



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

Dipl.-Ing. Franz Höng
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Hochstraße 18
94081 Fürstzell

Telefon 08502/3427
e-mail: info@sv-hoeng.de

Wertgutachten

über den Verkehrswert nach den §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB)



Objekt:	Einfamilienwohnhaus mit Garage auf Flurnummer 70/83 zu 1089m ² , Gemarkung Grubweg Untere Schneckenbergstraße 40 94034 Passau
Aktenzeichen:	803 K 58/23
Wertermittlungsstichtag:	12.08.2024
Verkehrswert:	EUR 440.000,00 (vierhundertvierzigtausend Euro)
Ausfertigung	pdf
Anzahl der Ausfertigungen	5 (incl. Büroausfertigung)
2312035	Seite 1 von 37

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Auftrag und Zweck	3
1.3	Bewertungsobjekt	3
1.4	Unterlagen	3
1.5	Ortsbesichtigung	3
1.6	Wertermittlungsstichtag	3
1.7	Qualitätsstichtag	3
1.8	Recherchen	4
1.9	Technische Daten	4
2	Grundstück	4
2.1	Grundbuch	4
3	Lagebeschreibung	4
3.1	Kommune - Makrolage	4
3.2	Grundstückslage – Mikrolage	6
3.3	Verkehrslage	7
4	Grundstücksbeschreibung	8
4.1	Digitale Karten	8
4.2	Zuschnitt und Beschaffenheit	8
4.3	Erschließung	9
4.4	Baurechtliche Gegebenheiten	9
4.5	Denkmalschutz	9
4.6	Immissionen	9
4.7	Vorhandene Bebauung	10
4.8	Außenanlagen	10
5	Gebäudebeschreibung	11
5.1	Gebäude	11
5.1.1	Allgemein	11
5.1.2	Konstruktion - Ausstattung	11
5.1.3	Grundrisse und Raumeinteilung	12
5.2	Energieausweis	15
5.3	Nutzung	15
5.4	Unterhaltszustand	16
6	Beurteilung	17
6.1	Marktverhältnisse	17
6.1.1	Immobilienmarkt allgemein	17
6.1.2	Marktgängigkeit	17
6.2	Fazit	17
7	Flächen	18
7.1	Angewandte Berechnungsvorschriften	18
7.2	Verwendete Unterlagen	18
7.3	Brutto Grundfläche	18
7.4	Wohnflächen	18
8	Bewertung	19
8.1	Wahl des Bewertungsverfahrens	19
8.1.1	Vergleichswert	19
8.1.2	Ertragswert	19
8.1.3	Sachwert	19
8.1.4	anzuwendendes Bewertungsverfahren	19
8.2	Bodenwert	20
8.2.1	Vergleichspreise	20
8.2.2	Bodenwertermittlung	20
8.3	Sachwertermittlung	21
8.3.1	Schema des Sachwertverfahrens	21
8.3.2	Vorläufiger Sachwert	21
8.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
8.3.4	Ermittlung des Sachwertes	26
8.3.5	Vergleichswerte	27
9	Verkehrswert	28
10	Anlagen	29
10.1	Lichtbilder	29
10.2	Bruttogrundflächen	34
10.3	Wohnfläche	35
10.4	Standardstufen (Wohnhaus)	36
10.5	Literaturverzeichnis	37

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen,
Aktenzeichen 803 K 58/23, mit Auftrag vom 07.12.2023

1.2 Auftrag und Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Festsetzung
gemäß §74a Abs. 5 ZVG.

1.3 Bewertungsobjekt

Einfamilienwohnhaus mit Garage
auf Flurnummer 70/83 zu 1089m² Gemarkung Grubweg
Untere Schneckenbergstraße 40, 94034 Passau

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenso wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk etc.) bzw. Rohrfraß (in Leitungen etc.) vorgenommen. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach ev. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Zerstörerische Untersuchungen von Bauteilen, Baustoffprüfungen, Funktionsprüfungen gebäudetechnischer (Heizung, Sanitär, Elektro) und sonstiger Anlagen wurden nicht vorgenommen.

1.4 Unterlagen

- Grundbuchauszug für Grubweg, Blatt 3693 vom 07.09.2023
- Lageplan im Maßstab 1:500
- Hausnummernauskunft der Stadt Passau vom 23.10.2023

Vom Antragssteller/-gegner

- Kopie der Brandversicherungsurkunde
- Mietvertrag vom 28.08.2006
- Aufstellung der Renovierungsmaßnahmen der Jahre 2004-2006
- diverse Rechnungen

Vom Staatsarchiv Landshut

- Kopie des Baugenehmigungsaktes Baupläne Passau, Nr. 337/1957

1.5 Ortsbesichtigung

12.08.2024

Anwesend waren Vertreter der Antragssteller und –gegner, die Mieter und der Unterzeichner

1.6 Wertermittlungstichtag

12.08.2024

1.7 Qualitätsstichtag

12.08.2024

1.8 Recherchen

Stadt Passau, Stadtarchiv
Staatsarchiv, Landshut
Stadt Passau, Gutachterausschuss

1.9 Technische Daten

Baujahr: 1957
Sanierung/Modernisierung: 2004-2006

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Passau			
Gemarkung Grubweg			
Blatt:	3693		
lfde. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m ²)
1	70/83	Untere Schneckenbergstraße 40; Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten	1.089

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches bleiben hier unberücksichtigt.

3 Lagebeschreibung

3.1 Kommune - Makrolage

Übersichtsplan, ohne Maßstab



Die kreisfreie Mittelstadt Passau liegt im Regierungsbezirk Niederbayern, grenzt an das Staatsgebiet von Österreich an und befindet sich ca. 145 km östlich der

bayerischen Landeshauptstadt München. Die Dreiflüssestadt beherbergt rd. 53.900 Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises und übernimmt innerhalb der Planungsregion Donau-Wald die Funktion eines Oberzentrums. Passau ist zudem Universitätsstandort.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Passau insgesamt ca. 20.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 41.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 20.780 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 2.073 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Passau wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Dienstleistung & Handwerk, Informationstechnik & Kommunikation sowie von der Ernährungsindustrie geprägt.

