

Vertraulich
Amtsgericht Passau
Schustergasse 4
94032 Passau

GUTACHTEN

im Auftrag des AG Passau – (**Az.: 803 K 63/24**)

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB eines **½ MEA** an dem mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Nebengebäude bebauten Grundstück Flst. 520/4, unter der Anschrift Max-Fraunberger-Straße 9, 94094 Rothalmünster

zum Wertermittlungsstichtag 10.04.25



VERKEHRSWERT / MARKTWERT eines ½ MEA: 92.000 €

ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNG

Bewertungsanlass

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung der Immobilie. Auftrag vom 13.03.25.

Besondere Annahmen und Hinweise

Feuchtigkeitsspuren

Im Rahmen des Ortstermins wurden im UG, EG und DG des Wohnhauses Feuchtigkeitsspuren festgestellt. Hinsichtlich des Schadensumfangs durch etwaige eintretende Feuchtigkeit kann im Rahmen dieses Gutachtens keine Aussage getroffen werden. Des Weiteren wird die Annahme getroffen, dass es sich hierbei um behebbare Schäden handelt, die mit einem einmaligen Sonderwert im Rahmen der Wertermittlung erfasst werden.

Bewertungsergebnisse

Angaben zu Grundstück und Gebäude			
Grundstücksgröße (gesamt)	668 m ²	Ursprungsbaujahr	1960
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus	197 m ²	(fiktives) Baujahr	1965
Bruttogrundfläche (BGF) Garage	27 m ²	übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Wohnfläche (WF) inkl. höherwertige NF	100 m ²	angesetzte Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre
Stellplätze	1 Stk.	Anzahl der (Wohn-)einheiten	1 Stk.
Bodenwert des Volleigentums			80.000 €
entspricht	120 € EUR/m ² bezogen auf eine Grundstücksgröße von	668 m ²	
	800 € EUR/m ² bezogen auf eine WF und höherwertige NF von	100 m ²	
	43% des Verkehrswerts (Bodenwertanteil)		
Sachwert des Volleigentums an dem bebauten Grundstück			184.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen	82.000 €		
Vorläufiger Sachwert	162.000 €		
Sachwert des bebauten Grundstücks	184.000 €		
Verkehrswert des Volleigentums zum Stichtag			10.04.25
entspricht	1.840 € EUR/m ² bezogen auf eine WF inkl. höherwertige NF von	100 m ²	184.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	7
1.1	Spezifische Bewertungsangaben	7
1.2	Objektbezogene Unterlagen	8
1.3	Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen	8
1.4	Allgemeine Annahmen und Vorbemerkungen.....	9
1.5	Besondere Annahmen und Hinweise	9
1.6	Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation	10
1.7	Berechnungen.....	10
1.8	Sprachgebrauch in diesem Gutachten.....	10
1.9	Interessenskonflikte	10
1.10	Verfasser des Gutachtens	10
2	GRUNDBUCH.....	11
3	BESCHREIBUNG DER LAGE	12
3.1	Makrolage	12
3.2	Mikrolage	13
4	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	14
4.1	Grundstücksgröße	14
4.2	Grundstücksgestalt und -topografie	14
4.3	Baugrund	14
4.4	Grund- und Oberflächenwasser	14
4.5	Altlasten.....	14
4.6	Erschließungszustand.....	14
4.7	Erschließungsbeiträge	14
5	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS.....	15
5.1	Flächennutzungsplan	15
5.2	Bebauungsplan	15
5.3	Entwicklungszustand	15
5.4	Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen	15
5.5	Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung	15
5.6	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	15
5.7	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.....	15
5.8	Denkmalschutz / Bodendenkmal	15

6	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	16
6.1	Art des Gebäudes	16
6.2	Baujahr	16
6.3	Alter	16
6.4	Gesamt- und Restnutzungsdauer	16
6.5	Bruttogrundfläche	17
6.6	Wohn- und Nutzflächen	17
6.7	Nutzung und Vermietungssituation	18
6.8	Baubeschreibung	18
6.9	Außenanlagen und Nebengebäude	20
6.10	Zubehör	20
6.11	Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden	21
6.12	Energetische Eigenschaften / Nachhaltigkeit	22
6.13	Innere Erschließung / Grundrisszonierung	22
6.14	Würdigung des Gebäudes	23
6.15	Fragen des Gerichts	23
7	VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG	24
7.1	Wertermittlungsverfahren	24
7.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
7.3	Bodenwertermittlung	25
7.4	Sachwertverfahren	27
8	ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE	32

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Regionalkarte	1
Anlage 2	Gemeindeplanauszug	2
Anlage 3	Lageplan/ Flurkarte	3
Anlage 4	Baupläne.....	4
Anlage 5	Bruttogrundflächenberechnungen	7
Anlage 6	Wohn- und Nutzflächenermittlung	8
Anlage 7	Fotodokumentation (Begehungstermin 10.04.25)	9

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AWF	Alterswertminderungsfaktor	GND	Gesamtnutzungsdauer
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung	GRZ	Grundflächenzahl
BauGB	Baugesetzbuch	GuG	Grundstücksmarkt und -wert
BauNVO	Baunutzungsverordnung	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
BP	Bebauungsplan	IVD	Immobilienverband Deutschland
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	JNKM	Jahresnettokaltmiete
BGBI	Bundesgesetzblatt	KAG	Kommunalabgabengesetz
BGF	Bruttogrundfläche	KapZ	Kapitalisierungszinssatz
BKI	Baukosteninformationszentrum	LL	Luftlinie
BMZ	Baumassenzahl	LZ	Liegenschaftszinssatz
BoG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	MEA	Miteigentumsanteil
BRI	Bruttorauminhalt	MF-G	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum der gif e.V.
BRW	Bodenrichtwert	NF	Nutzfläche
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungs-gesetz	NHK	Normalherstellungskosten
DG	Dachgeschoss	OG	Obergeschoss
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen	RE	Reinertrag
EBeV	Emissionsberichterstattungsverordnung	RND	Restnutzungsdauer
EFH	Einfamilienhaus	RoE	Rohrertrag
EG	Erdgeschoss	Stabw	Standardabweichung
ELW	Einliegerwohnung	SWF	Sachwertfaktor
GND	Gesamtnutzungsdauer	UG	Untergeschoss
EG	Erdgeschoss	VLP	Verkehrsgemeinschaft Landkreis Passau
EnEV	Energieeinsparverordnung	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
Flurstück	Flurstück	wGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
FNp	Flächennutzungsplan	WF	Wohnfläche
GAA	Gutachterausschuss	WoFIV	Wohnflächenverordnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz		
GF	Geschossfläche		
GFZ	Geschossflächenzahl		

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Spezifische Bewertungsangaben

Auftraggeber

Amtsgericht Passau
Schustergasse 4
94032 Passau

Auftragsdatum

Der Auftrag wurde am 13.03.25 erteilt.

Auftragsinhalt / Verwendungszweck

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

Amtsgericht Passau
Aktenzeichen: 803 K 63/24

Zusammenfassung des Beweisbeschlusses

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert eines 1/2 Miteigentumsanteils der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Bewertungsobjekt

Freistehendes Einfamilienhaus mit Nebengebäude
Max-Fraunberger-Straße 9
94094 Rotthalmünster

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag² ist der 10.04.25. Der Qualitätsstichtag³ entspricht dem Wertermittlungsstichtag (Tag der Ortsbesichtigung).

Objektbesichtigung

Das Objekt wurde am 10.04.25 vom Unterzeichner von außen und innen in einem angemessenen Umfang besichtigt. Hierbei konnten sämtliche Räume des Wohngebäudes, des Nebengebäudes und der untergeordneten Nebengebäude in Augenschein genommen werden.

¹ Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

² Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr marktüblich maßgebenden Umstände, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

³ Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Zustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

An der Objektbesichtigung haben nachfolgend aufgeführte Personen teilgenommen:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1.2 Objektbezogene Unterlagen

Zur Wertermittlung standen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung.

Auftraggeberseits bereitgestellte Unterlagen

- vom Grundbuchamt Passau, Grundbuchauszug, Blatt 2348, vom 11.03.2025
- von der Verwaltungsgemeinschaft Rotthalmünster, Bauverwaltung, Bebauungsmitteilung, vom 03.04.2025
- vom Vermessungsamt Vilshofen an der Donau, Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Flurstücks- und Eigentumsnachweis sowie Flurkarte im Maßstab 1:250, vom 28.08.2024.

Vom Unterzeichner eingeholte Unterlagen und Auskünfte

- beim Ehemann der Antragstellerin die Baupläne zum Wohnhausneubau, bestehend aus Grundrissen (KG, EG und DG), Schnitt und Ansichten im Maßstab 1:100 mit Prüfvermerk vom 19.07.1960
- beim Ehemann der Antragstellerin den Versicherungsschein zur Gebäudebrandversicherung vom 06.06.2024
- beim Ehemann der Antragstellerin den Versicherungsschein zur Wohngebäudeversicherung vom 07.11.2024
- beim zuständigen Kaminkehrermeister zur Heizungsanlage, am 16.05.2025
- beim Gutachterausschuss (GAA) für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Passau zum Bodenrichtwert und zu Vergleichspreisen aus gegenständlichem Gebiet, am 20.05.2025 und 03.06.2025
- bei der Verwaltungsgemeinschaft Rotthalmünster betreffend die Altlastenauskunft, die Denkmaleigenschaften, die bauplanungsrechtliche Situation und die Erschließungssituation, am 20.05.2025 und 06.06.2025
- bei der Verwaltungsgemeinschaft Rotthalmünster betreffend den Plan zum Neubau eines Nebengebäudes, vom April 1961
- beim Bayerischen Landesamt für Umwelt, Standortauskunft für Wassergefahren am 20.05.2025
- bei der Bayerischen Vermessungsverwaltung betreffend Regional- und Gemeindeplan, am 12.03.2025.

1.3 Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen

Nachfolgend sind die maßgeblichen Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen in der jeweils aktuellen bzw. für die Wertermittlung relevanten Fassung aufgeführt.

- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
-

- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- DIN 276 (Kosten im Hochbau)
- DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Fassung 2016)
- GEG (Gebäudeenergiegesetz)
- GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz)
- ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung)
- KSG (Klimaschutzgesetz)
- WertR (Wertermittlungsrichtlinien 2006)
- WoFIV (Wohnflächenverordnung)
- ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung).

1.4 Allgemeine Annahmen und Vorbemerkungen

Die im Gutachten aufgeführte Wohnungs- und Gebäudebeschreibung gibt - soweit dies für die Bewertung erforderlich ist - im Wesentlichen den anlässlich der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand wieder, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Gleiches gilt für die augenscheinlich festgestellten Baumängel und Bauschäden, die berücksichtigt wurden, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Verdeckt liegende Bauteile und das Holzwerk wurden nicht besichtigt. Angaben zur Güte und Beschaffenheit der verwendeten Baumaterialien sowie eventuell verdeckter und/oder versteckter Mängel können nicht gemacht werden.

Zerstörende Untersuchungen und Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden und war auftragsgemäß auch nicht geschuldet.

