



# GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Gutachten-Nr.: 105 / 1 – 2024 | Az.: 803 K 68 / 23

Bewertungsobjekt: nicht freistehendes Einfamilienhaus samt Einzelgarage und Scheune  
Frauengasse 7, 94099 Ruhstorf a. d. Rott  
Flst. Nr. 50 – Gemarkung Ruhstorf a. d. Rott

Auftraggeber: Amtsgericht Passau  
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -  
Schustergasse 4, 94032 Passau



**Wertermittlungstichtag: 6. Februar 2025**

**Verkehrswert: 48.000 €**

Seitenzahl Gutachten / Anlagen: 41 / 14

Ausfertigungen: 5 Stück (inkl. Büro- / Digitalausfertigung)

Passau, 16. Mai 2025

[Redacted signature area]

**ZUSAMMENFASSUNG****Auftrag:**

---

Ortsbesichtigung	6. Februar 2025
Wertermittlungsstichtag	6. Februar 2025
Auftraggeber	Amtsgericht Passau
Art / Verwendungszweck	Verkehrswertgutachten / Grundlage für Zwangsversteigerung

**Grundstück:**

---

Adresse	Frauengasse 7, 94099 Ruhstorf a. d. Rott
Flurstücknummern	Flurstück Nr. 50, Gemarkung Ruhstorf a. d. Rott
Grundstücksgröße	203 m <sup>2</sup>
Lage / Baurecht	Innenbereich / Mischgebiet gem. § 34 BauGB

**Gebäude:**

---

Objektart / Nutzung	nicht freistehendes Einfamilienhaus samt Einzelgarage und Scheune
Baujahr	Nicht exakt bekannt, nachrichtlich ca. 1953; Garage ca. 1963
Bruttogrundfläche	ca. 159 m <sup>2</sup> (Wohnhaus), ca. 19 m <sup>2</sup> (Garage), ca. 30 m <sup>2</sup> (Nebengebäude)
Wohnfläche <sup>1</sup>	ca. 74,10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Standardstufe 1,8 von 5 gem. Anlage 4 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	12 Jahre (Mindestansatz gem. Anlage 2 ImmoWertV)

**Wertermittlung:**

---

Bodenwert (modellkonform)	28.420 €		
Sachwert	57.948 €	782 €/m <sup>2</sup> WoFl	398 €/m <sup>2</sup> Gebäude
boG <sup>2</sup>	- 9.851 €	(Wertnachteil Instandhaltungsstau)	

**Verkehrswert<sup>3</sup>** **rd. 48.000 €** → abgeleitet vom Sachwert

---

<sup>1</sup> entspricht teilw. nicht der Definition der Wohnflächenverordnung, da einige Bereiche > 2 m lichte Raumhöhe aufweisen

<sup>2</sup> Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

<sup>3</sup> gerundet auf volle 1.000 €

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

**I. Allgemeine Grundlagen .....6**

- I.1 Auftraggeber .....6**
- I.2 Art und Zweck des Gutachtens .....6**
- I.3 Bewertungsobjekt .....6**
- I.4 Stichtage.....6**
- I.5 Ortbesichtigung .....7**
- I.6 Prämissen.....7**
- I.7 Unterlagen .....8**
- I.8 Bewertungsgrundsätze.....9**

**II. Grundbuch ..... 10**

- II.1 Deckblatt..... 10**
- II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück) ..... 10**
- II.3 Erste Abteilung (Eigentümer) ..... 10**
- II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen) ..... 10**
- II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) ..... 10**

**III. Objektbeschreibung ..... 11**

- III.1 Beschreibung des Grundstücks..... 11**
  - III.1.1 Lagemerkmale ..... 11
    - III.1.1.1 Basisdaten ..... 11
    - III.1.1.2 Makrostandort ..... 12
    - III.1.1.3 Mikrostandort..... 13
    - III.1.1.4 Nachbarbebauung ..... 13
    - III.1.1.5 Demografische Entwicklung..... 14
  - III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften..... 15
  - III.1.3 Erschließung ..... 15
  - III.1.4 Baurechtlicher Zustand..... 15
  - III.1.5 Außenanlagen..... 16
- III.2 Beschreibung Gebäude 1 – Wohnhaus..... 16**
  - III.2.1 Baujahr - Zweckbestimmung – Nutzung..... 16
  - III.2.2 Ertragsverhältnisse..... 16
  - III.2.3 Rohbau ..... 17



---

III.2.4 Ausbau.....	17
III.2.4.1 Erdgeschoss.....	17
III.2.4.2 Obergeschoss .....	18
III.2.4.3 Dachgeschoss.....	19
III.2.4.4 Fassaden .....	20
<b>III.3 Beschreibung Gebäude 2 – Garage.....</b>	<b>20</b>
III.3.1 Baujahr – Zweckbestimmung - Nutzung.....	20
III.3.2 Ertragsverhältnisse.....	20
III.3.3 Rohbau .....	20
III.3.4 Ausbau.....	20
<b>III.4 Beschreibung Gebäude 3 – Scheune .....</b>	<b>21</b>
III.4.1 Baujahr – Zweckbestimmung - Nutzung.....	21
III.4.2 Ertragsverhältnisse.....	21
III.4.3 Rohbau .....	21
III.4.4 Ausbau.....	21
<b>III.5 Baulicher Zustand .....</b>	<b>23</b>
III.5.1 Wirtschaftliche Gestaltung .....	23
III.5.2 Nutzungsdauer .....	24
III.5.3 Baulicher Unterhaltungszustand .....	25
III.5.4 Energetische Eigenschaften .....	26
<b>IV. Wertermittlung .....</b>	<b>27</b>
<b>IV.1 Bodenwertermittlung.....</b>	<b>27</b>
IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens .....	27
IV.1.2 Bodenrichtwert.....	28
IV.1.3 Anpassung.....	28
IV.1.4 Ermittlung des Bodenwerts.....	28
<b>IV.2 Sachwertermittlung .....</b>	<b>29</b>
IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens .....	29
IV.2.1.1 Vorläufiger Sachwert.....	29
IV.2.1.2 Marktanpassung.....	30

---

IV.2.2 Wertrelevante Basisdaten .....	30
IV.2.2.1 Normalherstellungskosten .....	30
IV.2.2.2 Außenanlagen.....	31
IV.2.2.3 Sachwertfaktor .....	32
IV.2.3 Ermittlung Sachwert Grundstück .....	34
<b>IV.3 Ableitung des Verkehrswertes .....</b>	<b>36</b>
IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	36
IV.3.2 Zusammenstellung der Werte .....	39
IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung .....	40
IV.3.4 Verkehrswert.....	41

## ANLAGENVERZEICHNIS

Nr.	Bezeichnung	Datum	Maßstab	Seiten
1.	Landkarte	19.01.2024	1 : 200.000	1
2.	Ortsplan	19.01.2024	1 : 10.000	1
3.	Geodaten			
3.1	Lageplan	19.01.2024	1 : 1.000	1
3.2	Luftbild	19.01.2024	1 : 1.000	1
4.	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	07.12.2001	-	4
5.	Planunterlagen			
5.1	Grundriss Garage	10.04.1963	-	1
5.2	Schnitt Garage	10.04.1963	-	1
6.	Flächenberechnungen	07.05.2025	-	2
7.	Fotodokumentation	06.02.2025	10 Fotos	2
Seitenzahl der Anlagen				14



## **I. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**

### **I.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Passau

- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Schustergasse 4, 94032 Passau

### **I.2 Art und Zweck des Gutachtens**

Art: Verkehrswert gemäß Definition § 194 BauGB

Zweck: Grundlage für Zwangsversteigerung

### **I.3 Bewertungsobjekt**

Nicht freistehendes Einfamilienhaus samt Einzelgarage und Scheune

Frauengasse 7

94099 Ruhstorf a. d. Rott


Flst. Nr. 50 - Gemarkung Ruhstorf a. d. Rott

### **I.4 Stichtage**

Wertermittlungsstichtag: 6. Februar 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: entspricht Wertermittlungsstichtag

---



## I.5 Ortbesichtigung

Zeitpunkt: 06.02.2025

Umfang: Grundstück und Gebäude mit sämtlichen Räumen

Anwesende Personen:

- [REDACTED]

Die Aufnahme aller wertrelevanten Details des Grundstücks wurde mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an den Gebäuden sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

## I.6 Prämissen

Die nachfolgende Wertermittlung steht unter diversen Annahmen bzw. Vorbehalten, wobei die Begutachtung regelmäßig nach dem Augenschein erfolgt.