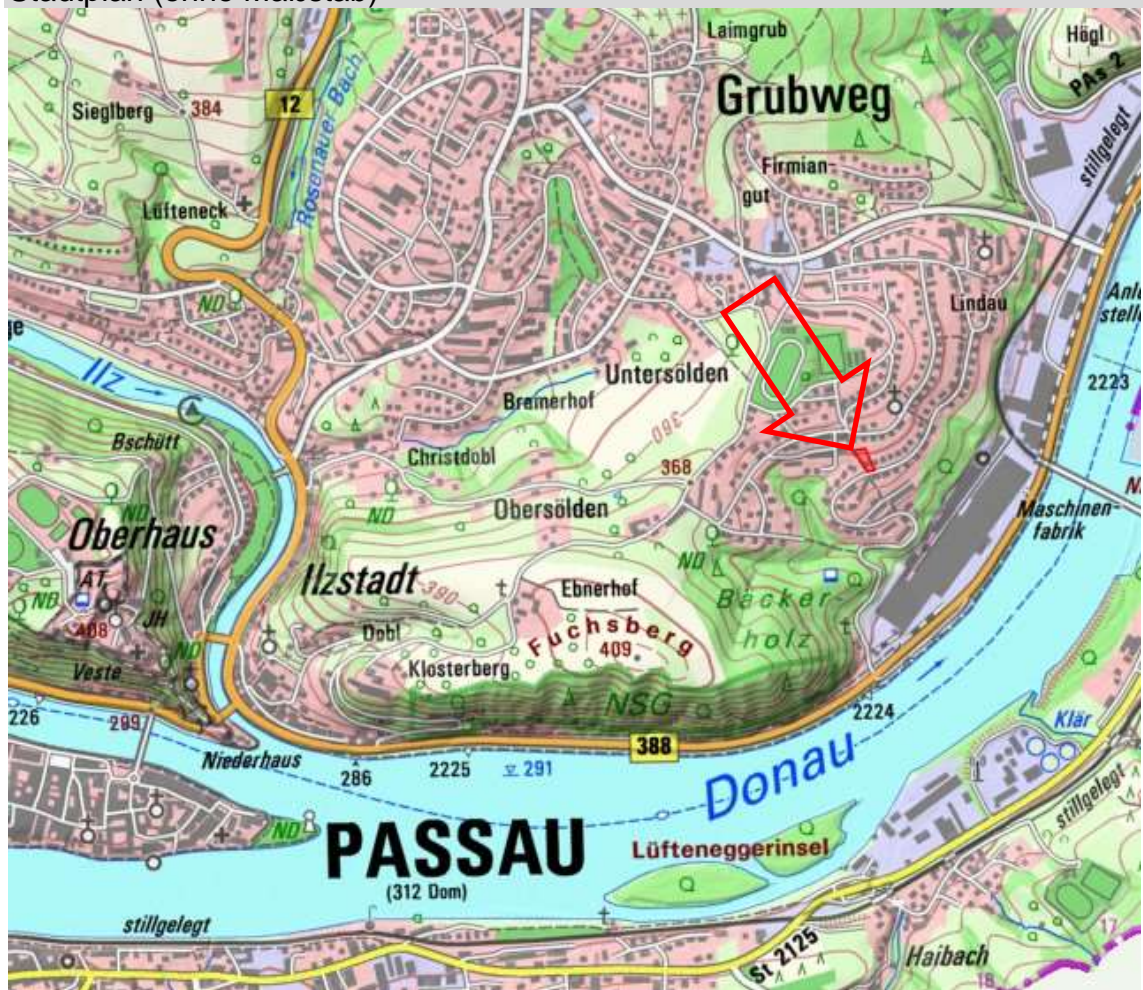
Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Passau bis zum Jahr 2039 ein leichtes Bevölkerungswachstum in Höhe von 1,7 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Passau derzeit 6,2 % (zum Vergleich: Bayern: 3,8 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: Februar 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 92,5 Punkten für Passau, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Passau als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Passau den 172. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

3.2 Grundstückslage – Mikrolage

Stadtplan (ohne Maßstab)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Stadtteil Grubweg, ca. 2,3 km östlich des Stadtzentrums von Passau in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind diverse Lebensmittelmärkte und Gaststätten vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Passau über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Lage existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des insgesamt städtisch geprägten Umfelds angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über einen zugehörigen Garagenstellplatz. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als gute Wohnlage klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

3.3 Verkehrslage

Passau ist über die Bundesstraßen B388, B12 und B8 sowie über die Autobahn A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 10 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle Passau-Mitte. Die Bushaltestelle Untere Schneckenbergstraße befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet weiterführende Verbindung zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 3,3 km zum IC(E)-Bahnhof Passau Hbf bzw. rd. 64 km zum internationalen Verkehrsflughafen Linz [AT].

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Digitale Karten

Lageplan - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Luftbild - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

4.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Die Flurnummer 70/83 bildet ein unregelmäßiges Viereck, im Mittel ca. 20m breit und rd. 55 m lang (Nord-Südrichtung). Die Straßenfront (Südgrenze) an der Unteren Schneckenbergstraße ist ca. 15m und die Nordgrenze etwa 26m lang, das Gelände ist nach Süden geneigt, der Höhenunterschied zwischen Süd- und Nordgrenze beträgt ca. 6 m.

Das zu bewertende Einfamilienwohnhaus steht im südlichen Grundstücksbereich, die Garage steht nahe der Westgrenze, die Nebengebäude

sind nahe der Ostgrenze errichtet. Die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind gut.

Altlasten: Auswertungen der zur Verfügung gestellten Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung ergaben keinen konkreten Hinweis auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern beeinträchtigen oder gefährden können. Untersuchungen des Baugrundes in Hinblick auf dessen Beschaffenheit (Grundwassersituation, Tragfähigkeit des Baugrundes) und auf jegliche Art von Kontaminierung wurden nicht vorgenommen und sind vom Bewertungsauftrag ausdrücklich ausgeschlossen. Entsprechendes gilt auch für die baulichen Anlagen. Etwaige diesbezügliche Untersuchungen gehören nicht zum Beststellungsgebiet des Sachverständigen und müssen außerhalb des Gutachtens berücksichtigt werden.

4.3 Erschließung

Voll erschlossen: Straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Untere Schneckenbergstraße. Entlang der Westgrenze verläuft ein Gehweg. Kanalanschluss, Wasseranschluss an die öffentliche Versorgung, Elektrizitätsanschluss ist vorhanden.

4.4 Baurechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Bauplanungsrechtlich ist das Grundstück nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.



4.5 Denkmalschutz

Das Anwesen ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt

4.6 Immissionen

4.7 Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist bebaut mit einer Einfamilienwohnhaus mit Keller- Erd- und ausgebautem Dachgeschoss. An der Westseite des Hauses ist die Garage angebaut und mit einem Freisitz überbaut.

Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks befinden sich weitere Nebengebäude (Holzlager, Gartengeräteschuppen, Glashaus)

4.8 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Zuwegung/Gartenwege mit Granitkleinsteinen bzw. Betonplatten befestigt
- Einfriedung: straßenseitig: Natursteinmauer mit Metallzaunelementen, Gartentüre mit Edelstahlbriefkasten, Klingelanlage
betonierte Zaunsäulen, Maschendraht an der Nordgrenze, Sichtschutzelemente entlang der Westgrenze
- Holzhütte (ca. 8m x 3m Grundfläche): Betonplattenboden, Holzkonstruktion, Holzschalung, Pultdach, Rauhschalung, Schindeldeckung
- Gartengeräteschuppen (ca. 2m x 3m Grundfläche): Betonplattenboden, Holzkonstruktion, überluchte Holzschalung
- Glashaus, Hochbeet und Blumenbeete
- Trockenmauern und div. Sitzplätze
- Bäume, Sträucher, weit überdurchschnittliche gärtnerische Anlage
- Kleiner Gartenteich

5 Gebäudebeschreibung

Allgemein: Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen Kriterien; sie nimmt für sich nicht in Anspruch eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen und Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Verdeckte Mängel und Schäden können nicht berücksichtigt werden. Zerstörerische Untersuchungen von Bauteilen, Baustoffprüfungen, Funktionsprüfungen gebäudetechnischer und sonstiger Anlagen wurden nicht vorgenommen.