Es wird die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Weitere ergänzende Informationen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung durch eine rein visuelle Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch oder schriftlich bei den zuständigen Ämtern und Behörden eingeholt.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Darüber hinaus erfolgten auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder eventuell im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Die in diesem Wertgutachten enthaltenen Aussagen bezüglich Altlasten und Kontaminationen sind lediglich im Sinne eines Hinweises zu verstehen. Zur abschließenden Klärung der Altlastensituation sind gegebenenfalls entsprechende Spezialgutachten einzuholen.

1.5 Besondere Annahmen und Hinweise

Besondere Annahmen können beispielsweise die Eigentumsverhältnisse, den Vermietungsstand, aber auch die Fertigstellung eines Gebäudes zum Inhalt haben. Im vorliegenden Gutachten werden neben den unter Punkt 1.6 aufgeführten besonderen Annahmen zur

rechtlichen Situation die im Gutachten auf Seite 2 beschriebenen weiteren besonderen Annahmen getroffen.

1.6 Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht durchgeführt. Darüber hinaus wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des gesamten Anwesens unterstellt.

Dem Gutachter liegen keine Informationen zu anderen als den im Gutachten genannten Rechten oder Belastungen vor. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten bestehen.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Eine Einsichtnahme in die Bauakte ist nicht erfolgt.

Die Berechnungen wurden auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen durchgeführt. Es wird hierbei unterstellt, dass die vorgefundene Bebauung mit der derzeitigen Nutzung durch das Bauaufsichtsamt genehmigt wurde und dessen eventuelle Auflagen erfüllt worden sind.

1.7 Berechnungen

Die Darstellung der im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte erfolgt zur besseren Lesbarkeit ohne bzw. mit wenigen Nachkommastellen. Interne Folgeberechnungen werden dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen durchgeführt. Dies hat zur Folge, dass die im Gutachten ausgewiesenen Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

1.8 Sprachgebrauch in diesem Gutachten

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in diesem Gutachten auf eine durchgängige genderkonforme Schreibweise verzichtet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass stets alle Geschlechter gemeint sind, auch wenn im Einzelfall beispielsweise ausschließlich die maskuline Schreibweise gewählt wurde.

1.9 Interessenskonflikte

Im Zuge der Auftragsannahme erfolgte eine interne Überprüfung, ob Interessenskonflikte bestehen, die sich in Form von persönlichen Verhältnissen zu Auftraggebern, anderen Beteiligten oder aus dem Verhältnis zu dem Untersuchungsobjekt ergeben könnten. Solche Interessenskonflikte bestehen nicht. Neben dem vereinbarten Honorar für die Erstellung dieses Berichts ziehen weder der Unterzeichner noch XY einen Nutzen aus dem Auftrag.

1.10 Verfasser des Gutachtens

Das Gutachten wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen erstellt.

2 GRUNDBUCH

Grundbuchstelle

Eintragungsstand vom:	11.03.25	Amtsgericht:	Passau
Grundbuch von:	Rothalmünster	Band/Blatt:	-/2348

Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Rothalmünster	520/4	Max-Fraunberger-Straße 9, Gebäude- und Freifläche	668 m ²

Die Identität des Bewertungsobjekts wurde durch die Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert.

Erste Abteilung / Eigentümer

Die Eigentümer wurden aus Datenschutzgründen anonymisiert. Es wird auf den Grundbuchauszug verwiesen.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 1 im BV am Anteil Abt. I / 1.2.1 und 1.2.3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Passau, AZ: 803 K 0063/2024); eingetragen am 09.07.2024.

Würdigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Sonstige Belastungen

Es wurden keine Verhältnisse außerhalb des Grundbuchs untersucht. Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt. Zudem ergaben sich keine Hinweise auf eine öffentliche Förderung des Objektes.

3 BESCHREIBUNG DER LAGE

3.1 Makrolage

Geografische Zuordnung:

Die Verwaltungsgemeinschaft (VG) Rothalmünster liegt im niederbayerischen Landkreis Passau im Südosten Bayerns. Sie umfasst die Gemeinden Markt Rothalmünster und Malching und befindet sich im Isar-Inn-Hügelland zwischen der Rott und der Naturlandschaft am Inn, zentral im niederbayerischen Bäderdreieck.

Rothalmünster liegt ungefähr 30 km (LL) südwestlich von Passau, 80 km (LL) westlich von Linz, 55 km (LL) südöstlich von Deggendorf und 120 km (LL) östlich von München.

Die Wirtschaft der Region „Donau-Wald“ ist durch kleine und mittlere Gewerbebetriebe geprägt. Hauptarbeitgeber der Region ist die ZF Friedrichshafen AG mit insgesamt ca. 4.500 Mitarbeitern. Der Lkrs. Passau wird im Zukunftsatlas 2022 der Prognos AG als ein Landkreis mit ausgeglichenen Zukunftschancen/-risiken, geringer bis mittlerer Dynamik und unterdurchschnittlicher Stärke eingeschätzt.⁴

Überregionale
Verkehrsanknüpfung:

besteht über

- die Bundesstraße 12 sowie die Autobahnen A94 und A3
- den Hauptbahnhof Passau auf der Hauptmagistrale des europäischen Eisenbahnnetzes (Frankfurt-Nürnberg-Linz-Wien)
- den Bayernhafen Passau mit Lage an der Binnenwasserstraße (Ost-West-Schiffahrtsverbindung zwischen Schwarzem Meer und Nordsee)

Strukturdaten:

Bundesland:	Bayern
Marktgemeinde:	Rothalmünster
Zentralörtliche Bedeutung:	Unterzentrum
Einwohnerzahl (31.12.2023), rd.:	4.644
Einwohnerentwicklung (2013-2023):	- 5,2 %
Entwicklungsprognose (2019-2033):	+ 4,3 %
Kaufkraftkennziffer (2024):	96,5
Umsatzkennziffer (2024):	52,7
Zentralitätskennziffer (08/2024):	54,6

Quellen:

Bayerisches Landesamt für Statistik; IHK Niederbayern

Einschätzung der Makrolage:

durchschnittliche Makrolage mit leicht überdurchschnittlicher überregionaler Verkehrsanknüpfung

⁴ Vgl. PROGNOSE Zukunftsatlas: www.handelsblatt.com

3.2 Mikrolage

Lage im Gemeindegebiet/ Straße:	Das Bewertungsobjekt liegt in gewachsener Wohnlage von Rothalmünster, etwa 0,4 km (LL) westlich des Zentrums (Rathaus). Es befindet sich in Ecklage am Verlauf der Max-Fraunberger-Straße, einer innerörtlichen, asphaltierten Anliegerstraße mit Beleuchtung.
Verkehrerschließung:	Zugang/ Zufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgt von Osten über die Max-Fraunberger-Straße.
Objektumfeld:	Es zeigt sich ein überwiegend von EFH/ ZFH geprägtes Umfeld. Im Umkreis von etwa 500 m befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten, darunter Lebensmittelmärkte, Bäckereien und eine Tankstelle. Restaurants, Cafés sowie Dienstleister sind im Ortszentrum fußläufig erreichbar. Die Nähe zu Grünflächen bietet Naherholungsmöglichkeiten.
Umwelteinflüsse:	Beim Ortstermin wurden keine störenden Immissionen festgestellt. Aufgrund der Ecklage des Grundstücks sind erhöhte Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehr jedoch nicht auszuschließen.
ÖPNV-Anbindung:	Der Hauptbahnhof Passau ist über die rund 400 Meter entfernte Bushaltestelle „Rothalmünster, Marktplatz“ mit der Regionalbuslinie 6106 innerhalb von ca. 1 Std. und 10 Min.) erreichbar. Ein Bahnhof mit Zugverbindungen nach Passau liegt im benachbarten Karpfham.
Straßennetz:	Ausgehend vom Bewertungsobjekt wird über die St 2110 die B 12 in etwa 4 km und die Autobahnanschlussstelle Pocking (A3) in rund 16 km erreicht. Anbindung an die A94 besteht über die B12 in etwa 20 km Entfernung.
Parkplatzsituation:	Auf dem zu bewertenden Flst. steht ein Gargenstellplatz zur Verfügung. Im öffentlichen Straßenraum der Max-Fraunberger-Straße sind straßenbegleitenden Parkmöglichkeiten vorhanden.
Versorgungsmöglichkeiten:	Die periodische Bedarfsdeckung ist innerhalb der Fußläufigkeit und die medizinische Versorgung ist durch mehrere Arztpraxen und ein Krankenhaus vor Ort sichergestellt.
Schulen:	Kita, Kindergarten, Grund- und Mittelschule sowie verschiedene weiterführende Schulen befinden sich in Rothalmünster. Realschulen, Gymnasien und eine Universität sind in der Stadt Passau erreichbar.
Einschätzung der Lage:	Das Objekt befindet sich in mittlerer Mikro- und Wohnlage der Marktgemeinde Rothalmünster.

4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Grundstücksgröße

Das zu bewertende Flst. 520/4 ist lt. Grundbuchbeschrieb 668 m² groß.

4.2 Grundstücksgestalt und -topografie

Das Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten, straßenhöhengleich und in seiner West-Ost-Ausdehnung beinahe eben. Es ist ein leichtes Nord-Süd-Gefälle von maximal ca. 1 m vorhanden. Die maximale Grundstückstiefe, gemessen an der östlichen Grundstücksgrenze, beträgt rund 35 m. Die maximale Grundstücksbreite beträgt rund 21 m. Im Detail wird auf den in Anlage 3 beigefügten Lageplan verwiesen.

4.3 Baugrund

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

4.4 Grund- und Oberflächenwasser

Gemäß Auskunft des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet, jedoch in einem wassersensiblen Bereich⁵. Da eine Vielzahl vergleichbarer Flächen Rotthalmünsters ebenfalls in wassersensiblen Bereichen liegen, sind die Hochwassereigenschaften im Bodenrichtwert ausreichend berücksichtigt. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

4.5 Altlasten

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

4.6 Erschließungszustand

Das Grundstück ist lt. Auskunft der zuständigen Stellen der Marktgemeinde Rotthalmünster verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen. Die Zuwegung erfolgt über eine befahrbare öffentliche Verkehrsfläche. Die technischen Medien der Ver- und Entsorgung liegen augenscheinlich ortsüblich an.

4.7 Erschließungsbeiträge

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

⁵ Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet, weshalb die Betroffenheit einzelner Grundstücke nicht abgelesen werden kann. Die Abgrenzung der wassersensiblen Bereiche ist als Saum und nicht als scharfe Grenze zu sehen. Von einer Neubebauung wird abgeraten, soweit nicht durch ein Fachgutachten eine Unbedenklichkeit festgestellt werden kann.

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

5 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Flächennutzungsplan

Gemäß Auskunft der Marktgemeinde Rotthalmünster ist im Flächennutzungsplan⁷ eine Wohnbaufläche dargestellt.

5.2 Bebauungsplan

Gemäß Auskunft der Marktgemeinde Rotthalmünster liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB⁸ (unbeplanter Innenbereich).

5.3 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV⁹: baureifes Land.

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen

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

5.5 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung

Gegenständlich handelt es sich bei der Art der baulichen Nutzung um eine Wohnnutzung in offener Bauweise. Es wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ihren Wertüberlegungen die vorhandene Bebauung zu Grunde legen.