Insbesondere eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit technischer Anlagen oder Bauteilöffnungen bzw. zerstörerische Untersuchung sind explizit nicht Gegenstand des Auftrags, wobei eine uneingeschränkte Funktionsfähigkeit sämtlicher gebäudetechnischer Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Medien, etc.) unterstellt wird.

Weiter wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen die zum Wertermittlungsstichtag gültigen anerkannten Regeln der Technik, insbesondere in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie Schall- und Wärmeschutz, erfüllen oder ein entsprechender Bestandschutz vorliegt.

Ausnahmen bilden konkrete Hinweise involvierter Personen, welche gegebenenfalls die Hinzuziehung entsprechender Fachleute erforderlich machen.

Außerdem steht das Gutachten unter dem Vorbehalt, dass keine Kontaminierungen an Grund und Boden sowie an Gebäuden vorhanden sind bzw. ein altlastenfreier Zustand vorliegt.

Gegenteilige Erkenntnisse können sich aufgrund eingeholter Auskünfte aus dem Altlastenkataster ergeben und sind entsprechend wertmäßig zu berücksichtigen.

Abschließend steht die Wertermittlung unter der Annahme, dass die aufstehende Bebauung genehmigt ist, entsprechend der Baugenehmigung errichtet wurde und weiter allen sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben entspricht.

Für Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit, sofern die Maße aus vorhandenen Plänen entnommen wurden sowie Angaben Dritter kann keine Gewähr übernommen werden.

**I.7 Unterlagen**

Für die Wertermittlung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:


a) vom Gericht zur Verfügung gestellt:

---

- Beschluss des Amtsgericht Passau vom 27.12.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.11.2023
- Grundbuchauszug Blatt 3533 vom 26.10.2023
- Lageplan vom 01.12.2023
- Schreiben des Marktes Ruhstorf a.d. Rott i.S. Zwangsversteigerungsverfahren vom 29.11.2023

b) vom Büro TSH besorgt:

---

- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landkreis Passau zum 01.01.2024
  - Flächennutzungsplan des Marktes Ruhstorf a.d. Rott
  - Eingabeplanung „Neubau einer Garage“ vom 10.04.1963
  - Lageplan vom 19.01.2024
- 
- 

## I.8 Bewertungsgrundsätze

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Zum 1. Januar 2022 trat im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft, worin zahlreiche Regelungen aus nachfolgenden Richtlinien übernommen wurden:

- Bodenwertrichtlinie
- Vergleichswertrichtlinie
- Ertragswertrichtlinie
- Sachwertrichtlinie
- Wertermittlungsrichtlinien 2006

Die neue ImmoWertV überführt somit die entsprechenden Richtlinien in eine Rechtsverordnung und macht diese bundeseinheitlich und rechtsverbindlich.


Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV 2021 sind sämtliche Gutachten ab 1. Januar 2022, unabhängig des Wertermittlungsstichtags, nach dieser neuen Verordnung zu erstellen.

Zur Wertermittlung von Grundstücken beschreibt die Verordnung folgende, normierte Verfahren:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Näheres zum Ablauf und zur Wahl der Verfahren ist den jeweiligen Kapiteln (Kap. IV. ff.) dieses Gutachtens zu entnehmen.

---



## II. GRUNDBUCH

### II.1 Deckblatt

Amtsgericht:	Passau	Band:	-
Grundbuch:	Ruhstorf a. d. Rott	Blatt:	3533
Ausdruck:	26.10.2023		

### II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
50	Frauengasse 7, Gebäude- und Freifläche	203 m <sup>2</sup>

### II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)

1. [REDACTED]

### II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet – Amtsgericht Passau Az.: 803 K 0068 – aus 2023 – lastend an Flst. 50

### II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Eintragungen in der Abteilung III bleiben im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig unberücksichtigt, da diese zwar den Preis beeinflusst nicht aber den Wert.

Es ist vielmehr zu unterstellen, dass sie durch den Verkaufserlös befriedigt werden und daher den Käufer nicht betreffen.

### III. OBJEKTDESCHEIBUNG

#### III.1 Beschreibung des Grundstücks

##### III.1.1 Lagemerkmale

###### III.1.1.1 Basisdaten<sup>4</sup>

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Passau
Höhe:	ca. 319 m ü. NHN
Fläche:	51,46 km <sup>2</sup>
Einwohner:	7.043 (31.12.2023)
Bevölkerungsdichte:	137 Einwohner je km <sup>2</sup>
Homepage:	www.ruhstorf.de

Wappen:



Lage des Marktes Ruhstorf a. d. Rott im Landkreis Passau:



<sup>4</sup> [https://de.wikipedia.org/wiki/Ruhstorf\\_a.\\_d.\\_Rott](https://de.wikipedia.org/wiki/Ruhstorf_a._d._Rott)



### III.1.1.2 Makrostandort

Der Markt Ruhstorf an der Rott liegt im niederbayerischen Landkreis Passau und ist geographisch dem unteren Rottal zuzuordnen. Die Gemeinde befindet sich am Rand des Niederbayerischen Bäderdreiecks und erstreckt sich über eine Fläche von etwa 51 Quadratkilometern. Mit insgesamt 74 Gemeindeteilen weist Ruhstorf eine ausgeprägte Streusiedlungsstruktur auf. Die Nähe zur österreichischen Staatsgrenze – rund 10 km – begünstigt potenzielle grenzüberschreitende Mobilitäts- und Wirtschaftsverflechtungen.

Die Autobahn A3 verläuft in etwa 5 km Entfernung und ermöglicht eine direkte Anbindung an die überregionalen Verkehrsachsen in Richtung Passau und Regensburg. Ergänzend hierzu verlaufen die Bundesstraßen B12 und B388 in unmittelbarer Umgebung, wodurch eine verkehrstechnische Anbindung an die Oberzentren München und Landshut gegeben ist.

Der Bahnhof Ruhstorf fungiert als Regionalbahnhof mit Verbindungen nach Passau und Mühldorf am Inn. Für den Fernverkehr steht der Hauptbahnhof Passau in rund 21 Kilometern Entfernung zur Verfügung.

Die öffentliche Infrastruktur umfasst eine Grund- und Mittelschule sowie zwei Kindertageseinrichtungen. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Mittelzentrum Pocking sowie im Oberzentrum Passau, das darüber hinaus universitäre Einrichtungen bietet.

Die medizinische Versorgung innerhalb der Gemeinde ist auf die hausärztliche Grundversorgung beschränkt. Für fachärztliche und stationäre Leistungen ist auf die medizinische Infrastruktur in Passau zurückzugreifen.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist durch einen Discounter, einen Supermarkt sowie zwei Bäckereien sichergestellt. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere gastronomische Betriebe. Im Bereich Freizeit und Sport stehen ein Freibad sowie diverse Sportstätten, darunter Tennis- und Fußballplätze, zur Verfügung.

Wirtschaftlich ist Ruhstorf a. d. Rott gemäß Landesentwicklungsprogramm dem allgemeinen ländlichen Raum zuzuordnen. Die wirtschaftliche Prägung erfolgt überwiegend durch die Nähe zur Stadt Passau. Im Prognos Zukunftsatlas belegt der Landkreis Passau Rang 222 von 400, was auf eine mittlere Zukunftsfähigkeit hinweist. Die Arbeitslosenquote lag im September 2024 bei 3,3 % und damit unter dem bayerischen Durchschnitt von 3,8 %, was auf eine stabile Arbeitsmarktsituation schließen lässt.

Insgesamt ist die Makrolage des Marktes Ruhstorf a. d. Rott als durchschnittlich zu bewerten. Die gute verkehrliche Anbindung stellt einen klaren Standortvorteil dar, wird jedoch durch die eingeschränkte medizinische Infrastruktur sowie die Entfernung zu größeren Ballungsräumen relativiert.