5.1 Gebäude

5.1.1 Allgemein

Baujahr: 1957, Renovierung und Modernisierung 2004 bis 2006

5.1.2 Konstruktion - Ausstattung

Wohnhaus: lt. Plan, Angaben und Feststellungen beim Ortstermin

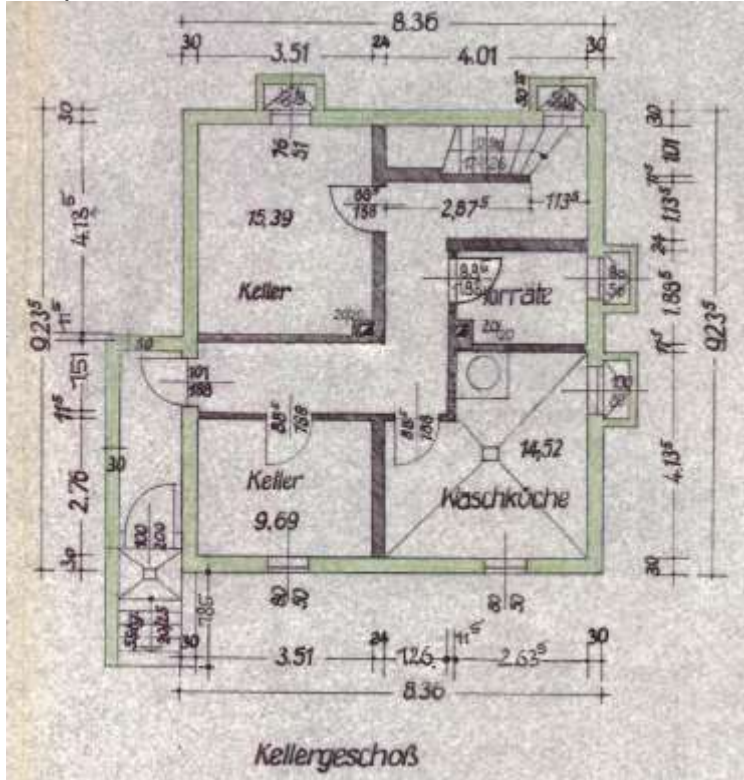
Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Massivmauerwerk
Fassade:	Putz, gestrichen
Innenwände	massiv
Decken:	Massivdecken
Treppe:	zum Keller: Massivtreppe Geschosstreppe: Kunststeintreppe Einschubtreppe zum Spitzboden
Dach:	Satteldach, Pfannendeckung
Heizung:	Ölzentralheizung (aus 2002), 4 x 1500 l Kunststoffreihentanks Kachelofen (Einsatzofen) im EG
Warmwasser:	über Heizung
Fenster:	Kunststofffenster und -türen mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster (aus 2006); Rollläden;
Türen:	Haustüre in Kunststoff mit Glasausschnitt innen: lackierte Türblätter und Zargen KG: einfache Brettertüren
Bodenbeläge:	EG/DG: Laminat, Fliesen KG: Estrich
Sanitär:	EG: Dusche, Waschbecken, WC, deckenhoch gefliest ; DG: Bad mit Badewanne, Waschbecken, WC, deckenhoch gefliest
Küche:	übliche Anschlüsse
Elektro:	2006 erneuert
Zugang:	Granitkleinsteine
Freisitz:	Holzkonstruktion, Fliesenboden, gedeckt mit transparenten Wellbahnen
Garage:	
Bauweise:	Massivbauweise, Massivdecke
Dach:	mit Freisitz überbaut (siehe oben)
Boden:	Estrich
Tor:	Sektionaltor

5.1.3 Grundrisse und Raumeinteilung

Kellergeschoss:

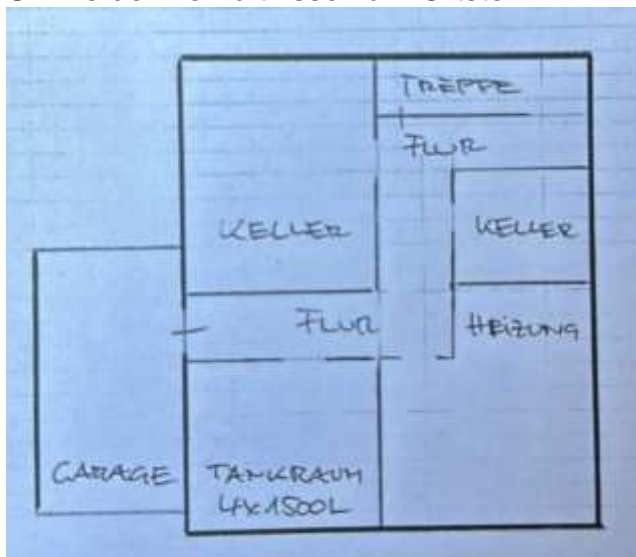
Treppe Flur mit Zugang zur Garage, 2 Kellerräume, Heizungsraum, Öllager

Bauplan aus 1957:



ohne Maßstab, skizzenhaft ergänzt

Skizze der Verhältnisse zum Ortstermin

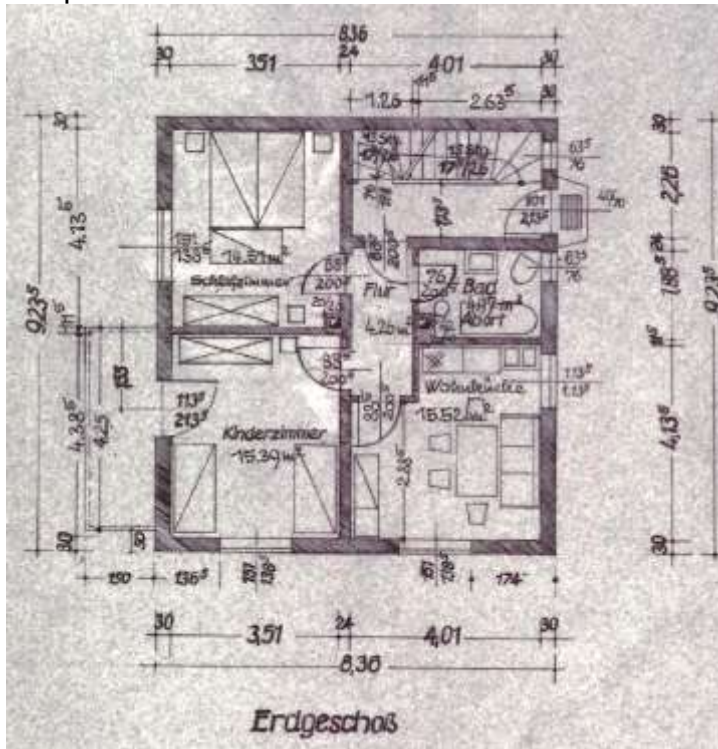


ohne Maßstab, skizzenhaft ergänzt

Erdgeschoss:

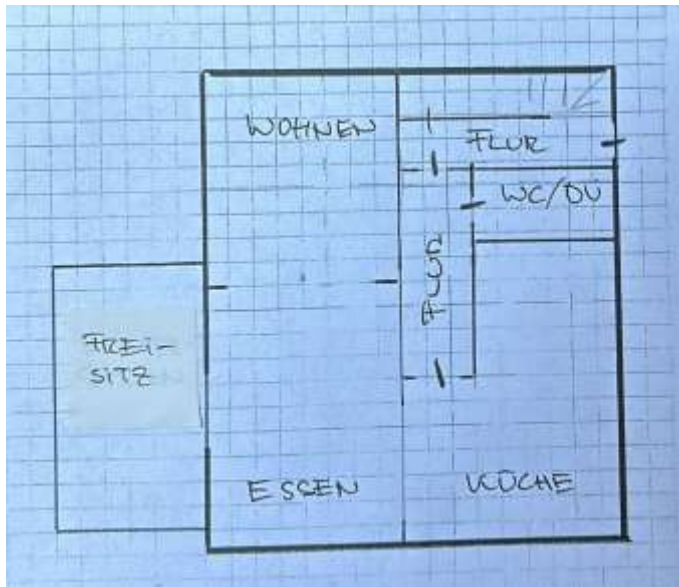
Flur, Treppenhaus, Dusche/WC, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Freisitz