5.6 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

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

5.7 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

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

5.8 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Lt. Auskunft der Marktgemeinde Rotthalmünster bestehen für das zu bewertende Flst. keine Denkmalschutzaufgaben.

⁷ Zur rechtlichen Wirkung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan lediglich als vorbereitende Bauleitplanung Auskunft über die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung gibt. Er entfaltet somit für den einzelnen Grundstückseigentümer keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die bauliche Nutzung der Grundstücke.

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

⁹ § 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

6 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

6.1 Art des Gebäudes

Das bewertungsgegenständliche Flst. 520/4 ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Nebengebäude bebaut. Das teilweise unterkellerte Wohngebäude wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet. Oberirdisch besteht das Objekt aus einem Erdgeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss und einem Dachspitz.

6.2 Baujahr

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1960 errichtet. Gemäß den Feststellungen beim Ortstermin und den vorliegenden Unterlagen und Informationen wurden im Jahr 1967 die südwestliche Schutzwand errichtet, im Jahr 2005 zwei Fenster im EG erneuert und im Jahr 2008 eine neue Öl-Zentralheizung eingebaut. Zu weiteren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen liegen keine Informationen vor. Unter Berücksichtigung des Objektzustands und der durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird ein fiktives Baujahr gebildet. Das fiktive Baujahr ist das Jahr 1965.

Tatsächliches Ursprungsbaupjahr	1960
Fiktives Baujahr	1965

6.3 Alter

Tatsächliches Alter	65 Jahre
Fiktives Alter	60 Jahre

6.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

Gesamtnutzungsdauer¹⁰

Die Gesamtnutzungsdauer ist abhängig von der Objektart. Nachfolgende Anhaltswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer konnten in der Fachliteratur recherchiert werden.

Gebäudetyp Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	
Quelle	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	80 Jahre

Für das Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Objektart, des Modells des örtlich zuständigen Gutachterausschusses sowie der baulichen Gegebenheiten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet. Für das Nebengebäude wird aufgrund der

¹⁰ Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer als Modellgröße im vorliegenden Sinne ist nicht gleichzusetzen mit der technischen Lebensdauer der baulichen Anlage/ der Baustoffe. Diese fällt mitunter um ein Vielfaches länger aus.

wirtschaftlichen Verbundenheit mit dem Hauptgebäude die gleiche Gesamt-/Restnutzungsdauer gewählt.

Restnutzungsdauer¹¹

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Berücksichtigung des Alters, der künftigen Nutzungsmöglichkeiten, des Grades der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen (einschließlich durchgreifender Instandsetzungen und Verbesserungen im Hinblick auf den Energieverbrauch) und des Objektzustands sachgerecht zu schätzen.

Im vorliegenden Fall beträgt die angesetzte Restnutzungsdauer 20 Jahre.

6.5 Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der BGF¹² ist in Anlage 5 dargestellt. Die BGF wurde anhand der vorliegenden Unterlagen eigenermittelt und mit dem digitalen Lageplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit dem dort bereitgestellten Messwerkzeug plausibilisiert.

BGF _{Wohnhaus}	197 m ²
BGF _{Nebengebäude mit Garage und Holzlege}	27 m ²

6.6 Wohn- und Nutzflächen

Die Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen¹³ ist in Anlage 6 dargestellt. Die Wohnfläche wurde den vorliegenden Unterlagen entnommen und plausibilisiert. Soweit den Unterlagen zu entnehmen, handelt es sich bei den Maßangaben und Rohbaumaße, weshalb ein Putzabzug von 3 % erfolgte. Balkon- und Terrassenflächen wurden anteilig zu $\frac{1}{4}$ berücksichtigt. Ein örtliches Aufmaß war nicht geschuldet. Es wird vorausgesetzt, dass die Angaben der Wohnfläche den Regelungen der WoFIV entsprechen.

Die Flächen im DG erfüllen aufgrund zu geringer Raumhöhen nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß BauNVO. Sie werden daher im vorliegenden Gutachten als (höherwertige) Nutzflächen behandelt. Da der Grundriss des DG nicht (vollständig) zur Verfügung stand, wurde die Nutzfläche unter Berücksichtigung örtlicher Eindrücke auf der Grundlage von üblichen Verhältniszahlen zur Geschossfläche rein überschlägig ermittelt.

Flächenkategorie	
Wohnfläche, ca.	59 m ²
Nutzfläche gesamt, ca.	91 m ²
Hiervon höherwertige Nutzfläche im DG, ca.	41 m ²
Pkw- Einzelgarage	1 Stk.

¹¹ Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten des Objekts wie z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Die Restnutzungsdauer wird auf Basis des Alters der baulichen Anlagen i. V. m. der Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) ermittelt.

¹² Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

¹³ Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert auf der Grundlage des marktangepassten vorläufigen Sachwerts abgeleitet. Das Sachwertverfahren stellt auf die Brutto-Grundfläche und somit auf die Außenmaße des Gebäudes ab. Etwaige Abweichungen in der Wohn- und Nutzfläche wirken sich somit nicht auf den Verkehrswert aus.

6.7 Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt steht seit 08/2021 leer und ist zum Wertermittlungstichtag bezugsfrei.

6.8 Baubeschreibung

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

Rohbau	
Tragkonstruktion	Massiv
Material Außenwände	UG/ EG: Mauerwerk, d = ca. 30 cm DG: Mauerwerk, d = ca. 24 cm
Material Innenwände	UG: vmtl. Mauerwerk, d = ca. 11,5 cm und 24 cm EG/ DG: vmtl. Mauerwerk, d = ca. 11,5 cm

Fassade	
Konstruktion	Massiv
Material	Verputzt und gestrichen, westseitig Verkleidung mit Faserzementplatten
Dämmung	Nicht vorhanden

Dach	
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	zimmermannstypische Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Welleternitplatten
Dachrinnen, Fallrohre	Blech
Dämmung	Nicht vorhanden

Fenster	
Material	UG: Mausgitter EG-DG: Holz, ein- und zweiflügelig
Verglasung	Einfach- und Doppelglas
Sonnenschutz	Tlw. Holzfensterläden, tlw. außenliegende Rolllä- den mit Gurtwickler

Türen/ Tore	
Hauseingangstüre	Holztüre mit Lichtauslass (ostseitig)
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen, tlw. mit Lichtauslass
Nebengebäude	Zweiflügliches Holztor (Einfahrt ist knapp bemessen) Holztür

Wände	
Eingangsbereich	Verputzt und gestrichen
Treppenhaus	Verputzt und gestrichen
Wohnräume	Überwiegend tapeziert; Küche mit Fliesenspiegel
Bad	Fliesen bis h = ca. 1,50 m; verputzt und gestrichen
Nebengebäude mit Garage und Holzlege	Tlw. Sichtmauerwerk, tlw. verputzt und gestrichen

Decken	
Konstruktion	UG: Stahlbeton EG: Stahlbeton DG: Holzbalken
Untersicht Eingangsbereich	Verputzt und gestrichen
Untersicht Treppenhäuser	Verputzt und gestrichen
Untersicht Wohnräume	EG: überwiegend verputzt und gestrichen DG: Holz, Tapete, Putz mit Anstrich
Nebengebäude mit Garage und Holzlege	Stahlbeton, gestrichen

Bodenbeläge	
Dachraum	Holzdielen
Treppenhaus	Fliesen, PVC
Wohn- und Essbereiche	Holzdielen, Holzparkett, Fliesen
Bad	Fliesen
Nebengebäude mit Garage und Holzlege	Rohbeton

Sanitärbereiche / Bad	
Ausstattung	<u>UG: HWR</u> mit WM-Anschluss, Zapfstelle, Bodenabfluss, Fenster <u>EG: WC</u> mit Stand-Klosett mit Druckspüler, Fenster <u>EG: Wannenbad</u> mit Wanne in Normalform, Schlauchbrause und Einhebelmischer, Einzelwaschbecken mit Einhebelmischer, Fenster <u>DG: WC</u> mit Stand-Klosett mit Druckspüler, Einzelwaschbecken mit Drehknauf, Dachfenster

Treppenhaus	
Konstruktion	UG-EG: zweiläufige Stahlbetontreppe EG-DG: zweiläufige Holztreppe DG: Einschubtreppe
Belag	ohne

Heizung / Lüftung / Klimatisierung	
Heizkonzept	Zentrale Wärmeverteilung; Wärmeabgabe über Wandheizkörper mit Thermostatventilen
Befeuerung	Öl
Tanklager	UG; 2 Metalltanks; ca. 2.000 Liter
Baujahr	2008
Regelung	Raumweise steuerbar
Zusatzheizung	Küchenherd mit Scheitholzbefeuerung
Sonstiges	Es besteht keine Austauschverpflichtung

Wasser / Abwasser	
Warmwasserbereitung	Über Zentralheizung

Elektroinstallation	
Konzept	Überwiegend unter Putz
Ausstattungsstandard	Einfach

Besondere Ausstattungsmerkmale / Sonstiges	
1 Sicht- und Wetterschutz im Terrassenbereich	

6.9 Außenanlagen und Nebengebäude

Wege-/ Hofbefestigung	Ortbeton, Betonplatten, Verbundsteinpflaster
Grünbereiche	Rasenflächen, Büsche, Sträucher, Bäume
Einfriedung	Ostseitig Stahlzaun an einbetonierten Pfostenträgern, mit Garten- und Zufahrtstor; süd- und westseitig Hecke, nordseitig Hecke/ Maschendrahtzaun
Nebengebäude	1 grenzständige Garage mit Holzlege in Massivbauweise unter einem Satteldach, mit Lagerflächen im DG und rückwärtigem Anbau; elektrifiziert; nachbarschaftliche Kommun-Bebauung 1 grenzständiger, offener Holzunterstand

6.10 Zubehör¹⁴

Es ist folgendes Zubehör vorhanden.

Zubehör	
Küchenausstattung	mit Holz- und Elektroherd, Kühlschrank und Spüle in insgesamt einfacher Ausstattung

¹⁴ Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. (§ 97 BGB).

Bei der vorhandenen Küche handelt es sich nicht um einen wesentlichen Bestandteil eines Gebäudes¹⁵ im Sinne des § 94 BGB. Im Rahmen der Wertermittlung wird das Zubehör in den Mietansätzen bzw. im Ansatz der Normalherstellungskosten mitberücksichtigt.

6.11 Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln¹⁶/ Bauschäden¹⁷ sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Objektbesichtigung zeigten sich am Wohnhaus außen-nordseitig im Sockelbereich Putzfehlstellen sowie partiell im Bereich des Dach-Überstands Holzfehlstellen, augenscheinlich jeweils infolge von Feuchtigkeitseinwirkungen. Zudem zeigten sich im Außenbereich der nordseitige Ortsgang beschädigt, die westseitigen Faserzementplatten tlw. beschädigt, sämtliche Holzteile der Gebäude verwittert und der Zufahrtsbelag beschädigt und verwittert. Weiterhin wurden im Keller des Wohnhauses an den erd zugewandten Wandflächen diverse Putzfehlstellen festgestellt. Hierbei deutet vieles darauf hin, dass ein Bauschaden in Form einer bauzeitlich-mangelhaften Mauerwerksabdichtung besteht. Der Bodenabfluss im Hauswirtschaftsraum im Keller führt gemäß Angabe beim Ortstermin kein Wasser ab. Am Kamin im Dachspitz wurden Versottungsspuren dokumentiert. Darüber hinaus wurden im Wohnhaus einige kleinere Mängel und Schäden (u.a. abgenutzte Boden- und Wandbeläge, abgenutzte Türleibungen und Türblätter, weitere partielle Feuchtigkeitsspuren an Wand-Deckenanschlüssen im EG sowie auf Höhe der Fußleisten im DG) festgestellt.