#### Wichtige Entfernungen:

---

Ruhstorf a.d. Rott	-	Schärding (A)	ca. 11 km
Ruhstorf a.d. Rott	-	Passau	ca. 20 km
Ruhstorf a.d. Rott	-	München	ca. 150 km
Ruhstorf a.d. Rott	-	Flughafen München	ca. 175 km

### III.1.1.3 Mikrostandort

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Lage des Marktes Ruhstorf a. d. Rott, welche als wirtschaftliches und soziales Rückgrat der Gemeinde fungiert. Es liegt in einer Seitengasse in unmittelbarer Nähe zur Hauptstraße.

Entlang der Hauptstraße konzentrieren sich wesentliche Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, wodurch die Lage grundsätzlich als vorteilhaft einzustufen ist. Gleichwohl ist eine strukturelle Problematik zu beobachten, die in Gemeinden vergleichbarer Größenordnung häufig auftritt: ein sukzessiver Rückgang der Nutzungsintensität im Ortskern.

Dennoch ist die Nähe zu Anlaufstellen des täglichen Bedarfs, gastronomischen Einrichtungen sowie zur Grund- und Mittelschule als positiv zu bewerten.

Im Rahmen des Ortstermins wurden Immissionen festgestellt, die primär auf das erhöhte Verkehrsaufkommen entlang der Hauptstraße zurückzuführen sind. Diese bewegen sich jedoch innerhalb eines üblichen und zumutbaren Rahmens und stellen keine signifikante Beeinträchtigung der Nutzungsqualität des Bewertungsobjekts dar.

Die umliegende Bebauung ist gekennzeichnet von einfachen, teilweise leerstehenden Gebäuden.

In der Gesamtschau ist die Mikrolage des Bewertungsobjekts als durchschnittlich zu bewerten, was auf die gute Versorgungssituation sowie die zentrale Lage, jedoch auch auf das unattraktive Umfeld zurückzuführen ist.

### III.1.1.4 Nachbarbebauung

Westen:	Wohn- und Geschäftshaus, Erdgeschoss, vormals gastronomisch genutzt, alt, rückseitig, Erdgeschoss Garagen, schlechter Zustand, leerstehend, unmittelbar Richtung Westen, vormals verbundene Gebäude mit identischer Geschossigkeit und einheitlichem Dachstuhl
Süden:	Wohnhaus Erd-, Ober-, flaches Dachgeschoss
Osten:	wie vor
Norden:	Parkplatz, Wiese, erdgeschossiges Nebengebäude, Wohnhaus, Satteldach

**III.1.1.5 Demografische Entwicklung**

Das Bayerische Landesamt für Statistik erstellt den Demographie-Spiegel Bayern, der insbesondere die Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde wiedergibt, wobei für die vorliegende Gemeinde nachfolgende Auswertungen erfolgt sind:

**Datenblatt 09 275 145 Ruhstorf a.d.Rott**

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	7 135	1 085	4 399	1 651
2020	7 100	1 100	4 400	1 700
2021	7 100	1 100	4 300	1 700
2022	7 100	1 100	4 300	1 700
2023	7 100	1 100	4 300	1 800
2024	7 100	1 100	4 300	1 800
2025	7 100	1 100	4 200	1 800
2026	7 100	1 100	4 200	1 900
2027	7 100	1 100	4 100	1 900
2028	7 100	1 100	4 100	1 900
2029	7 100	1 100	4 100	2 000
2030	7 100	1 100	4 000	2 000
2031	7 100	1 100	4 000	2 000
2032	7 100	1 100	4 000	2 100
2033	7 100	1 100	4 000	2 100
2034	7 100	1 100	3 900	2 100
2035	7 100	1 100	3 900	2 200
2036	7 100	1 100	3 900	2 200
2037	7 100	1 100	3 900	2 200
2038	7 100	1 000	3 900	2 200
2039	7 100	1 000	3 900	2 200



Es ist demnach allgemein von einem Rückgang der Bevölkerung auszugehen, wobei lediglich eine geringe Abwanderung im Bereich der unter 18-Jährigen sowie der 18- bis 65-Jährigen prognostiziert wird. Der Anteil derjenigen älter als 65 nimmt zu.

### III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften

Form:	unregelmäßig (vgl. Anlage [3])
Oberfläche:	leicht nach Süden bzw. Osten abfallend, topografischer Versprung nach Westen
Baugrund:	nicht bekannt, offensichtlich tragfähig
Grundwasser:	nicht bekannt
Mittlere Abmessungen:	ca. 16,0 x 12,69 m
Altlasten:	<b><u>nicht bekannt, das Gutachten steht unter der Annahme eines Altlasten freien Zustands. Darüber hinaus wird das Grundstück nicht im Altlastenkataster des Landratsamts Passau geführt.</u></b>
Überschwemmungsgebiet:	nein
Denkmalschutz:	nein

### III.1.3 Erschließung

Straße:	entlang Ostgrenze, asphaltiert, alt, keine Beleuchtung, kein Gehweg
Wasser, Kanal:	vorhanden
Strom:	vorhanden
Telefon:	vorhanden
Beiträge:	Aufgrund des Alters der aufstehenden Bebauung steht die Wertermittlung unter der Annahme, dass sämtliche Erschließungsbeiträge abgegolten sind. Gemäß Auskunft der Gemeinde wurde dies für die Sparten Straße und Kanal bestätigt.

### III.1.4 Baurechtlicher Zustand

Gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan des Marktes Ruhstorf a. d. Rott ist das zu bewertende Grundstück als Mischgebiet (MI) einzustufen (s. Anlage [4]).

Ferner existiert kein Bebauungsplan.

Das Baurecht richtet sich daher nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch, der die Zulässigkeit von der im Zusammenhang gebauten Ortsteile regelt.

Somit ist das Grundstück als baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 zu bewerten.

### III.1.5 Außenanlagen

#### Verkehrsflächen:

Hofraum: asphaltiert, vielfach gerissen, Setzungen, Pfützenbildungen, absandend, mittlerer Bereich Gully, ungeordnet

#### Grünflächen:

Süden: kleiner Bereich, wenige Quadratmeter Rasen, Strauch, ungenügend

#### Einfriedung:

Osten: zweiseitige Grenzbauweise, Betonsäulen, alt, diverse Ausbrüche, Sichtschutzelemente, Metalltor, Fußgängertür, manuell bedienbar, korrodiert

Süden: Sichtschutzelemente, beschädigt, diverse Gegenstände eingelagert, Unrat

### III.2 Beschreibung Gebäude 1 – Wohnhaus

#### III.2.1 Baujahr - Zweckbestimmung – Nutzung

Das Gebäude wurde gem. vorliegenden Informationen ca. 1953 zu Wohnzwecken errichtet und wird zum Stichtag entsprechend genutzt.

#### III.2.2 Ertragsverhältnisse

Allgemein: Es lag im Rahmen der Gutachtenerstellung kein schriftlicher Mietvertrag vor, wobei nach Angabe des Schuldners ein mündlicher Mietvertrag besteht. Ein zu Wohnzwecken bestehendes Mietverhältnis hat gleichermaßen Gültigkeit, wenn es mündlich geschlossen wurde.

Warmmiete: 400 € → entspricht nach Abzug bundesdurchschnittlicher Betriebskosten auf Basis des Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes 2023 einer Kaltmiete von ca. 314 € bzw. 4,24 €/m².

