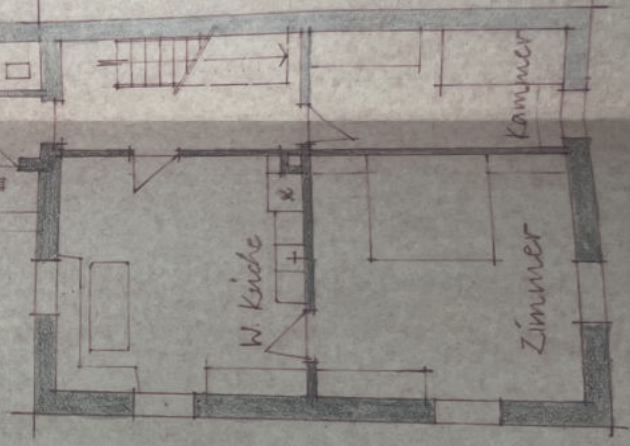
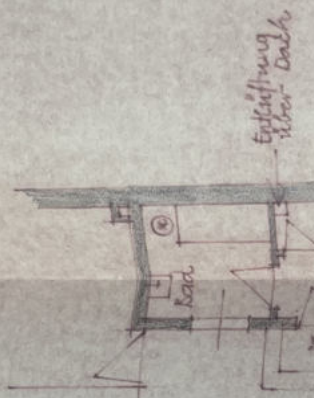
Haute Stelle

Bauverordnung  
Bayer. Landes-  
Bau-Verordnung  
Bau-Verordnung  
Bau-Verordnung

1-85701 Unterschleißheim  
reguliert werden

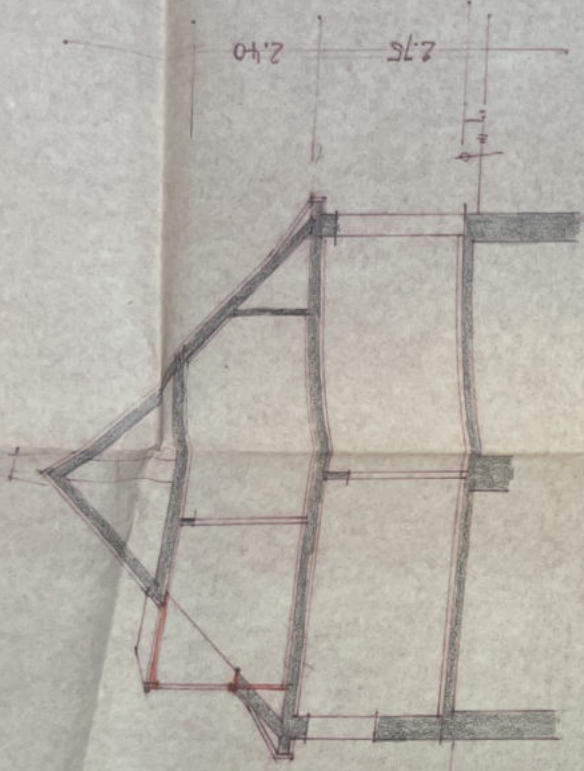


Westansicht



erdgeschoss





Schnitt



Obergeschoss

**Fotodokumentation (Außenaufnahmen vom 22.02.2023)**

**Außen**  
Ansicht Nordseite



**Außen**  
Zugangsbereich mit Putzabplatzung



**Außen**  
Ansicht Westseite (Straßenseite)





**Außen**

Podest zum Hauseingang



**Außen**

eingeschlagene Hauseingangstür



**Außen**

Ansicht Ostseite mit Dachgaube



**Außen**

Anbau mit Heizungsraum  
Ansicht Nordseite



**Außen**

Überdachung neben Heizungsraum  
Ansicht Nordseite



**Außen**

Carport  
Ansicht Ostseite





**Außen**

Carport innen  
Blickrichtung nach Osten



**Außen**

alter Schuppen mit Überdachung



**Außen**

Gartenbereich  
Blick nach Norden



**Außen**  
Gartenbereich  
Blick nach Süden