Die Sanitärbereiche erscheinen in baujahrestypischer Optik und einfacher Ausstattung und insofern unzeitgemäß.

Die Dacheindeckungen von Wohnhaus und Garage sowie die Faserzementplatten der Wohnhaus-Fassade sind möglicherweise asbestbelastet.

Der rückwärtige Anbau an die Garage sowie der Holzunterstand haben ihre Lebensdauer überschritten und sind erneuerungswürdig.

Der Bau- und Unterhaltungszustand wird insgesamt als unterdurchschnittlich beurteilt.

Das vorbeschriebene Instandhaltungsdefizit (ohne Feuchtigkeitsspuren) wird über die Bewertungsparameter Restnutzungsdauer und Marktanpassungsfaktor angemessen berücksichtigt. Für die Freilegung der untergeordneten Nebengebäude (Garagenanbau und offener Unterstand) wird im Rahmen dieser Wertermittlung ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von -1.000 € vorgenommen. Hinsichtlich des Schadensumfangs durch eintretende Feuchtigkeit kann im Rahmen dieses Gutachtens keine Aussage getroffen werden. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von -2.500 € veranschlagt. Diese Wertabschläge orientieren sich an Erfahrungswerten und allgemeinen Literaturangaben (u.a. Schmitz, Krings, "Baukosten 2022/2023"; Kleiber, Fischer, Werling, "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 8. Auflage) und sind nicht als konkrete Kostenschätzung zu verstehen. Sie geben ausschließlich die Einschätzung wieder, welche Auswirkungen die vorgefundenen Gegebenheiten in der relevanten Marktphase auf den Marktwert des Objektes haben. Die tatsächlichen Kosten können hiervon mitunter abweichen.

¹⁵ Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen (§ 94 BGB).

¹⁶ Fehler im Zuge der Errichtung des Bauwerks, der die Tauglichkeit beeinflusst.

¹⁷ Schäden am Bauwerk infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), aufgrund äußerer Einwirkungen oder vernachlässigter Instandhaltung.

6.12 Energetische Eigenschaften / Nachhaltigkeit

Hinweis:

Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Kriterien (Environmental – Social – Governance) gewinnen immer mehr an Bedeutung, insbesondere aufgrund europäischer Rechtsnormen sowie den Diskussionen im politischen und öffentlichen Bereich. Sie bringen zahlreiche Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft mit sich. So haben Nachhaltigkeitsaspekte bzw. ESG-Kriterien Auswirkungen auf die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien, u. a. die Ertragskraft, die Marktgängigkeit oder auch die Finanzierbarkeit. Für die Einschätzung und Beurteilung von Nachhaltigkeitsaspekten stehen verschiedene Scoring-Modelle zur Verfügung, welche durch Energieausweise oder Nachhaltigkeitszertifikate ergänzend herangezogen werden können. Die CO₂-Steuer verteuert das Heizen mit fossilen Energien. Für die Wertermittlung ist relevant ob sämtliche Betriebskosten auf die Mietpartei umgelegt werden oder nicht. Nicht umlagefähige Betriebskosten müssen in Abwägung des Einzelfalls ggf. in der Wertermittlung separat berücksichtigt werden, wenn die Umlegung sämtlicher Betriebskosten dem gängigen Marktgeschehen entspricht. Hinsichtlich der CO₂-Steuer ist dahingehend die Höhe und Umlegbarkeit der Heizkosten zu überprüfen.

Ein Nachhaltigkeitszertifikat oder Energieausweis liegen zur Wertermittlung nicht vor. Unter Würdigung des Baujahres sowie des vorgefundenen Objektzustandes wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt aktuellen energetischen Anforderungen nicht mehr entspricht.

Eine darüberhinausgehende, separierte Betrachtung bzw. Quantifizierung von Nachhaltigkeitskriterien sowie gegebenenfalls bestehende Auswirkungen auf den Verkehrswert/ Marktwert einer Immobilie ist nicht möglich, da diese mit anderen Einflüssen korrelieren. Nachhaltigkeitskriterien sind somit im Rahmen der in der Wertermittlung getroffenen Ansätze (u. a. Standardstufe NHK, Restnutzungsdauer und Sachwertfaktor) berücksichtigt.

6.13 Innere Erschließung / Grundrisszonierung

Gebäude	
Zuwegung	Ortbeton, Verbundsteinpflaster
Eingänge	Haupteingang im EG
Vertikale Erschließung	UG-EG: zweiläufige Stahlbetontreppe EG-DG: zweiläufige Holztreppe Dachspitz: Einschubtreppe
Nutzungszonierung	UG: Flur, Heizungsraum, Öllager, Hauswirtschaftsraum EG: Flur, Bad, WC, Essküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer DG: Zimmer 1, Zimmer 2, Flur, WC Dachspitz: nicht ausgebaut, Abstellfläche
Anzahl der Einheiten	1 Wohneinheit
Lichte Raumhöhen	UG: ca. 2,10 m EG: ca. 2,40 m DG: ca. 2,25 m Dachspitz: ca. 1,10 m

Orientierung	Wohn- und Aufenthaltsräume sind überwiegend nach Norden und Süden ausgerichtet
Private Freiflächen	Südterrasse, Südbalkon

6.14 Würdigung des Gebäudes

Grundrisskonzeption	Die Funktionalität ist eingeschränkt
Ausstattungsstandard	Einfach
Belichtung für die vorliegende Nutzungsart	Angemessen
Belüftung für die vorliegende Nutzungsart	Angemessen
Raumgrößen für die vorliegende Nutzungsart	Baujahresbedingt tlw. typisch kleinteilig
Eindruck des Gebäudes von außen	Unterdurchschnittlich gepflegt
Eindruck der Innenräume	Unterdurchschnittlich gepflegt
Nutzwert	Einfach

6.15 Fragen des Gerichts

Bauauflagen	Bestehen nicht
Behördliche Beschränkungen und Beanstandungen	Bestehen nicht
Verdacht auf Hausschwamm	Besteht nicht
Zuständiger Kaminkehrermeister	<div>■■■■■■■■■■</div> <div>■■■■■■■■■■</div> <div>■■■■■■■■■■</div>
Mieter und Pächter	Nicht vorhanden
Wohnpreisbindung	Besteht nicht
Energieausweis	Nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	Nicht vorhanden
Maschinen und Betriebseinrichtungen	Nicht vorhanden
Brandversicherung	Liegt vor
Überbau	Besteht nicht

7 VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

Vorbemerkung

Zur Ermittlung des Marktwerts sind gemäß § 6 ImmoWertV grundsätzlich

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV),
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Aufgrund der spezifischen Ermittlungsmethodik des Sach- und Ertragswerts, ist für diese Verfahren zudem die separate Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40-45 ImmoWertV) notwendig.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (§ 6 ImmoWertV).

Verfahrenswahl

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Nebengebäude.

Sachwert

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht ertragsorientiert genutzt werden, sondern i. d. R. zur Eigennutzung bestimmt sind.

7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹⁸ (§ 8 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie in den Wertermittlungsansätzen der angewendeten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu würdigen. Folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vorhanden und werden wertmindernd berücksichtigt.

Rückbau/ Freilegung sowie Baumängel/ Bauschäden vgl. Punkt 6.11	
Rückbaubedarf und Instandhaltungsdefizite zeigen sich wie zuvor dargestellt.	
Freilegungskosten untergeordneter Nebengebäude	-1.000 €
Ansatz Feuchtigkeitsschäden, rd.	-2.500 €

¹⁸ Dies können beispielsweise grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse oder Baumängel und Bauschäden sein.

7.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert nach §§ 40 - 45 ImmoWertV ist in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln, wobei geeignete Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung herangezogen werden. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, die vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung festgestellt wurden. Bodenrichtwerte sind dann als geeignet anzusehen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte werden unter Berücksichtigung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks durch die Gutachterausschüsse im Zuge des mittelbaren Preisvergleichs ermittelt. Die Bodenrichtwerte stellen durchschnittliche Lagewerte dar und müssen im Zuge der Einzelbewertung gegebenenfalls objektbezogen angepasst werden. Anpassungen können u. a. im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, den Erschließungszustand und die Belastung durch Immissionen erforderlich sein und ggf. mithilfe passender Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) durchgeführt werden.

Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall stützt sich die Bodenwertermittlung auf den mitgeteilten Bodenrichtwert, der – sofern erforderlich – an die Gegebenheiten des Grundstücks angepasst wird. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Flurstück 520/4		
Bodenrichtwert zum Stichtag	31.12.2020	100 €/m ²
Bodenrichtwert zum Stichtag	01.01.2022	120 €/m ²
Bodenrichtwert zum Stichtag	01.01.2024 (Ausgangswert)	120 €/m²
Nutzungsart	Wohnbaufläche	
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)	
Beitragszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei)	
Bodenrichtwertzone	27500581	
Quelle	Gutachterausschuss des Landkreises Passau	20.05.2025

Anpassungen

Konjunkturelle Entwicklung

Aus dem aktuellen sowie dem zurückliegenden Marktgeschehen des Jahres 2024 ist abzuleiten, dass sich Kaufpreiserückgänge hinsichtlich der Grundstückspreise am gegenständlichen Markt für individuelle Wohnbaugrundstücke ergeben haben. Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht noch keine aktuellen Auswertungen zur konjunkturellen Marktentwicklung. Nachfolgend werden die Auswertungen des IVD für Wohnbaugrundstücke in mittlerer Lage der nahegelegenen Stadt Passau zur groben Orientierung dargestellt.

- Herbst 2023: Wohnbaugrundstücke voll erschlossen (EFH/ZFH): 205 €/m²
- Herbst 2024: Wohnbaugrundstücke voll erschlossen (EFH/ZFH): 200 €/m²

Dies entspricht einem Rückgang von rd. minus 2 %. Der Bodenrichtwert (Ausgangswert) wird zum Wertermittlungsstichtag - unter Würdigung der sich abzeichnenden Abkühlung des Immobilienmarktes aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen - als noch angemessen und

sachgerecht eingeschätzt. Eine konjunkturelle Anpassung ist aufgrund eigener Marktbeobachtungen bei dem bewertungsgegenständlichen Grundstück nicht erforderlich.

Topografie/ Zuschnitt

Das Grundstück ist weitgehend eben und weist einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt auf. Eine Anpassung aufgrund der Topografie bzw. des Zuschnitts ist nicht erforderlich.