Bauplan aus 1957:



ohne Maßstab

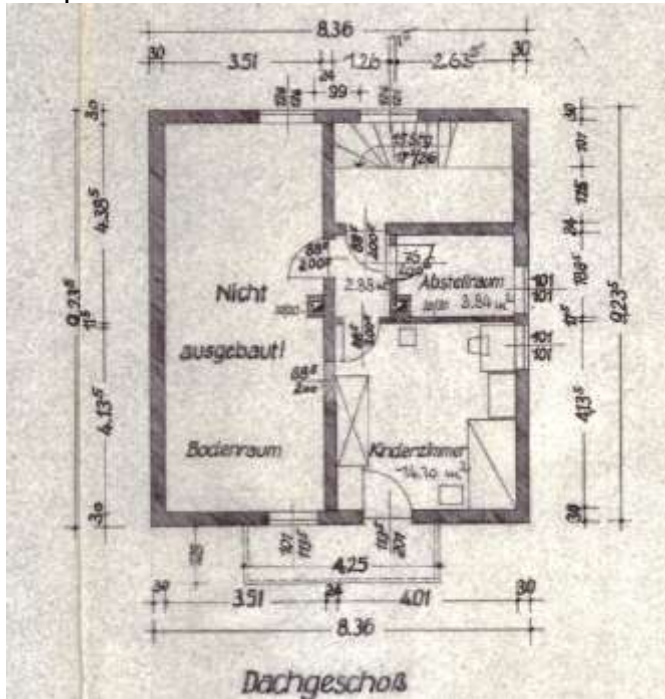
Skizze der Verhältnisse zum Ortstermin



ohne Maßstab

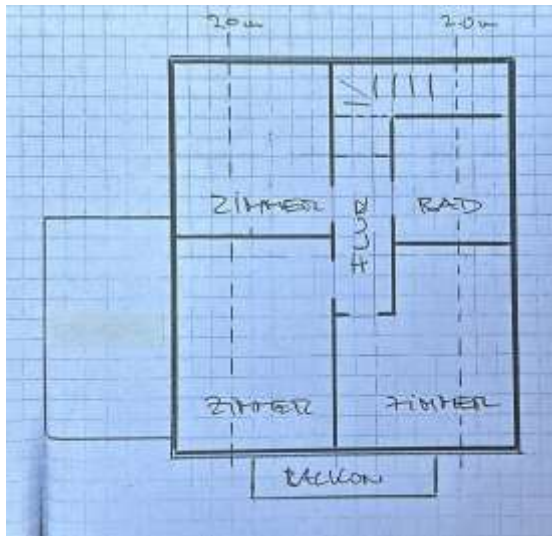
Dachgeschoss: Treppe, Flur, Bad, 3 Zimmer, Balkon

Bauplan aus 1957:



ohne Maßstab

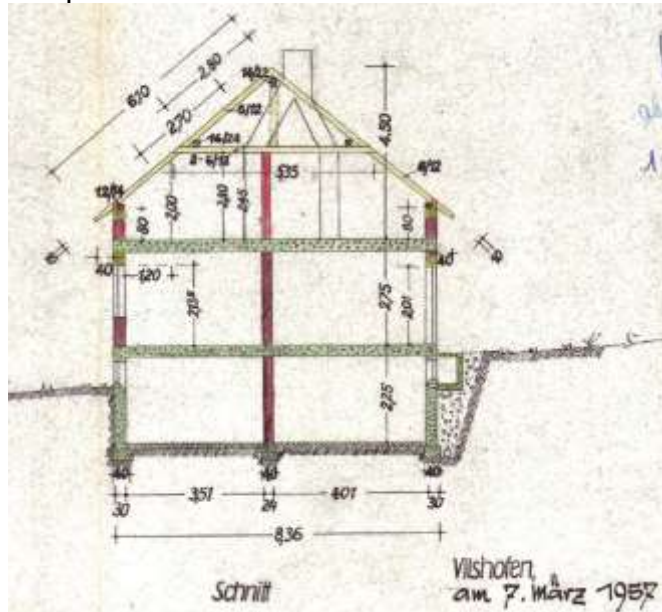
Skizze der Verhältnisse zum Ortstermin



ohne Maßstab

Schnitt:

Bauplan aus 1957:



ohne Maßstab

5.2 Energieausweis

liegt nicht vor.

Es ist von überalterten energetischen Verhältnissen auszugehen.

5.3 Nutzung

Das Einfamilienwohnhaus ist mit Mietvertrag vom 28.08.2006 für 850,00 €/Monat vermietet. Hinsichtlich der Betriebskosten ist vereinbart, dass der Mieter alle Betriebskosten, bei denen die Rechnung ausstellenden Stellen diese unmittelbar an die Mieter übersenden, unmittelbar an diese Stellen bezahlt. Der Mieter trägt ebenso die Kosten für Strom, Heizöl und Brennholz.

Im Übergabeprotokoll ist festgelegt, dass die Bepflanzung im Garten mit Ausnahme der beiden Obstbäume Eigentum der Mieter ist.

5.4 Unterhaltszustand

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine Untersuchung auf Baumängel/-Schäden fand vom Unterzeichner nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-Schäden verwiesen). Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige oder gesundheitsschädliche Baumaterialien geprüft (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.). Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattung und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - die Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wurden vom Unterzeichner keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/Gebäude Verunreinigungen/Altlasten, Elektrosmog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

Einfamilienwohnhaus mit Garage:

- Wohnbereich (EG, DG) in ordentlichem Gesamtzustand
- Kellergeschoss in einem alters- und bauzeitgemäßen Gesamtzustand mit Instandhaltungsrückstau

Außenanlagen

- weit überdurchschnittlicher Umfang mit hohem Erhaltungs- und Pflegeaufwand

6 Beurteilung

6.1 Marktverhältnisse

6.1.1 Immobilienmarkt allgemein

Seit dem 2. Quartal 2022 belastet die Kombination aus steigenden Hypothekenzinsen, der hohen Inflation, den stark zunehmenden Bau- und Energiekosten sowie der Unsicherheiten infolge der Kriege die Entwicklung auf dem Käufermarkt. Im Frühjahr 2023 wurde deutlich, dass die Kehrtwende am bayerischen Immobilienmarkt, wenn auch in unterschiedlichem Maß, angekommen ist.

Zwischenzeitlich beleben gesunkene Zinsen die Nachfrage ein wenig.

6.1.2 Marktgängigkeit

Inwieweit es zu Preisabschlägen kommt, hängt stark von Lage und Qualität der Immobilie ab. Außerdem spielen der Energieträger und der energetische Zustand der Immobilie eine zunehmend größere Rolle. In den vergangenen Monaten zeichnete sich ab, dass die Immobilien mit einem höheren Energiekennwert gefragter und preisstabiler sind als unsanierte Objekte. Das hier zu bewertende Objekt ist zwar energetisch nicht saniert, jedoch ist aufgrund der Objektart von einer durchschnittlichen bis guten Marktgängigkeit auszugehen.

6.2 Fazit

älteres, 2004 bis 2006 saniertes Einfamilienwohnhaus mit Garage mit durchschnittlichem Wohnflächenangebot am Stadtrand von Passau. Da die Neubautätigkeit in Passau dem hohen Wohnraumbedarf hinterherhinkt und neben den fehlenden Bauflächen stark gestiegene Bau- und Finanzierungskosten den Wohnungsmarkt in der Stadt erschweren, ist davon auszugehen, dass die Kaufpreise auf dem Passauer Wohnimmobilienmarkt relativ stabil bleiben.