### III.2.3 Rohbau

Bauart:	augenscheinlich massiv errichtet, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Decken:	Holzbalken bzw. Fehlbodendecke
Dachstuhl:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Satteldach
Dacheindeckung:	einheitlich mit westlich angrenzenden Gebäuden, Wellfaserzementplatten, wahrscheinlich asbesthaltig
Ortgänge:	Holz, verbraucht
Dachuntersichten:	gestrichen
Spengler Arbeiten:	Zinkblech, einfach
Haustüre:	Holz, alt, Glasausschnitt, Drahtglas
Überdachung:	Balkon, Beton, Metallgeländer
Klingelanlage:	im Wesentlichen nicht vorhanden, Funk nachgerüstet

### III.2.4 Ausbau

#### III.2.4.1 Erdgeschoss

Treppenhausflur:	
Gründung/Bodenaufbau:	unbekannt, vermutlich keine zeitgemäße Bodenplatte
Boden:	belegt, Teppichboden, darunter Fliesen
Wände:	tapeziert
Raumhöhe:	unterdurchschnittlich, ca. 1,99 m
Decke:	verkleidet, Styroporplatten, Höhe ca. 2 m
Elektroinstallation:	Großflächenschalter, Positionierung alt, teilweise Kleinflächenschalter, alt, vermutlich Baujahr
Bad:	Kaltwasseranschluss, Badewanne, Stand-WC, Spülkasten, auf Putz, Waschbecken
Lage:	innenliegend, Fenster zu Küche
Boden:	belegt, Kunststoff, federnd, darunter vermutlich Fliesen
Raumhöhe:	ca. 1,90 m
Wände:	ca. 2/3 hoch gefliest

Technische Ausstattung: Leitungsführungen auf Putz, Ölofen, Warmwasserbereitung erneuerter Durchlauferhitzer

Küche:

Raumhöhe: ca. 1,71 m

Boden: Laminat

Fenster: klein, Richtung Hofraum, deutlich unterdurchschnittliche Belichtung

Wände: verputzt, nicht vermittelbar

Wohnzimmer:

Boden: PVC

Fenster: zweiseitig belichtet

Schwedenofen: Mietereigentum

Raumhöhe: ca. 1,98 m

Ausstattung: wie vor

Fenster: im Zeitverlauf erneuert, Kunststoff, Isolierverglasung

Minirollläden: nachgerüstet

### III.2.4.2 Obergeschoss

Treppen: Weichholztreppe, geradeläufig

Flur:

Boden: PVC, Holzoptik, kaum Trittschallschutz, keine Entkoppelung

Raumhöhe: unterdurchschnittlich

Decke: verkleidet, Styroporplatten

Fenster: wie Erdgeschoss

Elektroinstallation: Kleinflächenschalter, nicht zeitgemäß, Sicherungskasten, nachträglich erneuert, FI-Schalter vorhanden, korrekt abgesichert, auf Putz Installation nicht im Kasten, 1 Zähler

Balkon: Ausgangshöhe ca. 1,70 m

Schlafzimmer:

Lage: Richtung Süden

Boden: PVC, Holzoptik

Ölofen: vorhanden

**Durchgangszimmer:**

Lage:	Richtung Norden
Technische Ausstattung:	augenscheinlich unbeheizt, Gasheizung, Gasflasche
Boden:	über Küche, schwingend, Fliesen, PVC-Optik
Durchgang:	in ausgebauten Raum im Gebäude 3 (Nebengebäude)
Raumhöhe:	ca. 2,09 m

**Ausgebauter Raum:**

Lage:	im Gebäude Nr. 3, 1 Stufe tiefer liegend
Raumhöhe:	ca. 1,85 m, zu den Balken unter 1,80 m
Boden:	Laminat
Fenster:	unterdurchschnittlich belichtet Richtung Norden
Elektroinstallation:	auf Putz, Bakelit-Steckdose, teilweise auf Putz ergänzt
Technische Ausstattung:	keine Möglichkeit zur Beheizung

**Innenliegender Abstellraum:**

Lage:	Richtung Norden
Ausbau:	nicht vorhanden
Abtrennung:	Türe aus Hasendraht, selbst hergestellt

**III.2.4.3 Dachgeschoss**

Treppen:	wie vor, zu erreichen über Falltüre
Kaltdach:	vorhanden
Falltüre:	notdürftig abgedichtet
Höhe zum First:	ca. 1,70 m, keinerlei Ausbaureserve
Giebelwände:	augenscheinlich Hochlochziegel
Dachstuhl:	alt
Oberste Geschossdecke:	keine zeitgemäße Dämmung ersichtlich
Kaminzug:	leicht versottet

### III.2.4.4 Fassaden

Allgemein:	Rieselputz, Rauputz, grob, Anstrich erneuert
Sockelbereich:	gefliest
Elektroinstallation:	Leitungen auf Putz, Post bzw. Telekom, Kabel Deutschland, Satellitenschüssel
Norden:	faktisch nicht vorhanden, Nebengebäude angrenzend

### III.3 Beschreibung Gebäude 2 – Garage

#### III.3.1 Baujahr – Zweckbestimmung - Nutzung

Das Gebäude wurde ca. 1963 zum Abstellen eines PKWs errichtet und wird aktuell zu Abstellzwecken genutzt.

#### III.3.2 Ertragsverhältnisse

Allgemein:	Die Garage wird im Zusammenhang mit dem Wohnhaus genutzt und ist nachrichtlich Bestandteil des mündlichen Mietvertrages.
------------	--

#### III.3.3 Rohbau

Bauart:	massiv errichtet, erdgeschossig, Pultdach
Dacheindeckung:	Wellfaserzementplatten, wahrscheinlich asbesthaltig

#### III.3.4 Ausbau

Boden:	Estrich, nicht beschichtet, absandend
Schwelle:	weitgehend im guten Zustand
Wände / Decken:	verputzt, gestrichen
Tore:	Metallschwingtor, manuell bedienbar
Elektroinstallation:	vorhanden, Leuchtstoffröhre
Nutzung:	Werkstatt
Fassaden:	Anstrich im Zeitverlauf erneuert
Briefkasten:	auf Putz

### III.4 Beschreibung Gebäude 3 – Scheune

#### III.4.1 Baujahr – Zweckbestimmung - Nutzung

Das Gebäude wurde als Nebengebäude errichtet und wird derzeit im obergeschossigen Einbau im Zusammenhang mit dem Wohnhaus und im Erdgeschoss zu einfachen Abstellzwecken, als Art Kellerersatzraum, genutzt. Das Baujahr ist nicht bekannt.

#### III.4.2 Ertragsverhältnisse

Allgemein: Die Scheune wird im Zusammenhang mit dem Wohnhaus genutzt und ist nachrichtlich Bestandteil des mündlichen Mietvertrages.

#### III.4.3 Rohbau

Bauart: Holz- und Massivbauweise

Außenwände: verkleidet, Holzlatten, provisorisch

    Rückseitig: über hälftige Höhe, Betonmauer, grob verputzt, gestrichen

    Versprung Westen: massiv, Erd-, Obergeschoss

Spengler Arbeiten: Zinkblech, einfach

Dacheindeckung: augenscheinlich Wellfaserzementplatten, wahrscheinlich asbesthaltig, umfangreich vermoost, übergehend in Dachstuhl Wohnhaus, Pultdach

#### III.4.4 Ausbau

Fenster:

    Erdgeschoss: klein, Einfachglasscheibe, Gitter, Anstrich verbraucht

    Obergeschoss: Einfachglasscheibe, vorgesetzt, Minirollladen, Anstrich verbraucht

Türen: Süden, hofseitig, Holz, einfach

## Holzlege:

Boden:	Lehmboden
Raumhöhe:	unterdurchschnittlich, ca. 1,80 m zum Balkenlager
Zwischenebene:	vorhanden, Nutzung, einfache Abstell- und Lagerzwecke
Treppe:	Holz

Einbau: vermutlich ehemaliger Stall, o. Ä.

Wände:	massiv, umfangreiche Putzabplatzungen,
Raumhöhe:	unterdurchschnittlich, kein Stehen möglich
Einlagerung:	umfangreich
Elektroinstallation:	auf Putz, Beleuchtung
Zwischengeschossiger Teil:	abgemauert zu Wohnraum, siehe Gebäude 1

Fassaden: grob verputzt, gestrichen

---



### III.5 Baulicher Zustand

#### III.5.1 Wirtschaftliche Gestaltung

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein nicht freistehendes Einfamilienhaus samt Erd-, Ober- und nicht ausbaufähigem Dachgeschoss sowie eine Einzelgarage. Ferner ist im Norden ein Nebengebäude an das Wohnhaus angebaut, wobei das Obergeschoss wohnwirtschaftlich und das Erdgeschoss zu Lager- und Abstellzwecken bzw. als Kellerersatzraum genutzt werden.

Der Grundriss des Wohnhauses ist unstrukturiert und nur eingeschränkt vermittelbar. Die Räume weisen unterdurchschnittliche und allesamt weit unterdurchschnittliche Räumhöhen auf. Teilweise ist das aufrechte Stehen in den Räumen nicht möglich. Sie entsprechen vorwiegend nicht den Anforderungen der Bayerischen Bauordnung an Aufenthaltsräume (Art. 45). Auch sind die Räume zum Teil unbelichtet und unbeheizt. Das Haus verfügt über keine Zentralheizung.