Grundstücksgröße

Der zuständige Gutachterausschuss weist für den Bodenrichtwert keine explizite Grundstücksgröße aus. Wohnwirtschaftliche Bebauung in Rotthalmünster ist zum Großteil von freistehenden Einfamilienhäusern mit entsprechend großen Grundstücken (ca. 750 - 950 m²) geprägt. Die Größe des Bewertungsgrundstücks beläuft sich auf 668 m² und liegt in einer für Rotthalmünster unterdurchschnittlichen Größenordnung. Erfahrungsgemäß steigt der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks mit abnehmender Größe. Es wird als angemessen erachtet, in freier Schätzung einem sachverständigen Zuschlag i. H. v. 5% (Faktor: 1,05) zu veranschlagen.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Das zu bewertende Grundstück weist aufgrund seiner Ecklage abweichende Lagemerkmale für die Bodenrichtwertzone auf, die sich negativ auswirken. Dieser Umstand wird mit einem sachverständigen Abschlag i. H. v. -5% (Faktor: 0,950) gewürdigt.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bodenrichtwert ist nicht an eine wGFZ gekoppelt. Anpassungen sind unter Würdigung dessen nicht erforderlich.

Es erfolgen keine weiteren Anpassungen des Bodenrichtwerts.

Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert (Ausgangswert)	Flurstück 520/4	120 €/m ²
Anpassung Grundstücksgröße		Faktor
	Anpassungsfaktor Grundstücksgröße	1,05
	BRW nach Anpassung der Grundstücksgröße	126 €/m ²
Lageanpassung		Faktor
	Anpassungsfaktor Ecklage	0,950
	BRW nach Anpassung der Lage	120 €/m ²
Bodenrichtwert/ m ² (angepasst)		120 €/m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (angesetzt), rd.		120 €/m ²
Bodenrichtwert (Ausgangswert)	Flurstück 520/4	120 €/m ²

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

Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 10.04.25				
Bodenwert, Flst. 520/4	668 m ²	x	120 €/m ²	80.160 €
Bodenwert, Flst. 520/4, rd.	80.000 €			

Der Bodenwert entspricht 43% des Verkehrswertes und liegt damit oberhalb des üblichen Rahmen des Bodenwertanteils. Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Gebäudezustands erscheint der Bodenwertanteil jedoch plausibel.

7.4 Sachwertverfahren

Beschreibung des Verfahrens

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV normiert. Der Sachwert ist als Summe des Bodenwerts, der Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen sowie ggf. sonstiger Anlagen zu sehen und ist – soweit erforderlich – mithilfe von Sachwertfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Besondere objektspezifische Eigenschaften sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Herstellungskosten

NHK 2010

Die Herstellungskosten werden auf Basis der in Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Normalherstellungskosten (NHK 2010) ermittelt. Hierbei handelt es sich um Kostenkennwerte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus inkl. Umsatzsteuer sowie Baunebenkosten. Zu berücksichtigen ist, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen und somit eine Anpassung aufgrund der Baupreisentwicklung bis zum Stichtag erforderlich machen. Darüber hinaus sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer, i. d. R. zusätzlich in Ansatz zu bringen.

Gebäudeart

Das zu bewertende Wohngebäude ist gemäß den NHK 2010 in folgende Gebäudearten einzuordnen:

1.01, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; Keller- und Erdgeschoss; Dachgeschoss voll ausgebaut.

1.21, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; nicht unterkellert, Erdgeschoss; Dachgeschoss voll ausgebaut.

Das zu bewertende Nebengebäude (Einzelgarage mit Holzlege) ist gemäß den NHK 2010 in folgende Gebäudeart einzuordnen:

14.1, Einzelgaragen, Mehrfachgaragen.

Ermittlung der auf die Standardstufe bezogenen NHK für den Gebäudetypus 1.01/1.21

Die Einordnung des zu bewertenden Wohngebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt sachverständig unter Würdigung der Gebäudeeigenschaften. Zur Orientierung wurden die Beschreibungen gemäß ImmoWertV Anlage 4 herangezogen. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Gewichtung der einzelnen Einstufungen und der hierfür ausgewiesenen Kostenkennwerte mit dem entsprechenden Wägungsanteil.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer	1,0					15
Außentüren und Fenster	0,9		0,1			11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,8		0,2		5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung			1,00			9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.01 / 1.21	723	800	920	1110	1388	
Gebäudestandardkennzahl						2,0
Außenwände	1 x 23% x 723					166 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 723					108 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0,9 x 11% x 723 + 0,1 x 11% x 920					82 €/m² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 800 + 0,5 x 11% x 920					95 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 800 + 0,5 x 11% x 920					95 €/m² BGF
Fußböden	0,8 x 5% x 800 + 0,2 x 5% x 1110					43 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 800 + 0,5 x 9% x 920					77 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 920					83 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 800					48 €/m² BGF
	Kostenkennwert (Zwischensumme)					797 €/m² BGF

Anpassung für abweichende Gebäudemerkmale

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

Ausgangswert NHK 2010			797 €/m² BGF
<i>Anpassung</i>			<i>Zuschlag</i>
Geschossebene Dachspitz	5.000 €	/	197 m²
Angepasster Kostenkennwert			822 €/m² BGF

Der Zuschlag aufgrund der zusätzlichen Dachspitzebene erfolgt auf der Grundlage von Erfahrungswerten.

Ansatz Kostenkennwert gerundet: **822 €/m² BGF**

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der zum Wertermittlungstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (Basisjahr 2010 = 100) entspricht dem Faktor 184,7.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der örtliche Gutachterausschuss hat für die vorliegende Objektart einen Regionalfaktor von 1,0 festgesetzt.

Besondere Bauteile

Als besonderes Bauteil kann im vorliegenden Fall der Sicht- und Witterungsschutz im Terrassenbereich identifiziert werden.

Der Sicht- und Witterungsschutz verbleibt im vorliegenden Fall ohne eigenen Ansatz, sondern wird über den Ansatz der Normalherstellungskosten mitberücksichtigt.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung bemisst sich aus dem Verhältnis der veranschlagten Restnutzungsdauer zur angesetzten Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Für die Wertermittlung wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Abschreibung).

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt 0,25 für das Wohnhaus und das Nebengebäude bei einer GND von 80 Jahren, einer unter Berücksichtigung des Zustands und der durchgeführten Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen modifizierten wirtschaftlichen RND von 20 Jahren sowie einem fiktiven Alter zum Stichtag von 60 Jahren ($20/80 = 0,25$).

Bauliche Außenanlagen / sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Die Berücksichtigung erfolgt nach gutachterlichen Erfahrungssätzen als pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen.

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz i. H. v. 5% als sachgerecht eingeschätzt.

Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert – entsprechend § 7 ImmoWertV i. V. m. § 39 ImmoWertV – an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Die Anpassung erfolgt mithilfe von objekt- und marktspezifischen Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren), die für gewöhnlich vom örtlichen Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht werden.

Sachwertfaktoren 2023 des Gutachterausschusses des Landkreises Passau

Der GAA für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Passau hat Sachwertfaktoren für das Segment von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Lage südlich der Donau, veröffentlicht. Die Stichprobe ist nachfolgend beschrieben.

Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der SWF für den Landkreis Passau, südlich der Donau					
Freist. EFH/ ZFH	arith. Mittelwert	Minimum	Maximum	Standardabw.	Stichprobengröße
(fikt.) Gebäudealter	34 Jahre	4 Jahre	61 Jahre	16,29 Jahre	35
Kaufpreis (bereinigt)	346.769 €	150.000 €	588.000 €	98.677 €	35
Wohnfläche	148 m ²	64 m ²	240 m ²	41 m ²	35
Grundstücksfläche	770 m ²	501 m ²	1.305 m ²	177 m ²	35
Bodenrichtwert	115 €/m ²	55 €/m ²	300 €/m ²	52 €/m ²	35
Bruttogrundfläche	349 m ²	141 m ²	595 m ²	109 m ²	35

Die Eingangsgrößen des Bewertungsobjekts liegen innerhalb der dargestellten Bandbreiten der Stichprobe. Die SWF 2023 des GAA werden wie folgt wiedergegeben.

Sachwertfaktor für freistehende EFH/ ZFH im Landkreis Passau, südlich der Donau						
	arith. Mittel	Median	Min	Max	Standardabw.	Stichprobengröße
Sachwertfaktor	0,96	0,94	0,69	1,34	0,16	35

Sachwertanpassung

Unter Einbeziehung der Objektart, der objektspezifischen Eigenschaften, der seit Erhebung der Daten eingetretenen Marktentwicklung, der aktuellen Marktverhältnisse sowie der Wohnlage wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes um 15 % (Sachwertfaktor 1,15) als marktkonform eingestuft.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend § 8 ImmoWertV sind nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, sofern bestehend, in Punkt 7.2 dargestellt und werden entsprechend ihrer Höhe bei der Sachwertermittlung berücksichtigt.

Ergebnis der Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

Gebäudetyp: 1.01 / 1.21 **Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus**

NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF:	822 €
Baupreisindex (Stand Q1/2025):	Faktor: 1,847
NHK/m ² BGF:	1.518 €
Brutto-Grundfläche:	197 m ²
Herstellungskosten Wohnhaus:	299.046 €

Gebäudetyp: 14.1 **Gebäudeart: Einzelgarage mit Holzlege**

NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF:	300 €
Baupreisindex (Stand Q1/2025):	Faktor: 1,847
NHK/m ² BGF:	554 €
Brutto-Grundfläche:	27 m ²
Herstellungskosten Garage:	14.958 €

Herstellungskosten		
Gebäude	Wohngebäude	Einzelgarage mit Holzlege
Herstellungskosten (HK)	299.046 €	14.958 €
Summe Herstellungskosten	314.004 €	

Alterswertminderung		
	Wohngebäude	Einzelgarage mit Holzlege
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	80
Restnutzungsdauer (RND)	20	20
Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)	0,25	0,25

Zeitwert der baulichen Anlagen	74.762 €	3.740 €	78.502 €
---------------------------------------	----------	---------	-----------------

Außenanlagen		
Außenanlagen, pauschal	5%	3.925 €

Sachwert der baulichen Anlagen	82.427 €
---------------------------------------	-----------------

Bodenwert	80.000 €
------------------	-----------------

Vorläufiger Sachwert	(Sachwert der baul. Anlagen + Bodenwert)	162.427 €
-----------------------------	--	------------------

Marktanpassung		
Vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor	1,15	186.791 €

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	186.791 €
--	------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Freilegungs- und Entsorgungskosten Nebengebäude	-1.000 €
Ansatz Feuchtigkeitsschäden	-2.500 €
Summe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-3.000 €

Sachwert	183.791 €
Sachwert, gerundet	184.000 €

8 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswertes (Marktwertes)** des Grundstücks. Der ausgewiesene Verkehrswert (Marktwert) berücksichtigt die Definitionen nach § 194 BauGB. Die vollständige Definition ist auf Seite 7 des Gutachtens wiedergegeben. Bei dieser Art von Immobilien steht der Gedanke der Eigennutzung deutlich im Vordergrund; Renditegesichtspunkte spielen eine untergeordnete Rolle. Deshalb wird der Verkehrswert auf Grundlage des Sachwertes abgeleitet.