7 Flächen

7.1 Angewandte Berechnungsvorschriften

- o Berechnung der Brutto - Grundfläche (BGF) nach DIN 277
- o Richtlinie der Berechnung der Mietfläche für Wohnungen (MF/W) vom 1.05.2012

7.2 Verwendete Unterlagen

- Bauplankopien aus 1957 (ohne Maßstab)
- Lageplan M 1:500

Anmerkung: Berechnungsgrundlage sind die Baupläne. Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine andere Verwendung nicht geeignet.

7.3 Brutto Grundfläche

(Details siehe Anlagen)

Einfamilienwohnhaus:

Kellergeschoss.....	77,2 m ²
Erdgeschoss	77,2 m ²
Dachgeschoss	<u>77,2 m²</u>
Gesamt	231,6 m ²

Garage:

Untergeschoss.....	17 m ²
Erdgeschoss	<u>17 m²</u>
Gesamt	34 m ²

Grundflächenzahl ¹ (GRZ) 94/1089.....	0,09
Geschoßflächenzahl (GFZ) 188/1089.....	0,17

7.4 Wohnflächen

Details siehe Anlagen

Erdgeschoss:	67 m ²
Dachgeschoss:	<u>50 m²</u>
Insgesamt	117 m ²

¹ Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO: gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind
 Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO: gibt an wie viel Quadratmeter Grundstücksfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind

8 Bewertung

8.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Nach § 8 ImmoWertV sind für die Wertermittlung bebauter Grundstücke drei Wertermittlungsverfahren anwendbar:

8.1.1 Vergleichswert

Dieses Verfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb den klassischen Wertermittlungsverfahren überlegen. Es muss jedoch eine genügend große Anzahl von vergleichbaren Objekten vorliegen und die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt direkt vergleichbar sein. Zudem müssen die Verkäufe zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen sein.

8.1.2 Ertragswert

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital erbringt. Der Sachwert wird bei den Rentenobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge.

8.1.3 Sachwert

Das Sachwertverfahren wird regelmäßig dann für die Wertermittlung eines bebauten Grundstücks angewandt, wenn die Eigennutzung des Grundstücks im Vordergrund steht und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Bei diesem Verfahren wird folglich unterstellt, dass der potentielle Käufer des Grundstücks überlegt, welchen Wert der Grund und Boden und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleich zum Kaufpreis eines unbebauten Grundstücks und zu den Herstellungskosten vergleichbarer und zweckentsprechender baulicher und sonstiger Anlagen hat.

8.1.4 anzuwendendes Bewertungsverfahren

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Garage. Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung) werden überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet.

Dem zufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Der **Verkehrswert** des Objektes wird daher vom Sachwert unter Berücksichtigung der näheren Umstände abgeleitet.

8.2 Bodenwert

Grundlagen für die Wertermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmale
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- bzw. Richtwert- und Bewertungsgrundstück ausdrücken
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität technischer Zustand usw.

8.2.1 Vergleichspreise

Aktuelle, brauchbare Vergleichswerte für unbebaute Grundstücke in ausreichender Anzahl existieren gemäß Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht.

8.2.2 Bodenwertermittlung

Aufgrund der fehlenden Anzahl Vergleichspreisen für unbebaute Grundstücke ist der Bodenwert vom Bodenrichtwert abzuleiten:

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses bei der Stadt Passau mit dem Stand vom 01.01.2024 weist für Grundstücke dieser Lage in Passau einen Bodenrichtwert von **EUR 240,00/m² ebf²** bei einer WGFZ³ von 0,5 aus. Die tatsächliche GFZ des Grundstücks liegt bei rd. 0,17 und damit deutlich unter der Bodenrichtwertausweisung. Daher ist eine diesbezügliche Anpassung erforderlich.

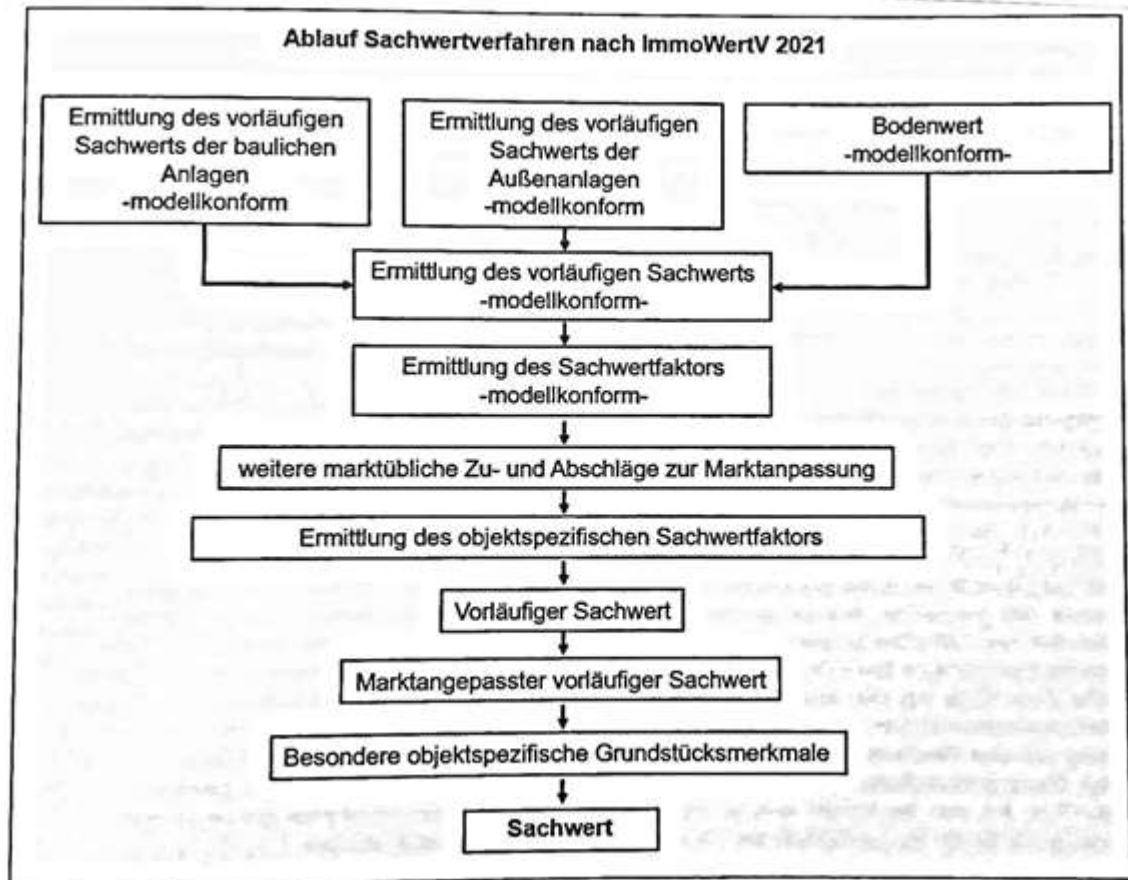
Bodenrichtwert/m ² (2024):	EUR/m ²	240,00
Anpassung wegen		
• unterdurchschnittlicher baulicher Nutzung - 10%	EUR/m ²	- 24,00
• zur Rundung	EUR/m ²	- 1,00
Bodenwert (Stichtag)	EUR/m ²	215,00
Flurstück 70/83	m ²	1089
Bodenwert/m ²	EUR	215,00
<hr/>		
Bodenwert (Stichtag)	EUR	234.135,00