Wenn auch der Zugang zum Wohnhaus barrierefrei erfolgt, sprechen die steile Holztreppe in das Obergeschoss sowie die kleinteiligen Räume mit unzureichenden Bewegungsflächen gegen eine barrierefreie Nutzung.

Die Garage dient zum Abstellen eines konventionellen PKW, wobei auch der Hofraum ein weiteres Abstellen von Fahrzeugen erlaubt.

Das Nebengebäude wird erdgeschossig zu Lager- und Abstellzwecken genutzt, wobei ein Raum im Obergeschoss zu einfachen Wohnzwecken ausgebaut ist. Dieser ist unbeheizt und bildet einen gefangenen Raum.

Das Objekt weist in der Gesamtschau erhebliche Defizite auf, welche für eine deutlich eingeschränkte Marktgängigkeit sorgen.

Zunächst ist die unstrukturierte Bauweise der Anbauten und Nebengebäude hervorzuheben, welche zu Lasten der Nutzbarkeit und des Erholungswertes des Grundstücks gehen. Hierbei sind vor allem die negativen Auswirkungen in Bezug auf die Nutzbarkeit und Belichtung der Räume durch die Grenzbauweise bzw. der anstehenden Gebäudeteile (HsNrn. 5, 9 und 11) hervorzuheben.

Der Abriss der aufstehenden Bebauung entspräche zweifelsfrei dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Dagegen steht, dass das zu bewertende Einfamilienhaus Teil eines Gebäudes mit insgesamt 4 Hausnummern ist, welches über einen gemeinschaftlichen Dachstuhl verfügt. Ein Abriss ist somit nicht möglich, weshalb zwangsläufig am Bestand festzuhalten ist.

Dass die Liegenschaft zum Stichtag wohnungswirtschaftlich genutzt wird, ist als atypisch anzusehen und auf die Gewohnheiten der Nutzer zurückzuführen.

Dem Objekt ist per Saldo eine stark eingeschränkte Marktgängigkeit zuzuschreiben.

### III.5.2 Nutzungsdauer

Wie den vorherigen Kapiteln zu entnehmen ist, ist das Wohnhaus zwangshalber zu erhalten.

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes liegt nachrichtlich ca. im Jahr 1953. Somit ist das Gebäude zum Stichtag durchschnittlich rund 72 Jahre alt. Ein jüngeres Baujahr ist auf Grund des im Rahmen des Ortstermins vorgefundenen Zustands nicht vorstellbar.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 gibt den Ansatz der Gesamtnutzungsdauer mit pauschal 80 Jahren an, was gleichermaßen dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschuss des Landkreises Passau entspricht.

Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt demnach 8 Jahre.

Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich regelmäßig nur um eine Rechengröße, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit eines Gebäudes widerspiegelt und nicht deren tatsächliche Lebensdauer.

Ungeachtet dessen existieren Gebäude meist länger, als die Gesamtnutzungsdauer vermuten lässt, da sie in gewissen Zeitabständen umfassend saniert bzw. modernisiert werden, um sie weiterhin wirtschaftlich nutzen zu können.

Durch derartige Maßnahmen kann eine Verlängerung der Restnutzungsdauer herbeigeführt werden.

Gleichermaßen mindern unterlassene Instandhaltungen, Baumängel bzw. -Schäden oder sonstige ertragsschwächende Einflüsse die Restnutzungsdauer.


Darüber hinaus ergibt sich für weiterhin wirtschaftlich nutzbare Gebäude, mit einer gegenständlichen Gesamtnutzungsdauer und einer nicht mehr vorhandenen, rechnerischen Restnutzungsdauer, gemäß Anlage 4 der Sachwertlinie, eine Restnutzungsdauer in Höhe von 12 Jahren.

Dies entspricht dem Mindestansatz der Anlage 4 der Sachwertlinie für weiterhin wirtschaftlich nutzbare Gebäude in Höhe von 15 % der Gesamtnutzungsdauer.

Eine wirtschaftliche Nutzbarkeit ist für das Gebäude im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht mehr gegeben bzw. befindet es sich am absoluten Ende seines Lebenszyklus.

Es wird daher ersatzweise eine modifizierte Restnutzungsdauer in Höhe von 12 Jahren gewählt, um den Restwert der Bausubstanz darzustellen, wobei eine Abgrenzung zu einem faktisch uneingeschränkt nutzbaren Gebäude über den Marktanpassungsfaktor (vgl. Kapitel IV. 2.2) erfolgt.

---



### **III.5.3 Baulicher Unterhaltungszustand**

Wie bereits zuvor beschrieben, gilt es gegenständlich ein Gebäude am absoluten Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer zu bewerten, weshalb umfangreiche Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen ersichtlich sind, die als nicht modellkonform zu betrachten sind.

Gleiches gilt für die Konzeption, welche nicht ansatzweise zeitgemäßen Ansprüchen gerecht wird. Diesbezüglich sind insbesondere das atypische Raumprogramm, ein gefangener Raum und weit unterdurchschnittliche Höhen als auch eine schlechte Belichtung hervorzuheben.

Ferner entspricht die Überalterung fast sämtlicher Ausstattungsmerkmale keiner modellkonformen Unterhaltung, wobei es als üblich zu betrachten ist, dass Gebäude hinsichtlich ihres Ausbaus und ihrer technischen Einbauten (Elektro, Heizung, Sanitär) in gewissen Zeitabständen modernisiert bzw. erneuert werden, um dem Verfall entgegenzuwirken und zum Stand der Technik aufzuschließen.


Dies hat in Zeiten stetiger steigender Betriebskosten auch energetische Gründe, wobei versucht werden soll, Strom- und Heizkosten einzusparen.

Ein derartiges Vorgehen konnte beim Bewertungsobjekt so gut wie nicht festgestellt werden.

Ein entsprechender Abschlag für die Instandhaltungsstau wird unter Kap. IV.3.1 wertmindernd berücksichtigt.

Dass das Objekt zuletzt durch die Mieter genutzt wurde, entspricht mehr der Gewohnheit als dem üblichen Geschäftsverkehr.

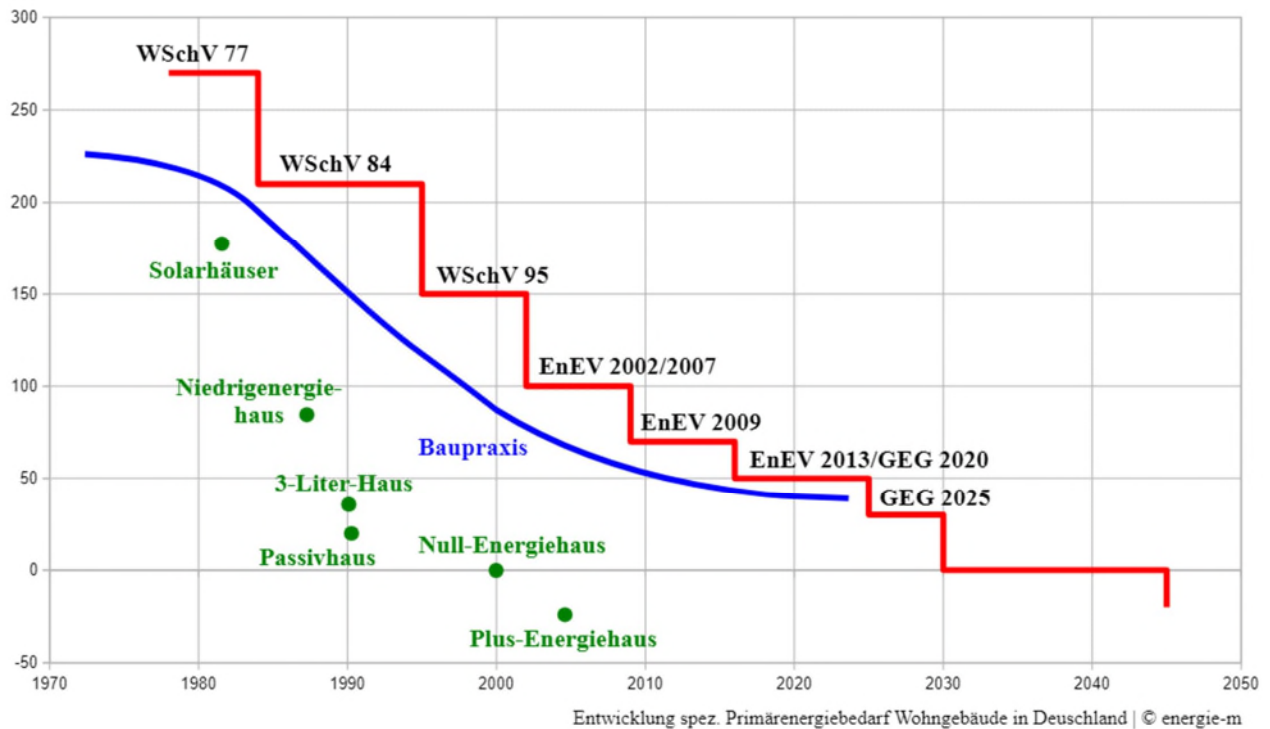
---



### III.5.4 Energetische Eigenschaften

Es liegt im Rahmen der Wertermittlung kein Energieausweis vor, der den Energiebedarf oder -verbrauch belegt.