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Rothalmünster wird als unterdurchschnittlich beurteilt. Die Vermietbarkeit von Objekten dieser Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage wird derzeit als durchschnittlich beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zurzeit als leicht unterdurchschnittlich beurteilt. Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale wird der Verkehrswert wie folgt dargestellt.

Zusammenstellung der Werte - Verkehrswertermittlung	
Bodenwert	80.000 €
Sachwert	184.000 €
Verkehrswert	184.000 €

Plausibilisierung

Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung

Der Unterzeichner beantragte beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Passau die Nennung vergleichsgerechter, zeitnaher Kauffälle von mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken (BJ: 1960 +/- 5 Jahre, WF bis 150 m², vergleichbare Lagequalität) innerhalb der Marktgemeinde Rothalmünster. Die Recherche führte zu zwei Ergebnissen, die nachfolgend dargestellt sind.

Nr.	Gemarkung	Datum	Wohnfläche	Baujahr Haus	Kaufpreis/m ² WFI	Kaufpreis
1	Rothalmünster	10/24	120 m ²	1958	1.792 €/m ²	215.000 €
2	Rothalmünster	10/24	100 m ²	1955	2.140 €/m ²	214.000 €
					Minimum:	1.792 €/m²
					Maximum:	2.140 €/m²
					Mittelwert:	1.966 €/m²

Die gezeigten Kaufpreise können lediglich zur Orientierung dienen. Die dargestellten Objekte weisen unterschiedliche individuelle Ausprägungen auf. Die Verkäufe erfolgten im Oktober 2024. Die genaue Lage der Objekte ist dem Unterzeichner bekannt, aus datenschutzrechtlichen Gründen jedoch hier nicht darstellbar.

Vergleich 1

Es handelt sich um ein freistehendes EFH mit einem nahezu übereinstimmenden Baualter wie das Bewertungsobjekt, mit Satteldach, in Massivbauweise, mit ca. 120 m² Wohnfläche, mit einfacher Ausstattung. Die Grundstücksgröße beträgt 855 m². Das BRW-Niveau entspricht dem des Bewertungsobjektes.

Vergleich 2

Es handelt sich um ein freistehendes EFH mit annähernd dem Baualter des Bewertungsobjekts, mit Satteldach, in Massivbauweise, mit ca. 100 m² Wohnfläche, renovierungsbedürftig, mit einfacher Ausstattung. Im Jahr 2014 wurde eine Zentralheizung eingebaut. Die Grundstücksgröße beträgt 1.113 m². Das BRW-Niveau entspricht dem des Bewertungsobjektes.

Vergleichskaufpreise aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 des GAA für den Lkrs. Passau

Im aktuellen GMB 2023 ist für gebrauchte, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresgruppe von 1950 bis 1974 (Stichprobe = 58), alle Lagen, ein Ø Gesamtkaufpreis von rd. 260 T€ (Spanne von rd. 120 T€ bis 480 T€) ausgewiesen. Die Ø WF liegt bei 147 m² bzw. in einer Spanne von 90 m² bis 235 m².

Fazit

Der ermittelte Verkehrswert i. H. v. 184.000 € liegt leicht unterhalb der dargestellten Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung und in der unteren Spannenhälfte der Vergleichskaufpreise aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht und wird unter Berücksichtigung der Ø Wohnlage, den dargestellten Objekteigenschaften (u.a. eingeschränkte Funktionalität, überwiegend einfache Ausstattung und unterdurchschnittlicher Zustand mit energetischen Schwächen) sowie der aktuellen Marktlage als sachgerecht und plausibel eingeschätzt.

Ergebnis

Das vorliegende Gutachten wurde weisungsfrei und unparteiisch erstellt. Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag 10.04.25 ein **Verkehrswert** (Marktwert) von

Volleigentum

184.000 €

(in Worten: einhundertvierundachtzigtausend Euro)

½ Miteigentumsanteil

92.000 €

(in Worten: zweiundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

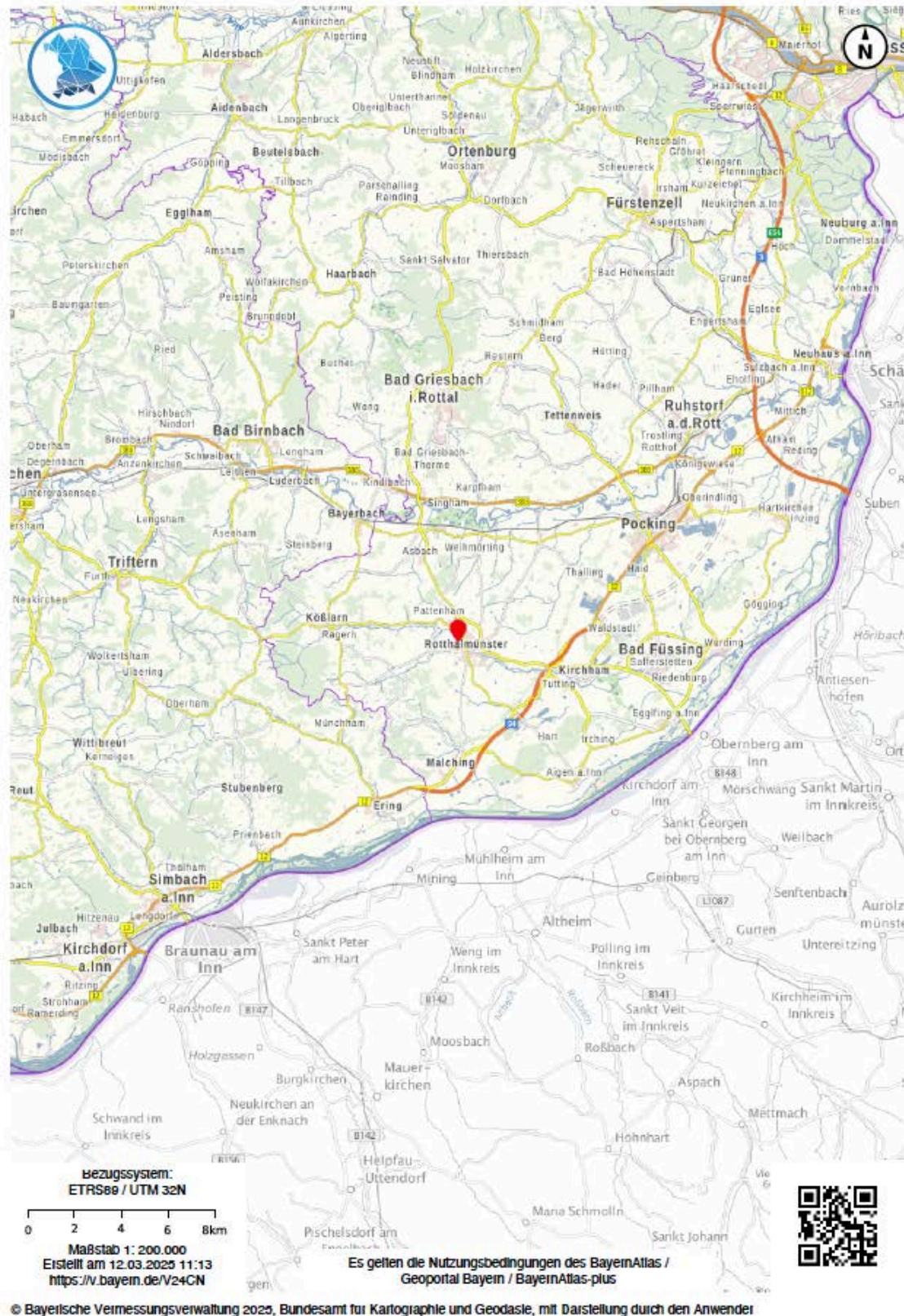
Schlussbemerkung

Die vorliegende Wertermittlung wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Aufgestellt: XY, den 23.06.2025¹⁹.

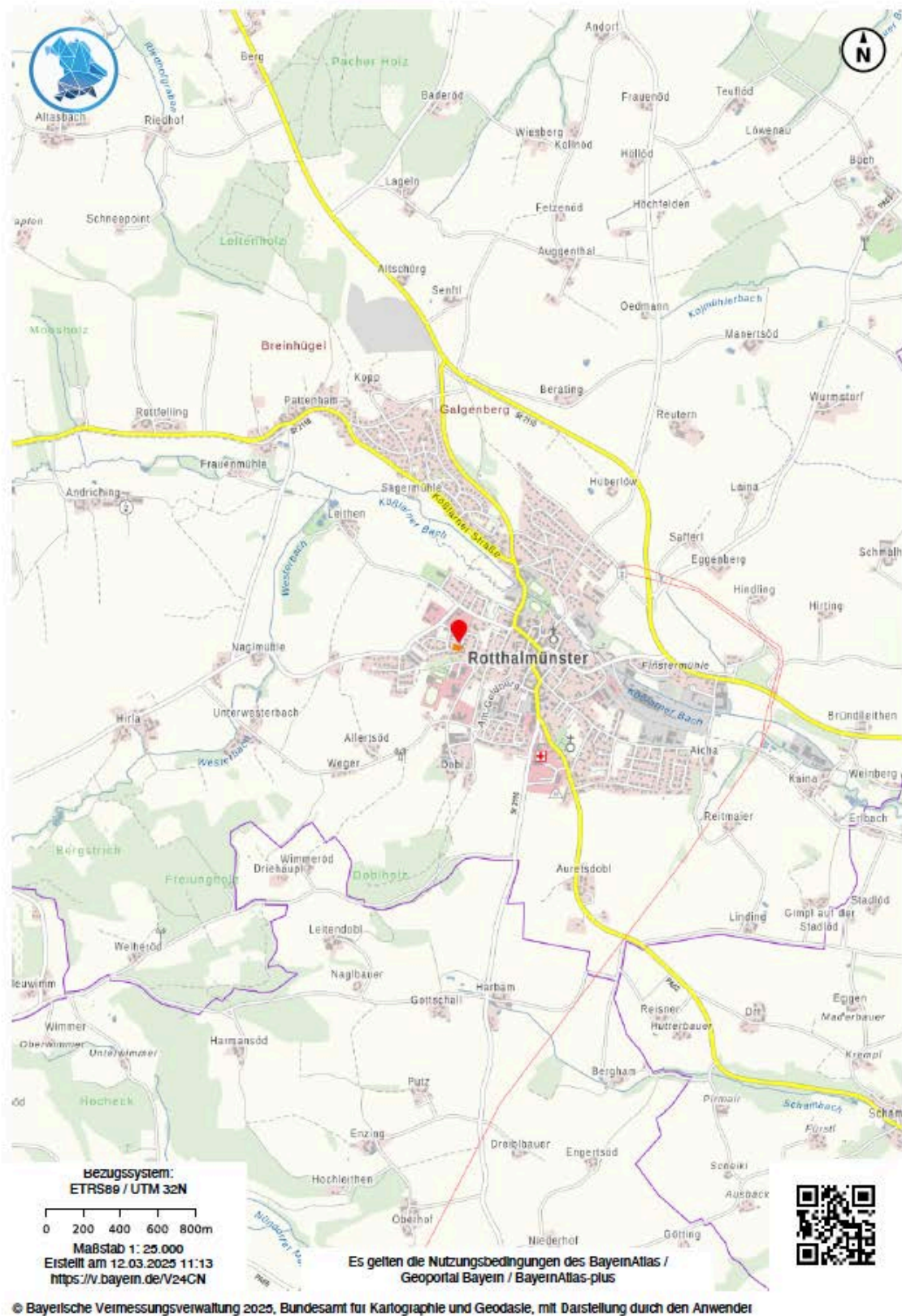
¹⁹ Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