² erschließungsbeitragsfrei - incl. Erschließungskosten

³ WGFZ - Wertrelevante Geschoßflächenzahl (incl. Geschossflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen)

8.3 Sachwertermittlung

8.3.1 Schema des Sachwertverfahrens



8.3.2 Vorläufiger Sachwert

Nach ImmoWertV 2021

Begriffe:

Gebäudestandard: Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten bis zu 5 Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften, sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind von Bedeutung. Die Beschreibung (Anlage 4 zu §12 Abs. 5, Satz 3 ImmoWertV) ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

Kostenkennwert für die Einfamilienwohnhaus 1.01:

Zuordnung der Standardstufen	Standardstufe					Wägungs- anteil (fix)	
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,00				23	
Dächer			1,00			15	
Außentüren und Fenster			1,00			11	
Innenwände und -türen			1,00			11	
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11	
Fußböden			1,00			5	
Sanitäreinrichtungen			0,50	0,50		9	
Heizung			1,00			9	
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6	
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01	EUR/m² BGF					Anteil	gerundet
	655	725	835	1005	1260		
Außenwände		166,75				0,46	166,75
Dächer			125,25			0,45	125,25
Außentüren und Fenster			91,85			0,33	91,85
Innenwände und -türen			91,85			0,33	91,85
Deckenkonstruktion und Treppen			91,85			0,33	91,85
Fußböden			41,75			0,15	41,75
Sanitäreinrichtungen			37,58	45,23		0,32	82,80
Heizung			75,15			0,27	75,15
Sonstige technische Ausstattung			50,10			0,18	50,10
Standardstufe						2,82	
gewichteter Kostenkennwert (Summe)							817,35

Garage mit Freisitz:

Kostenkennwerte für Gebäudeart 14.1	Standardstufe					Ansatz
	1	2	3	4	5	
	EUR/m² BGF					
			245	485	780	485,00

Baupreisindex: Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf Preisverhältnisse der Vergangenheit. Daher müssen diese mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages angepasst werden.

Da die Baupreisindizes für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes nur noch auf der Basis 2021 geführt werden, muss der Index auf die Basis 2010 umgerechnet werden:

Baupreisindex (2021=100): Mai 2024:129,4

Baupreisindex des Bezugsstichtags der NHK 2010:70,8

Indexfaktor: $129,4/70,8 = \dots\dots\dots 1,82768$

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor soll der Berücksichtigung des Unterschieds zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau dienen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich Stadt Passau hat den Regionalfaktor in seinem Geltungsbereich auf 1,0 festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) entspricht der üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

Einfamilienwohnhaus mit Garage: 80 Jahre
(gemäß Anlage 1 zu §12 Abs. 5 ImmoWertV)

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl an Jahren, in welchen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer kann durch durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert oder aber auch durch unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten verkürzt werden (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Restnutzungsdauer ergibt sich grundsätzlich aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag. Sofern keine genauen Daten vorliegen, ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen. Das Ergebnis hieraus ist zu überprüfen, ob dies dem Zeitraum entspricht, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Laut Angabe wurden 2004 bis 2006 im Wesentlichen folgende Maßnahmen ausgeführt:

- umfassende Sanierung des gesamten Dachstuhls mit Erneuerung der Dachfetten und der Dachpfannen, sowie der Dachdämmung
- Erneuerung der gesamten Hauselektrik
- Erneuerung aller Fenster und Türen
- Erneuerung der Heizung inklusiv der Installationsleitungen
- Arbeiten an der Fassade
- neues Dränagesystem für das gesamte Gebäude

Diese zeitlich zurückliegenden Maßnahmen sind sachverständig im Rahmen der jeweiligen Alterswertminderung, bezogen auf die entsprechenden Gewerke, zu verringern.

Ermittlung der Restnutzungsdauer bei zurückliegenden Modernisierungen⁴:

Modernisierungselemente - Jahre zurück	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	bis 15 Jahre	bis 20 Jahre	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1-2				1
	18	15	10	4	7

⁴ in Anlehnung an Anlage 2 ImmoWertA

Gemäß ImmoWertV, Anlage 2, Tab.b ergibt sich bei rd. 7 Modernisierungspunkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 32 Jahren

Stichtag im Jahr	2024	
tatsächliches Baujahr	1957	
GND	80	Jahre
Alter (tats)	67	Jahre
mod RND	32	Jahre
Alter fiktiv	48	Jahre
Baujahr fiktiv	1976	
Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)	0,4000	

Alterswertminderung: Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird aufgrund des Alters gemindert. Damit wird der alters- und nutzungsbedingte Verschleiß der baulichen Anlagen Rechnung getragen. Die Alterswertminderung erfolgt durch Multiplikation des **Alterswertminderungsfaktors** mit den durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§38 ImmoWertV).

Alterswertminderungsfaktor = Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer

Einfamilienwohnhaus mit Garage: $32/80 = \dots\dots\dots 0,4000$

Sachwertfaktor: Um die Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, ist der vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierfür wird der vorläufige Sachwert durch Multiplikation mit einem zutreffenden Sachwertfaktor an den Markt angepasst. Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus dem Verhältnis von Kaufpreisen von vergleichbaren Grundstücken bzw. Gebäuden zu deren entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Stellt der Gutachterausschuss keinen zutreffenden Sachwertfaktor zur Verfügung, kann dieser aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden oder unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden (§9 Abs.3 ImmoWertV). Bei der Herleitung des Sachwertfaktors ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die Höhe des Sachwertfaktors von der Höhe des vorläufigen Sachwerts abhängt. Je höher der vorläufige Sachwert, umso niedriger ist der Sachwertfaktor. Ebenso fließt das Bodenrichtwertniveau mit ein. Je niedriger das Bodenrichtwertniveau ist, umso niedriger ist der Sachwertfaktor. Neben Ausstattung und Qualität der Immobilie ist ebenfalls die Immobiliennachfrage am Objektstandort bzw. in der Region zu berücksichtigen. Die Nachfrage an Immobilien hängt unter anderem von der Qualität der infrastrukturellen Einrichtungen am Ort (Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule) sowie von der Verkehrsanbindung und dem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ab.

Sachwertfaktor:

Vom Gutachterausschuss der Stadt Passau werden derzeit noch keine entsprechenden Sachwertfaktoren ermittelt. Der Sachwertfaktor wird daher hilfsweise in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss des Landkreises Passau veröffentlichten Sachwertfaktoren ermittelt.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau hat für das Jahr 2022 mit Stichtag 30.06.2022 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, beschlossen und veröffentlicht.

Mittelwert:	1,12
Median:	1,06
Minimum:	0,73
Maximum:	1,58
Standardabweichung	0,19

Begründung: Das, dieser Auswertung zugrundeliegende Streudiagramm zeigt bei einem vorläufigen Sachwert im Bereich von rd. 400.000€ Einträge in einer Spanne von rd. 0,9 - 1,20. Die rechnerische Trendlinie liegt im Bereich eines Sachwertfaktors 2022 von rd. 1,12. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt ein Ansatz des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors mit 1,10 angemessen und erforderlich.

Außenanlagen: soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Hier: wegen überdurchschnittlichem Umfang:

8% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage

8.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind lt. §8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht:

- Wertanteile der mit dem Sachwertfaktor nicht erfassten besonderen Bauteile
- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- etc.