Zum Stichtag gelten bereits die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes 2024, welches die Grenzwerte zum Heizenergieverbrauch der Energieeinsparverordnung 2014, mit Änderungen 2016, implementiert hat und die Fortführung des Gebäudeenergiegesetzes 2020 darstellt, was sich im Zeitverlauf wie folgt darstellt:



Auf Grund eines Baujahres ca. im Jahr 1953 und nicht wesentlicher Modernisierungsmaßnahmen in die Gebäudehülle und die Haustechnik ist von nicht zeitgemäßen bzw. vorwiegend unterdurchschnittlichen Eigenschaften auszugehen.

Mitunter sind die energetischen Eigenschaften in der Baualtersgruppe enthalten, wobei die Thematik in Zeiten stark steigender Betriebskosten vom Markt zunehmend als wertrelevant empfunden wird. Dies auch wegen eines politisch motivierten Modernisierungsdrucks, verbunden mit unklaren sowie sprunghaften gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Dabei ist festzustellen, dass insbesondere energetisch rückschrittliche Liegenschaften nach der Zinswende, welche zur Jahresmitte 2022 begann, deutlich weniger gehandelt werden bzw. Erwerber ihren Fokus energetisch zeitgemäße Liegenschaften legen oder vom Kauf absehen.

Dieser Umstand ist – neben der im Vorkapitel beschriebenen Mängel – ggf. zusätzlich im Zuge der Marktanpassung (Sachwertfaktor) zu berücksichtigen.

Vorliegend ist insgesamt von weit unterdurchschnittlichen energetischen Eigenschaften auszugehen.

## **IV. WERTERMITTLUNG**

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gem. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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.

Die Wahl des maßgeblichen Verfahrens ist zu begründen.

Der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhäuser ist üblicherweise vom Sachwert abzuleiten, da die Eigennutzung und damit die Baukosten bei solchen Objekten regelmäßig im Vordergrund stehen.

Näheres zur Wahl des maßgeblichen Verfahrens sowie zur Plausibilitätsprüfung und Kennzahlenanalyse ist den Kapiteln IV.3 ff. zu entnehmen.

### **IV.1 Bodenwertermittlung**

#### **IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens**

Der Bodenwert ist gem. § 40 ImmoWertV 2021 primär ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden, was der üblichen Sachverständigen-Praxis entspricht.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Finden sich beispielsweise in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt gem. § 41 ImmoWertV 2021 eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

#### IV.1.2 Bodenrichtwert

In der Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Passau ist für die betreffende Richtwertzone, zum Stichtag 01.01.2024, ein Wert von 140 €/m<sup>2</sup> dargestellt.

Dieser ist bezogen auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand, eine durchschnittliche Lage innerhalb des Gebiets, verknüpft mit durchschnittlichen Grundstückseigenschaften.

#### IV.1.3 Anpassung

Im Zuge einer modellkonformen Wertableitung ist gemäß Vorgaben des zuständigen Gutachterausschuss vom angepassten Bodenrichtwert auszugehen, wobei Anpassungen lediglich in Bezug auf die durch den Gutachterausschuss ausgewiesenen Merkmale vorzunehmen sind.

Konjunkturelle Preisabweichungen oder wertrelevante Umstände des Einzelfalls werden im Zuge der weiteren Wertableitung durch entsprechende Marktanpassungen (Sachwertfaktoren) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund weiter nicht vorhandener Festsetzungen werden an dieser Stelle keine Anpassungen auf den Richtwert vorgenommen

Es ist an dieser Stelle zu verdeutlichen, dass es sich hierbei explizit nicht um einen marktüblichen Bodenwert handelt, sondern ausschließlich um eine Modellgröße für die nachfolgende Sachwertermittlung.

#### IV.1.4 Ermittlung des Bodenwerts

Grundstücksfläche	203 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	140 €/m <sup>2</sup>
<b>objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, gerundet</b>	<b>28.420 €</b>

## IV.2 Sachwertermittlung

### IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens

#### IV.2.1.1 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV 2021,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV 2021 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwert.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor<sup>5</sup> und dem Alterswertminderungsfaktor<sup>6</sup> zu multiplizieren (§ 36 ImmoWertV 2021).

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwert zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) bezogen und mit der entsprechenden Anzahl zu vervielfachen sind.

Mit diesen Kosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Normalherstellungskosten werden im Zeitverlauf in Richtlinien neu veröffentlicht und sind in der Regel unter Anwendung geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Im gegenständlichen Bewertungsfall beziehen sich die Normalherstellungskosten sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauern auf die Vorgaben der Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

---

<sup>5</sup> vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

<sup>6</sup> Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer, § 38 ImmoWertV 2021.

---

#### IV.2.1.2 Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert beschreibt ein fiktives Gebäude, das weiter an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist.

Hintergrund dafür ist der abweichende Wert eines bestimmten Gebäudes in unterschiedlichen Lagen, welche eine Marktanpassung erforderlich macht.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV 2021.

Es ist Aufgabe des zuständigen Gutachterausschusses diese Sachwertfaktoren abzuleiten, welche sowohl positiv (>1) als auch negativ (<1) ausfallen können.

Die Höhe des Sachwertfaktors hängt in der Regel von verschiedenen Eigenschaften des Grundstücks (Bodenrichtwert, Grundstücksgröße) sowie der aufstehenden Bebauung (vorläufiger Sachwert, Objektgröße, Alter, Bauart, etc.) ab.

#### IV.2.2 Wertrelevante Basisdaten

##### IV.2.2.1 Normalherstellungskosten

Wohnhaus:

---

Gebäudetyp:	2.32 – nicht freistehendes Einfamilienhaus mit Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baunebenkosten:	17 % im Ansatz enthalten
Standardstufe:	1,6 / 5,0 gem. sachverständiger Gewichtung nach Anlage 4 ImmoWertV
Sonstiges:	<p>Eine Anpassung an die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Dachgeschosses nach Sachwertrichtlinie 4.1.1.5 Abs. 2 ist im Falle eines nicht ausbaufähigen Dachgeschosses gemäß dem Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Passau durch einen Abschlag von 4 bis 12 % zu berücksichtigen → Auf Grund einer lichten Höhe zum First ist keine Ausbaureserve vorhanden, was mit einem Abschlag in Höhe von 12 % honoriert wird.</p> <p>Eine Anpassung an das individuelle Ausbauverhältnis (BGF zu Wohnfläche) nach Sachwertrichtlinie 4.1.1.5 Abs. 5 ist gem. dem Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Passau nicht anzuwenden.</p>

---

---

**Garage:**

---

Gebäudetyp:	14.1 – Einzelgaragen
Baunebenkosten:	12 % im Ansatz enthalten
Standardstufe:	4 – Garagen in Massivbauweise

---

**Nebengebäude:**

---

Allgemein: Das Gebäude wird vorliegend als Kellerersatzfläche betrachtet und dabei ersatzweise als Teilunterkellerung im Typenvergleich bewertet. Der einfache Zustand wird durch eine entsprechend geringe Standardstufe, analog zum Wohnhaus, berücksichtigt.