Anlage 1 Regionalkarte



Anlage 2 Gemeindeplanauszug



Anlage 3 Lageplan/ Flurkarte



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Vilshofen an der Donau
Kapuzinerstraße 11
94474 Vilshofen

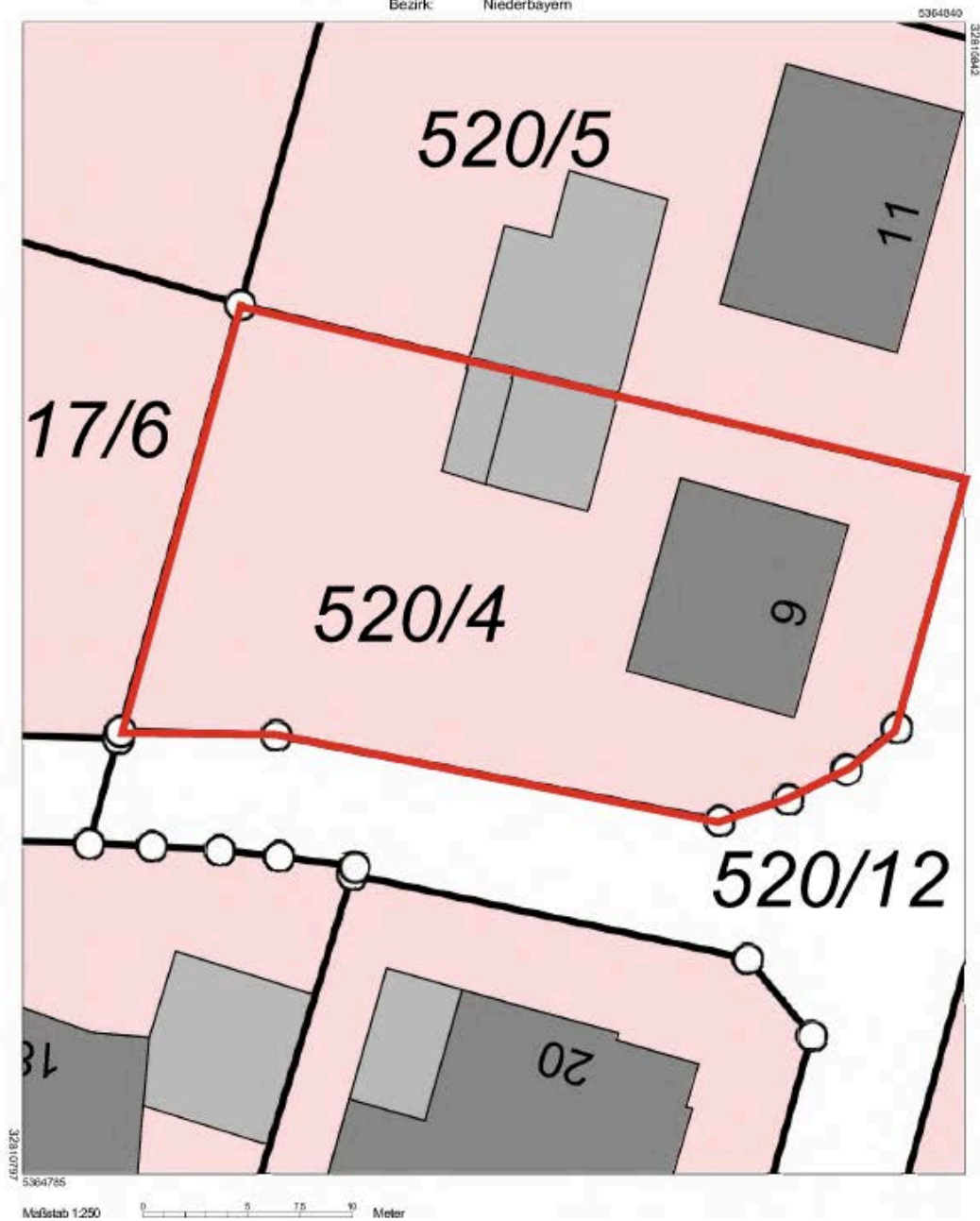
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 250

Erstellt am 28.08.2024

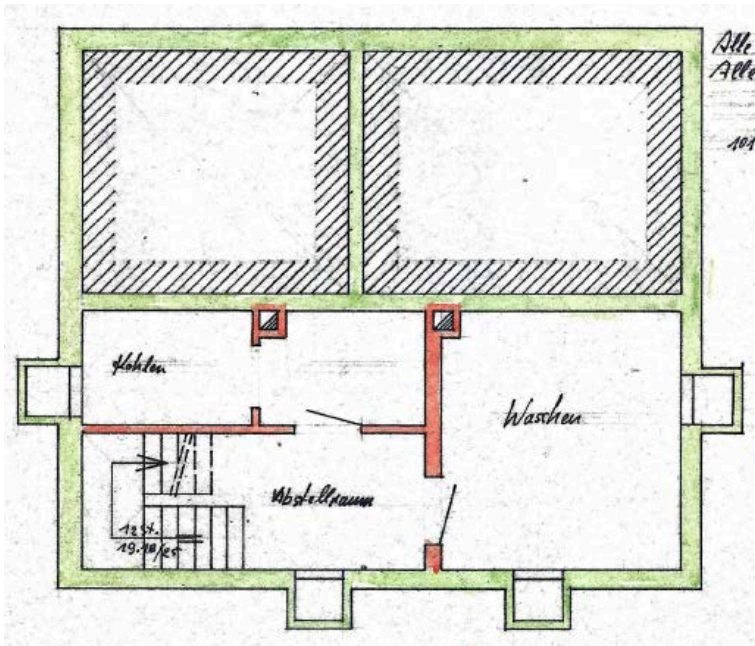
Flurstück: 520/4
Gemarkung: Rotthalmünster