Im vorliegenden Fall sind folgende Umstände zu berücksichtigen:

Reparaturstau im Keller, pauschal..... - € 1.500,00

Anmerkung: Dieser Ansatz für den Werteeinfluss der Mängel und Schäden oder des Instandhaltungsrückstands beinhaltet keine Modernisierungen bzw. werterhöhenden Maßnahmen, sondern nur die Wiederherstellung eines dem

Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes. Er stellt nur eine grobüberschlägige Beurteilung aufgrund des optischen Eindrucks und von allgemeinen Erfahrungssätzen dar, es handelt sich nicht um Kostenschätzungen oder kalkulierte Mängelbeseitigungskosten. Die tatsächlichen Kosten, die bei einer üblichen kombinierten Renovierung mit Modernisierung anfallen würden, können deutlich höher liegen.

Besondere Bauteile:

Holzhütte

Gartengeräteschuppen

Glashaus

Ansatz: Zeitwert – pauschal 5.000,00€

8.3.4 Ermittlung des Sachwertes

Sachwertermittlung		Wohnhaus	Garage/Freisitz
Gebäudetyp		1.01	14.1
gewichteter Kostenkennwert (€/m²BGF) nach NHK 2010 im Jahr 2010		817,00 €	485,00 €
nachrichtlich darin enthaltene Baunebenkosten		17%	12%
ggfs. Korrekturfaktor		1,00	1,00
Bruttogrundfläche BGF (m²)		232	34
(gewichteter) Gebäudestandard (vgl. Berechnungsblatt)			
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	12.08.2024		
Baupreisindexreihe Basis 2021=100	Mai. 24		
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	129,4		
Baupreisindex des Bezugsstichtags der NHK 2010	70,8		
Indexfaktor		1,82768	1,82768
Regionalfaktor		1,00	1,00
gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		1.493,22 €	886,43 €
gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag insgesamt (eines Neubaus)		345.829,00 €	30.139,00 €
Stichtag (Jahr)		2024	2024
Baujahr (tats./fiktiv)		1976	1976
Alter (tats./fiktiv)		48	48
Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer	(Anlage 1 ImmoWertV)	80	80
Restnutzungsdauer		32	32
Alterswertminderungsfaktor		0,4000	0,4000
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage		138.331,60 €	12.055,60 €
	Summe:		150.387,20 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen:			
pauschaler dem Sachwertfaktor zugrundeliegender Ansatz v.H.			
der altersgeminderten Gebäudesachwerte	8%		12.031,00 €
Bodenwert			
		m²	€/m²
Flurstück 70/83	1.089	215,00 €	234.135,00 €
Vorläufiger Sachwert			
		Summe:	396.553,20 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,10		
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			436.208,52 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Reparaturrückstau im Kellergeschoss		-	-1.500,00 €
Holzschuppen, Gartengeräte, Glashaus	Zeitwert	+	5.000,00 €
Sachwert			
		Summe:	439.708,52 €
Sachwert			440.000,00 €
		gerundet	
	dies entspricht:	3.601,83 € /m²NFI/WFI	



8.3.5 Vergleichswerte

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Passau konnten auf Anfrage 3 brauchbare Vergleichspreise aus der Gemarkung Grubweg mitgeteilt werden.

2 Vergleichspreise stammen aus dem Jahr 2021 und 1 Vergleichspreis aus dem Jahr 2023. Die Vergleichspreise konnten anhand von Luftbildern und Streetviewaufnahmen identifiziert werden.

Die Grundstücksgrößen liegen in einem Bereich von 650m²-970m², die Wohnflächen zwischen rd. 100 m² und 140 m². Weitere Angaben wie Baujahr, Standardstufen, Modernisierungszeitpunkte etc. basieren auf Angaben der Käufer und konnten im Einzelnen nicht nachvollzogen werden. Eine direkte Ableitung des Verkehrswertes auf Basis dieser Vergleichspreise ist daher nicht möglich, dienen aber zur grundsätzlichen Orientierung.

Die Kaufpreise lagen in einem Bereich von rd. 320.000,00 - 362.000,00 €.

Die Kaufpreise/m² Wohnfläche lagen im Jahr 2021 zwischen 2400,00 €/m² und 2700,00€/m² und im Jahr 2023 bei rd. 3600,00€/m².

Nach Auswertungen des IVD⁵ stiegen die Preise für Einfamilienwohnhäuser im Stadtgebiet Passau im Vergleich 2021-2022 für mittleren Wohnwert um rd. 10% und für guten Wohnwert um rd. 15%. Für die Jahre 2023 und 2024 sind gegenüber dem Jahr 2022 keine nennenswerten Preisänderungen festzustellen.

Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung und der gegenüber dem hier zu bewertenden Einfamilienwohnhaus durchaus geringeren Grundstücksfläche ergeben sich aus den vom Gutachterausschuss mitgeteilten Werten der Kaufpreissammlung Vergleichswerte pro m² Wohnfläche in einer Spanne von rd. 3300,00-3600,00€/m².

Fazit: Der Preis pro m² Wohnfläche liegt bei dem hier zu bewertenden Einfamilienwohnhaus im oberen Bereich dieser Spanne und ist aufgrund des Zustandes und der Lage angemessen.

⁵ IVD Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

9 Verkehrswert

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

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und Marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich somit für den Stichtag 12.08.2024 folgende Werte:

Sachwert	EUR	440.000,00
Ertragswert:		nicht ermittelt
Verkehrswert wird abgeleitet vom Sachwert	EUR	440.000,00

Verkehrswert

**Einfamilienwohnhaus mit Garage
auf Flurnummer 70/83 zu 1089m²
der Gemarkung Grubweg**

Untere Schneckenbergstraße 40, 94034 Passau

EUR 440.000,00
(vierhundertvierzigtausend Euro)

nachrichtlich: dies entspricht: 100% des Sachwertes und 3.602,00€/m² Wfl.

Schlussklärung: Ich erkläre, dass ich das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und persönlichem Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Fürstencell, den 2024-09-06

Franz Höng
Dipl.-Ing.

© ALLE RECHTE VORBEHALTEN. DAS GUTACHTEN IST NUR FÜR DEN AUFTRAGGEBER UND DEN ANGEgebenEN ZWECK BESTIMMT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG ODER VERWERTUNG DURCH DRITTE IST NUR MIT MEINER SCHRIFTLICHEN GENEHMIGUNG MÖGLICH.