Es wird dabei explizit mit nur einer Geschossebene in Ansatz gebracht, was der geringen Höhe geschuldet ist. Der dennoch hoch anmutende Ansatz für den einfachen Baukörper rechtfertigt sich zuletzt durch den obergeschossig ausgebauten Raum, welcher jedoch nicht über eine Heizung verfügt.

#### **IV.2.2.2 Außenanlagen**

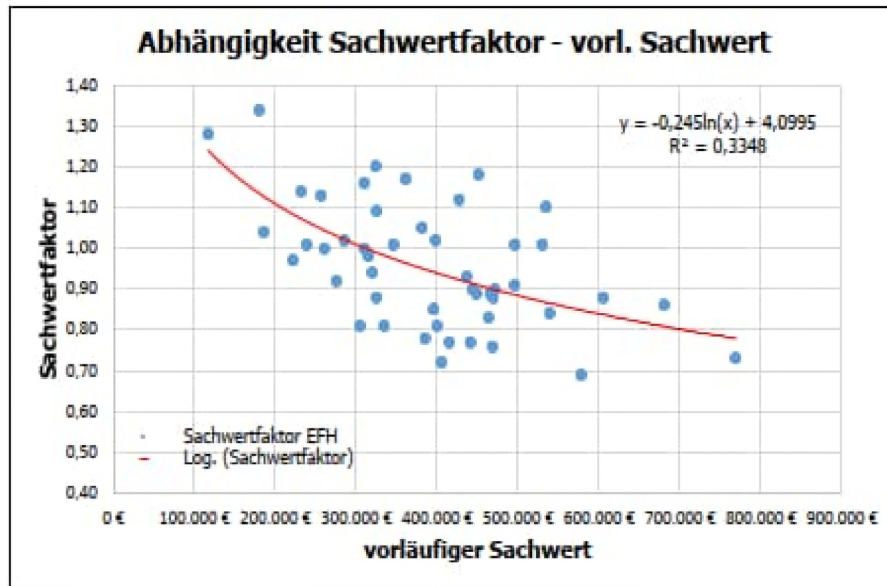
Modell:	pauschal zwischen 3 - 5 % gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses des Landkreises Passau
Ansatz:	aufgrund des geringen Ausgangswertes rechtfertigt sich trotz der einfachen Anlagen ein Ansatz in Höhe von 4 %

**IV.2.2.3 Sachwertfaktor**

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau beschreibt zuletzt eine Spanne an Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser über das Jahr 2023. Die Spanne reicht von 0,69 bis 1,34, wobei der Median bei 0,94 und der Mittelwert bei 0,96 liegt.

Die Auswertung stellt sich grafisch wie folgt dar:

Freistehende EFH:



	Korrelationskoeffizient
vorläufiger Sachwert	-0,542257354

	Korrelationskoeffizienten
(fikt.) Gebäudealter	0,318838219
Wohnfläche	-0,364704036
Grundstücksgröße	-0,248153995
Bodenrichtwert	-0,207014595
Bruttogrundfläche (nach ImmoWertV)	-0,431743467

Ferner werden die Grenzen des Modells nachfolgend beschrieben:

	arith. Mittelwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung	Stichprobengröße
(fikt.) Gebäudealter	34 Jahre	4 Jahr	61 Jahre	15,58 Jahre	48
Kaufpreis (bereinigt)	365.020 €	150.000 €	588.000 €	105.085 €	48
Wohnfläche	151 m²	64 m²	298 m²	42 m²	48
Grundstücksfläche	822 m²	501 m²	1.305 m²	201 m²	48
Bodenrichtwert	109 €/m²	40 €/m²	300 €/m²	46 €/m²	48
Bruttogrundfläche (nach ImmoWertV)	354 m²	141 m²	576 m²	104 m²	48

Das zu bewertende Objekt liegt mit drei der fünf Eigenschaften innerhalb der Spannen der Auswertung, wobei es sich hinsichtlich des Alters, des vorläufigen Wertes und der Grundstücksflächen außerhalb des Modells befindet.

Aus der geringeren Grundstücksfläche und Wertigkeit lässt sich die Erkenntnis eines steigenden Faktors ableiten.

Das Gebäudealter ist in zweierlei Hinsicht zu betrachten. Aus einem hohen Alter bzw. einer geringen Restnutzungsdauer resultiert in der Regel ein geringerer vorläufiger Wert, der für eine höhere Nachfrage sorgt, während mit zunehmendem Alter von einer weniger zeitgemäßen Erscheinung und Ausstattung auszugehen ist, was einen Gegenteiligen Effekt hat. Dies insbesondere auf Grund wenig zeitgemäßer energetischer Eigenschaften.

Auf Basis der angegebenen Regressionsgleichung ergibt sich ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,18. Diesem wurde der Mindestansatz von 150.000 € zu Grunde gelegt. Innerhalb der einfachen Standardabweichung der Auswertung (1-Sigma) ergibt sich eine Spanne von 1,03 bis 1,33 (+/- 0,15), was als marktübliche Streuung betrachtet wird.

Im Weiteren ist die Wertentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2024 sowie bis zum Wertermittlungsstichtag in 2025 zu betrachten.

In diesem Zusammenhang beschreibt der vom Statistischen Bundesamt abgeleitete Preisindex für Wohnimmobilien eine gesamte Preisänderung für Ein- und Zweifamilienhäuser in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen von rund -3 % (Faktor 0,97). Im Gegenzug stieg der Baupreisindex, welcher für die Ableitung des vorläufigen Sachwerts herangezogen wurde, im selben Zeitraum um rund 4 % an (Faktor 1,04).

Um diesen Anstieg wertmäßig zu berücksichtigen, ist der Sachwertfaktor für den Gebäudewertanteil – welcher entsprechend die wertmäßig nicht repräsentative Entwicklung des Baupreisindex enthält – im Verhältnis der Entwicklung der beiden Indizes zu reduzieren. Dies gestaltet sich wie folgt:

$$\begin{array}{rclcl} \text{Preisindex für Wohnimmobilien} & / & \text{Baupreisindex} & = & \text{Anpassung} \\ 0,97 & & / & 1,04 & = & 0,93 \end{array}$$

Die Anpassung des Mittelwerts gestaltet sich wie folgt:

$$\begin{array}{rclcl} \text{Vorläufiger mittlerer Sachwertfaktor} & \times & \text{Anpassung} & = & \text{angep. Sachwertfaktor} \\ 1,18 & \times & 0,93 & = & 1,10 \end{array}$$

Der Bodenwert wurde bereits durch den aktuellen Bodenrichtwert berücksichtigt, enthält nicht die Unschärfe der Indexentwicklung und bedarf daher keiner Anpassung.

Der Bodenwert beträgt rund 48 % des vorläufigen Sachwerts (28.420 € / 59.740 €; vgl. Kap. IV.2.3), wonach rund 52 % auf den Gebäudewert abfallen.

Die Gewichtung bzw. Anpassung der Marktentwicklung gestaltet sich wie folgt:

Wertanteil	Gewichtung	Sachwertfaktor (Mittel)	Angepasster Sachwertfaktor
Boden	48 %	1,18	0,57
Gebäude	52 %	1,10	0,57
Sachwertfaktor angepasst, gewichtet			1,14



Der mittlere, angepasste Sachwertfaktor von 1,14 wurde unter Berücksichtigung der spezifischen Marktentwicklungen zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024 fortgeschrieben.

Dieser Wert spiegelt die aktuellen Veränderungen und Dynamiken des Marktes wider und wird im weiteren Verlauf der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Schließlich sorgen die schlechte Konzeption (Raumhöhen, Belichtung, Raumprogramm) sowie die Überalterung dafür, dass das Objekt weit schlechter ausfällt, als der Durchschnitt, weshalb ein Abschlag in Höhe von 15 % (einfache Standardabweichung) berücksichtigt wird, was einen **objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in Höhe von 0,97** zur Folge hat, der die angepasste Untergrenze repräsentiert.