Gemeinde: Markt Rotthalmünster
Landkreis: Passau
Bezirk: Niederbayern

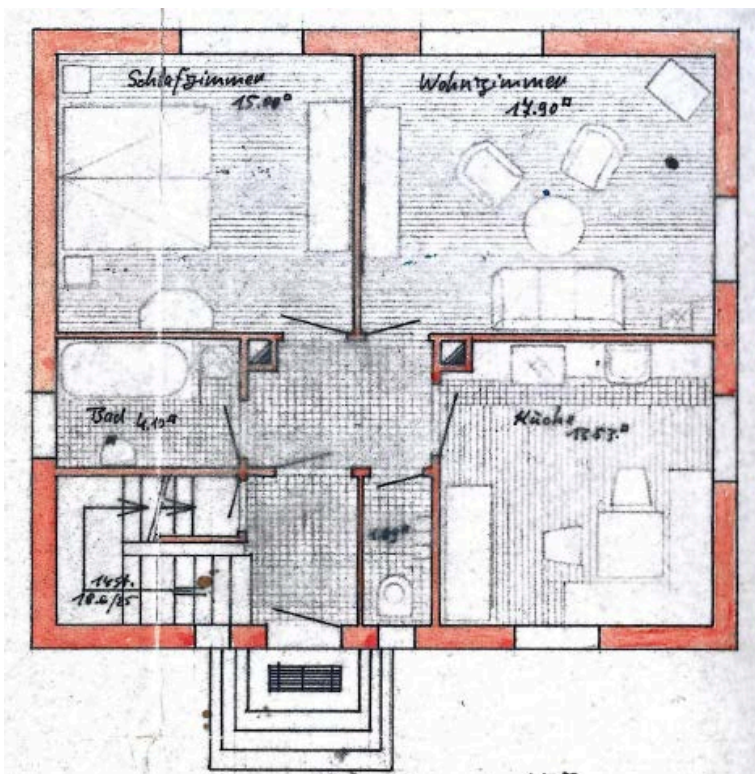


Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 4 Baupläne

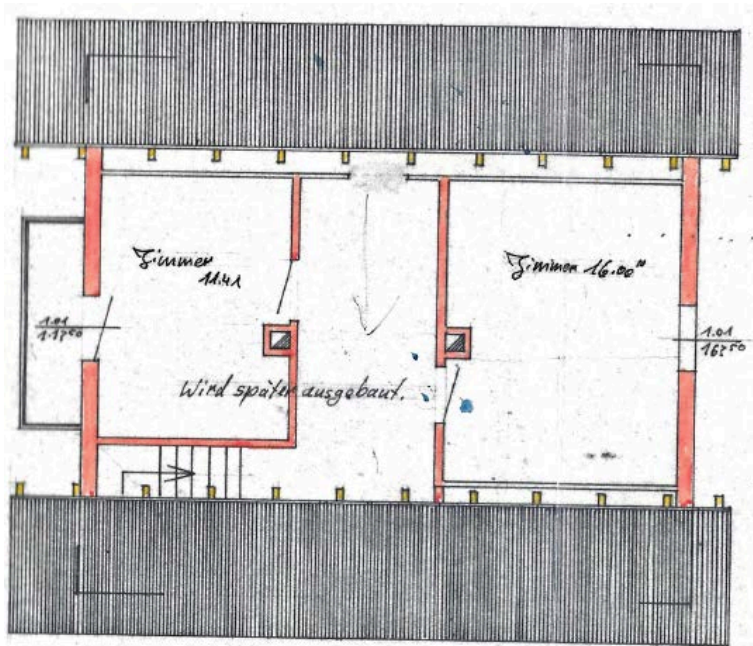


Grundriss: Kellergeschoss

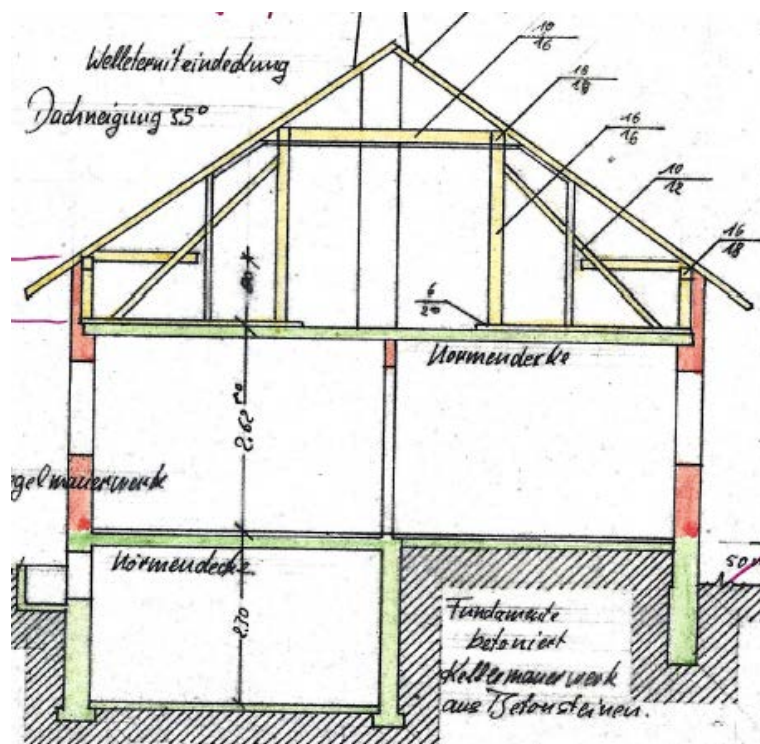


Grundriss: Erdgeschoss

Baupläne, Fortsetzung

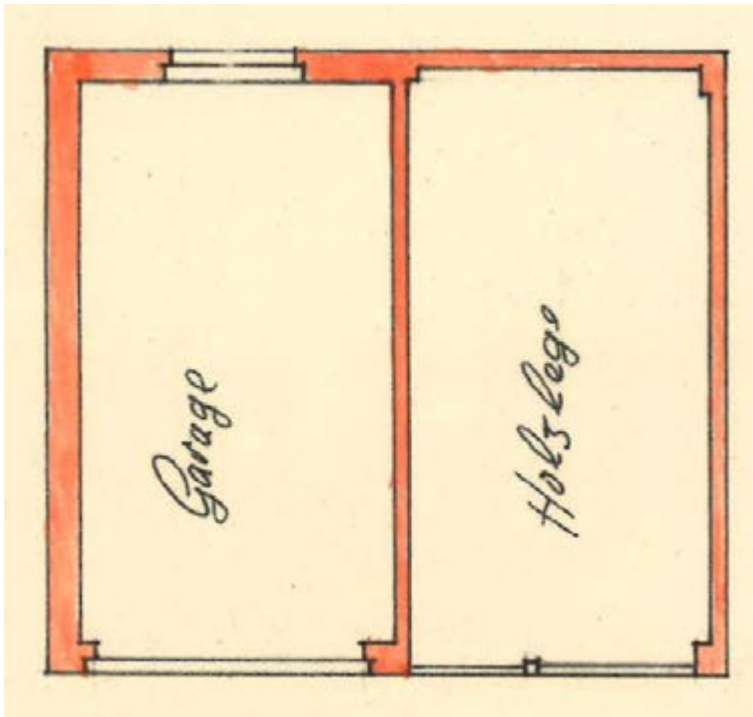


Grundriss: Dachgeschoss

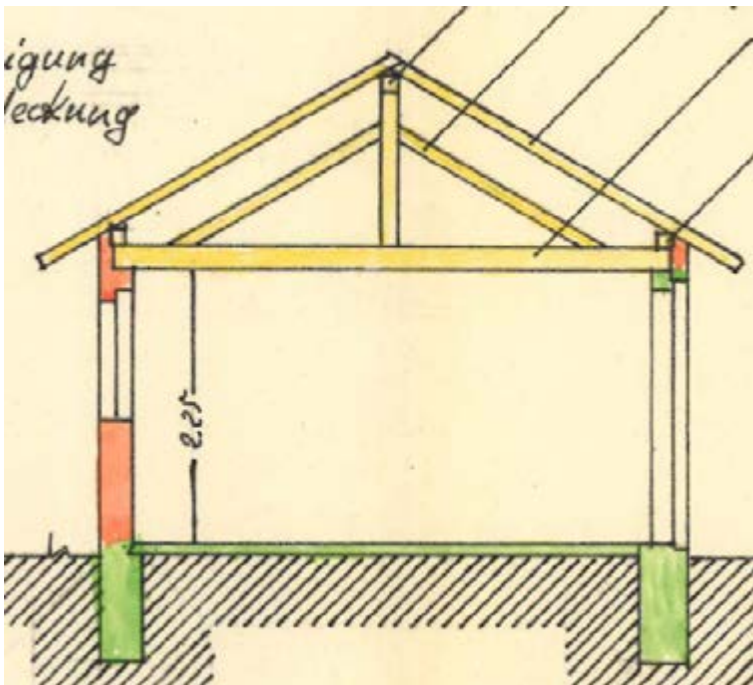


Gebäudeschnitt

Baupläne, Fortsetzung 2



Grundriss: Nebengebäude (Erdgeschoss)



Gebäudeschnitt: Nebengebäude

Anlage 5 Bruttogrundflächenberechnungen

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf Grundlage der DIN 277 (2005) berechnet.

Gebäudeteil / Geschoss	Breite	Tiefe	Geschosse/ Faktor	Fläche	BGF
Wohnhaus					
KG	9,490 m	4,325 m	1,00	41,04 m ²	41,04 m ²
EG	9,490 m	8,240 m	1,00	78,20 m ²	78,20 m ²
DG	9,490 m	8,240 m	1,00	78,20 m ²	78,20 m ²
Zwischensumme, Wohnhaus:				197 m ²	197 m ²
Zwischensumme, gerundet:				197 m²	197 m²
Nebengebäude					
EG	5,49 m	4,99 m	1,00	27,40 m ²	27,40 m ²
Zwischensumme, Nebengebäude:				27,40 m ²	27,40 m ²
Zwischensumme, gerundet:				27 m²	27 m²
Gesamt					
Summe Wohngebäude:				197 m ²	197 m ²
Summe weitere Nebengebäude:				27 m ²	27 m ²
Summe gesamt:				224 m²	224 m²

Anlage 6 Wohn- und Nutzflächenermittlung

Wohnflächenermittlung

Wohnhaus

Lage	Bezeichnung				Faktor	Fläche
EG	Windfang	1,51 m	x	2,01 m	1,00	3,04 m ²
	Bad	2,51 m	x	1,64 m	1,00	4,12 m ²
	WC	0,94 m	x	2,01 m	1,00	1,89 m ²
	Küche	3,64 m	x	3,76 m	1,00	13,69 m ²
	Kamin	0,38 m	x	0,38 m	-1,00	-0,14 m ²
	Schlafzimmer	4,01 m	x	3,76 m	1,00	15,08 m ²
	Wohnzimmer	4,76 m	x	3,76 m	1,00	17,90 m ²
	Flur	2,51 m	x	1,64 m	1,00	4,12 m ²
	Kamin	0,38 m	x	0,38 m	-1,00	-0,14 m ²
Grundfläche, ca.:						59,56 m ²
abzüglich Putzflächen:						3% -1,79 m ²
Zwischenwert						57,77 m ²
überdeckte Terrasse (zu 1/4)						0,81 m ² **
Balkon (zu 1/4)						0,81 m ² **
Wohnfläche, ca.:						59,39 m ²
Wohnfläche, Wohnhaus, rund:						59 m²
**überschlägig eigenermittelt						

Wohnfläche gesamt, rund:	59 m²
---------------------------------	-------------------------

Nutzflächenermittlung

Wohnhaus

Lage	Bezeichnung				Faktor	Fläche
KG	Abstellraum	2,61 m	x	2,01 m	1,00	5,25 m ²
	Kohlen	5,24 m	x	1,64 m	1,00	8,59 m ²
	Kamin	0,38 m	x	0,38 m	-1,00	-0,14 m ²
	Waschen	3,51 m	x	3,76 m	1,00	13,20 m ²
	Kamin	0,38 m	x	0,38 m	-1,00	-0,14 m ²
DG	Gesamt					40,50 m ² **
Grundfläche, ca.:						67,26 m ²
abzüglich Putzflächen:						3% -2,02 m ²
Zwischenwert						65,24 m ²
Nutzfläche, ca.:						65,24 m ²
Nutzfläche, rund:						65 m²
**überschlägig eigenermittelt						

Garage

Lage	Bezeichnung				Faktor	Fläche
EG	Holzlege	2,510 m	x	4,91 m	1,00	27,00 m ²
Grundfläche, ca.:						27,00 m ²
abzüglich Putzflächen:						3% -0,81 m ²
Nutzfläche, ca.:						26,19 m ²
Nutzfläche, Garage, rund:						26 m²
**überschlägig eigenermittelt						

Wohnfläche gesamt, rund:	59 m²
---------------------------------	-------------------------

Nutzfläche gesamt, rund:	91 m²
---------------------------------	-------------------------

Wohn- und Nutzfläche gesamt:	150 m²
-------------------------------------	--------------------------

Anlage 7 Fotodokumentation (Begehungstermin 10.04.25)



Bewertungsobjekt, Außenansicht von Osten



Bewertungsobjekt, Außenansicht von Westen



Bewertungsobjekt, Außenansicht von Süden

Fotodokumentation (Begehungstermin 10.04.25), Fortsetzung



Bewertungsobjekt, Außenansicht von Südosten



Bewertungsobjekt, Wohnhaus und Nebengebäude, Außenansicht von Südwesten



Unterstand, Außenansicht von Osten

Fotodokumentation (Begehungstermin 10.04.25), Fortsetzung



Nebengebäude mit rückwärtigem Anbau, Außenansicht von Süden



Bewertungsobjekt, Nebengebäude, Außenansicht von Osten



Bewertungsobjekt, Außenansicht Eingangsbereich

Fotodokumentation (Begehungstermin 10.04.25), Fortsetzung



Innenansicht Dachraum, Kamin mit Versottungsspuren



Treppenabgang Keller mit Feuchtigkeitsspuren

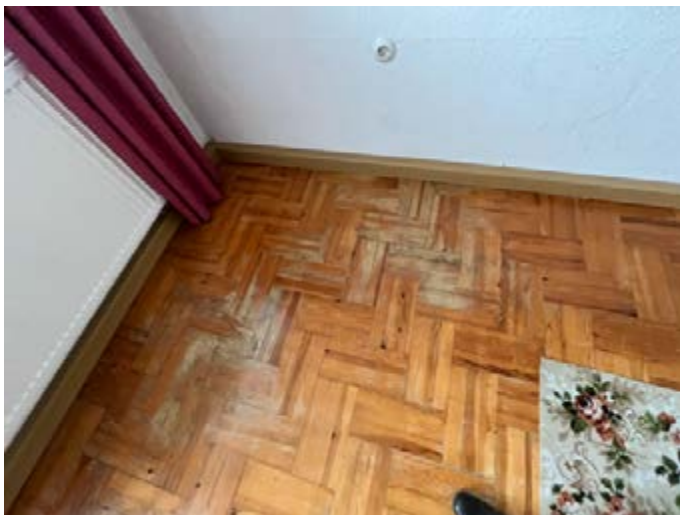


Hauswirtschaftsraum mit Feuchtigkeitsspuren

Fotodokumentation (Begehungstermin 10.04.25), Fortsetzung



Heizungsraum



Fußboden mit Gebrauchsspuren



Verfärbung an Wand-Deckenoberfläche

Fotodokumentation (Begehungstermin 10.04.25), Fortsetzung



Schadhafter Ortgang, Dachuntersicht mit Feuchtigkeitsspuren



Feuchtigkeitsspuren im Sockelbereich der südlichen Außenwand



Innenansicht Nebengebäude

Fotodokumentation (Begehungstermin 10.04.25), Fortsetzung



Stauraum im DG hinter Abmauerung



Max-Fraunberger-Straße, Blickrichtung Norden