10 Anlagen

10.1 Lichtbilder

Lichtbilder vom 12.08.2024



Bild 1: Ansicht von Südosten



Bild 2: Ansicht von Süden

Lichtbilder vom 12.08.2024



Bild 3: Ansicht von Norden



Bild 4: Westseite und mit Freisitz überbaute Garage von Norden

Lichtbilder vom 12.08.2024



Bild 5: Holzhütte von Westen



Bild 6: Gartengeräteschuppen von Norden

Lichtbilder vom 12.08.2024



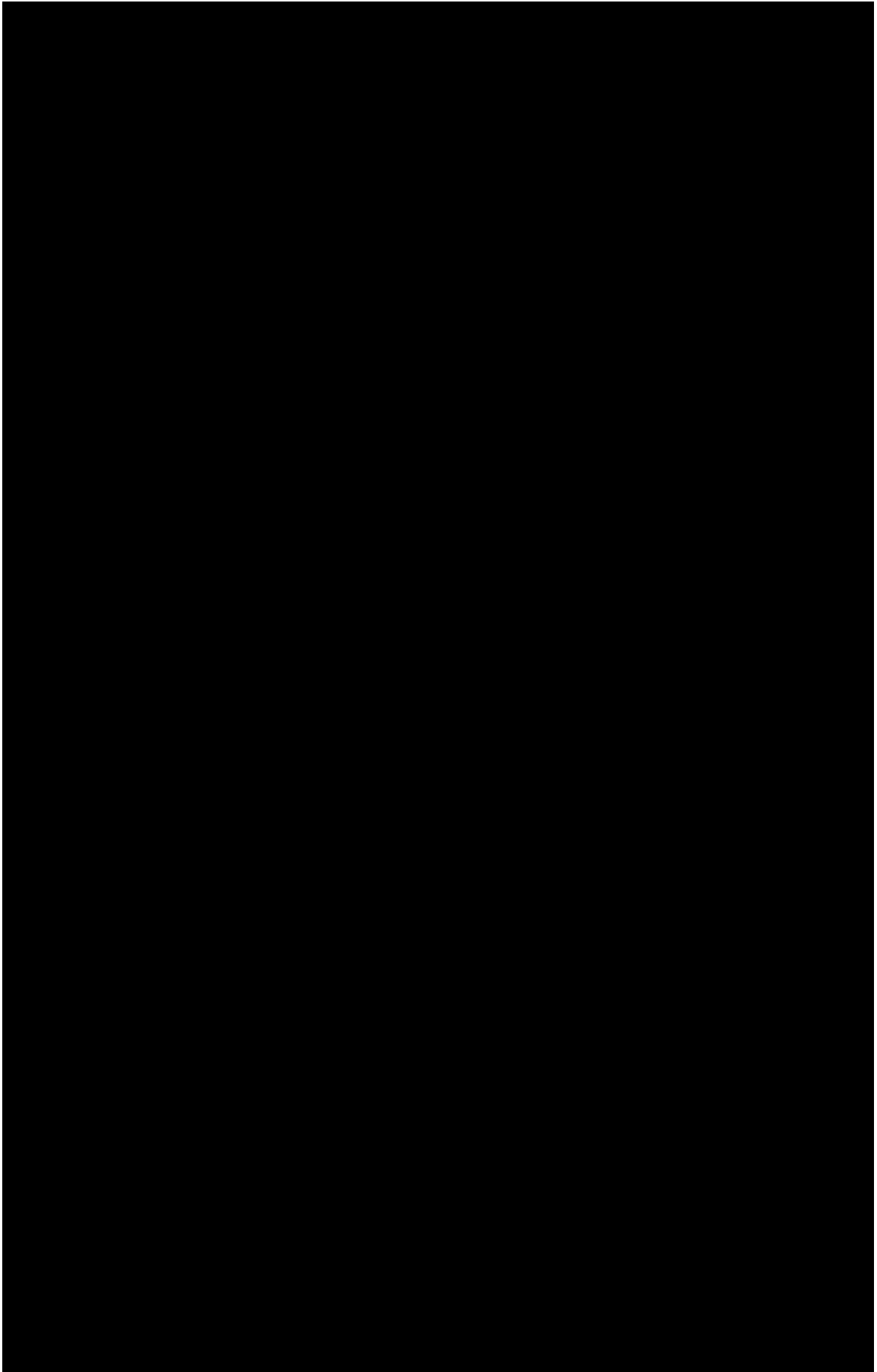
Bild 7: Heizung



Bild 8: Öllager

Lichtbilder vom 12.08.2024

Innenfotos werden
aus datenschutz-
rechtlichen
Gründen nicht im
Internet
veröffentlicht



10.2 Bruttogrundflächen

ERMITTLUNG DER BRUTTO GRUNDFLÄCHE						
Wohnhaus	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m ²]	BGF [m ²]
Kellergeschoss	8,360	9,235			77,20	
Kellergeschoss gesamt					77,20	77,2
Erdgeschoss	8,360	9,235			77,20	
Erdgeschoss gesamt					77,20	77,2
Dachgeschoss	8,360	9,235			77,20	
Dachgeschoss gesamt					77,20	77,2
Wohnhaus	Brutto Grundfläche			BGF		231,6
Garage/Freisitz	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m ²]	BGF [m ²]
Untergeschoss	3,00	5,50			17,00	
Erdgeschoss	3,00	5,50			17,00	
Garage/Freisitz					34,00	34
Garage/Freisitz	Brutto Grundfläche			BGF		34

10.3 Wohnfläche

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHE nach MF/W*					
			Zuordnung		
Erdgeschoss	Abmessungen(m) o der Fläche(m²)		(MF-1.1)	Gewichtung	WFL
Flur	4,000	1,165	a	100%	4,66
	1,215	3,090	a	100%	3,75
Bad	2,415	1,550	a	100%	3,74
Küche	2,245	2,915	a	100%	6,54
	4,060	3,275	a	100%	13,30
Essen	3,485	4,755	a	100%	16,57
Wohnen	3,485	4,060	a	100%	14,15
Freisitz	5,610	3,295	b	25%	4,62
Erdgeschoss					67,33
Dachgeschoss	Abmessungen(m) o der Fläche(m²)		(MF-1.1)	Gewichtung	WFL
Bad	2,940	1,685	a	100%	4,95
unter 1,5m lichte Höhe	2,940	0,700	d	0%	0,00
Zimmer	1,920	4,740	a	100%	9,10
unter 1,5m lichte Höhe	0,700	4,740	d	0%	0,00
	3,000	1,400	a	100%	4,20
Zimmer	4,760	2,790	a	100%	13,28
unter 1,5m lichte Höhe	4,760	0,700	d	0%	0,00
Zimmer	4,010	2,790	a	100%	11,19
unter 1,5m lichte Höhe	4,010	0,700	d	0%	0,00
Flur	3,335	1,210	a	100%	4,04
	1,100	1,605	a	100%	1,77
Balkon	4,200	1,050	c	25%	1,10
Dachgeschoss					49,63
GESAMTWOHNFLÄCHE					116,96
*Richtlinie der Berechnung der Mietfläche für Wohnungen (MF/W) vom 1. Mai 2012					
Mietflächentypisierung			(MF-1.1)	Gewichtung	
keine räumliche Nutzungseinschränkung			a	100%	
überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen			b	25%	
nicht überdeckt			c	25%	
lichte Raumhöhe unter 1,5 m			d	0%	
nicht für Wohnzwecke zugelassen			e	0%	
Nicht unterbaute, angrenzende Terrassen			2.1.1	25%	

10.4 Standardstufen (Wohnhaus)

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzschwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vordachfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Welplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung teilweise als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, Überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdeisen; leichte Türen, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzgargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebeteurelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckerverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit teilweise zwei Waschbecken, teilweise Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekori)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

10.5 Literaturverzeichnis

- [1] Kleiber, Kleiber-digital,
u.a. kompletter Inhalt des bekannten Handbuchs "Verkehrswertermittlung von
Grundstücken" mit fortlaufender Aktualisierung
- [2] Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
(Immobilienwertverordnung -ImmowertV) vom 14.07.2021
- [3] Vogels
Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten
2. Auflage 1992, Bauverlag Wiesbaden und Berlin
- [4] Schmitz/Gerlach/Meisel
Baukosten 2020/21 Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser
22. Auflage 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen GmbH & Co. Essen
- [5] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
24. Auflage 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen GmbH & Co. Essen
- [6] Arbeitsgemeinschaft Dr. Aurnhammer
Lehrgänge I. - IV.
- [7] Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Wohnraum (MF/W)
Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
1.Mai 2012