#### IV.2.3 Ermittlung Sachwert Grundstück

##### 1. Normalherstellungskosten (NHK)

1.1 NHK - Wohnhaus						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	23 %
Dächer	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	15 %
Außentüren und Fenster	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	11 %
Innenwände und -Türen	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	11 %
Deckenkonstruktion u. Treppen	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	11 %
Fußböden	50 %	50 %	0 %	0 %	0 %	5 %
Sanitäreinrichtungen	50 %	50 %	0 %	0 %	0 %	9 %
Heizung	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	9 %
Sonstige techn. Ausstattung	50 %	50 %	0 %	0 %	0 %	6 %
Kostenkennwerte Gebäudetyp	580 €/m²	645 €/m²	745 €/m²	895 €/m²	1.120 €/m²	
<b>Standardstufe, gewichtet</b>						<b>1,60</b>

Außenwände	23 % x 619 €/m² BGF	133 €/m²
Dächer	15 % x 619 €/m² BGF	87 €/m²
Außentüren und Fenster	11 % x 619 €/m² BGF	82 €/m²
Innenwände und -Türen	11 % x 619 €/m² BGF	71 €/m²
Deckenkonstruktion u. Treppen	11 % x 619 €/m² BGF	71 €/m²
Fußböden	5 % x 619 €/m² BGF	31 €/m²
Sanitäreinrichtungen	9 % x 619 €/m² BGF	55 €/m²
Heizung	9 % x 619 €/m² BGF	52 €/m²
Sonstige techn. Ausstattung	6 % x 619 €/m² BGF	37 €/m²
	<b>vorläufige Normalherstellungskosten</b>	<b>619 €/m²</b>
	Korrektur - Wirtschaftliche Nutzbarkeit Dachgeschoss	-74 €/m²
	objektspezifische Normalherstellungskosten	545 €/m²
	<b>objektspezifische Normalherstellungskosten - rd.</b>	<b>545 €/m²</b>



**1.2 NHK – Teilunterkellerung (ersatzweise für Nebengebäude)**

Typenvergleich zweier Gebäudetypen mit gleicher Geschossigkeit mit und ohne Kellergeschoss

Normalherstellungskosten Teilunterkellerung - Standardstufe, tiefer	1,00	400 €/m²
Normalherstellungskosten Teilunterkellerung - Standardstufe, höher	2,00	445 €/m²
Normalherstellungskosten Teilunterkellerung - Standardstufe, IST	1,60	427 €/m²
Anpassung, sachverständig		0 €/m²
angepasste Normalherstellungskosten Teilunterkellerung		427 €/m²
<b>objektspezifische Normalherstellungskosten Teilunterkellerung - rd.</b>		<b>427 €/m²</b>

**1.3 NHK - Garage**

	Beschreibung	Ansatz	Kostenkennwert	
Standardstufe 3:	Fertigarage	0 %	245 €/m²	
Standardstufe 4:	Garagen in Massivbauweise	100 %	485 €/m²	485 €/m²
Standardstufe 5:	individuelle Garagen (Massiv)	0 %	780 €/m²	

objektspezifische Normalherstellungskosten Garage 100% 485 €/m²

**objektspezifische Normalherstellungskosten Garage - rd. 485 €/m²**

**2. Alterswertminderungsfaktor**

	Restnutzungsdauer		Gesamtnutzungsdauer	
Alterswertminderungsfaktor:	12 Jahre	/	80 Jahre =	0,15

**3. Baupreisindex**

Neubau von Wohngebäude	IV/2024		2010	
Nettoreihe (2021=100)	130,8	/	70,8	1,847

**4. Sachwertableitung**

Wohnhaus	159,00 m² BGF x	545 €/m² x	1,847 =	160.052 €
Teilunterkellerung	30,00 m² BGF x	425 €/m² x	1,847 =	23.549 €
Garagen	19,16 m² BGF x	485 €/m² x	1,847 =	17.163 €
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)				200.764 €
Regionalfaktor		1,000		0 €
Alterswertminderungsfaktor		0,150		-170.649 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)				30.115 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen		4 %		1.205 €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert				28.420 €
vorläufiger Sachwert				59.740 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		0,97		-1.792 €
Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV		1,00		0 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>				<b>57.948 €</b>

### IV.3 Ableitung des Verkehrswertes

#### IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Solche können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Diese Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Wie den Kapiteln III.4.1 bis III.4.4 zu entnehmen ist, sind umfangreiche Negativmerkmale vorhanden, welche einer uneingeschränkten Nutzung der Liegenschaft (im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und einer modellkonformen Betrachtung entgegenstehen. Diese sind nur teilweise baualtersbedingt, vorwiegend jedoch als Instandhaltungsstau zu betrachten. Wie im beschreibenden Teil festgestellt wurde, resultiert daraus im ein Wertnachteil.

Als Basis für die Ermittlung eines Wertnachteils werden vorliegend durchschnittliche Sanierungskosten herangezogen.

Zur Schätzung der diesbezüglich versäumten Kosten, welche durch einen möglichen Erwerber nachzuholen sind, wird eine Veröffentlichung des IVD (Immobilienverband Deutschland) herangezogen, welche Instandsetzungs- und Modernisierungskosten nach Bauzustandsnoten angibt.

Dabei wird zwischen folgenden Kategorien unterschieden:

<b>Sehr gut</b>	Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernis, Zustand i. d. R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.
<b>Gut</b>	Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i. d. R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.
<b>Normal</b>	Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i. d. R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.
<b>Ausreichend</b>	Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i. d. R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.
<b>Schlecht</b>	Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i. d. R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung => Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar.

Im sachverständigen Ermessen wird die Zustandsnote des Bewertungsobjekts im Bereich „schlecht“ bewertet. Dies ist auf Grund einer üblicherweise anzunehmenden Freilegung schlüssig. Entsprechend den Zustandsnoten wurden folgende Kostenansätze festgesetzt:

Bauzustandsnoten	durchschnittlicher Kostenaufwand (€/m² Wohnfläche)	
Sehr gut	keiner	
Gut	0 €/m²	150 €/m²
Normal	150 €/m²	<b>600 €/m²</b>
Ausreichend	600 €/m²	1.200 €/m²
<b>Schlecht</b>	<b>1.200 €/m²</b>	<b>1.800 €/m²</b>

Folglich betragen die Kosten der Instandsetzung bzw. vorliegend die Beseitigung des Instandhaltungsstaus im Durchschnitt ca. 1.500 €/m² Wohnfläche (inkl. MwSt.).

Nach einer Anpassung an die entsprechenden Preisverhältnisse zu den Stichtagen - auf Basis des Baupreisindex (IV/2024: 130,8) steigt der Ansatz auf 2.408 €/m².

Bei einer gegenständlichen Wohnfläche der Liegenschaft von ca. 74,10 m² ergeben sich Kosten in Höhe von 178.433 €.

Dieser Betrag wird überschlägig fällig, um vorliegende Defizite umfassend zu beseitigen, was jedoch nicht der Anspruch sein kann, da gleichermaßen nicht vollumfänglich zeitgemäße Liegenschaften uneingeschränkt nutzbar sein können bzw. eine gewisse Abnutzung als üblich anzusehen ist.

Darüber hinaus sind vorliegend fiktiv Instandhaltungsmaßnahmen nachzuholen, welche bereits in der Vergangenheit angestanden hätten. Folglich wären diese Maßnahmen bei einer modellkonformen Vorgehensweise zum Wertermittlungsstichtag bereits wieder teilweise verbraucht.

Um diesen Umstand zu berücksichtigen, ist es folgerichtig und üblich, den vorstehenden Kostenansatz lediglich anteilig in Abzug zu bringen. Dafür wird der Betrag im selben Verhältnis gemindert wie die lineare Alterswertminderung im Rahmen der Sachwertermittlung (Faktor 0,150, vgl. Kapitel IV.2.3). Auf diese Weise verbleibt ein Betrag von gerundet ca. 26.765 € zur Beseitigung des Instandhaltungs- bzw. Investitionsstaus, der als sogenanntes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd zu berücksichtigen ist.

Diese Vorgehensweise trägt dem Umstand Rechnung, dass die nachzuholenden Maßnahmen vorliegend nicht zu einer weiteren Verjüngung des Objekts führen (vgl. Kap. II.4.2), mit welcher sonst eine deutliche Aufwertung einhergehen würde. Außerdem ist der Betrag ausreichend, um die wesentlichen Negativmerkmale zu ertüchtigen und eine uneingeschränkte, zeitgemäße Nutzbarkeit wiederherzustellen.

Per Saldo ergibt sich ein Wertabschlag in Höhe von knapp 46 %, bezogen auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert (26.765 € / 57.948 €).

Dazu hat die ö.b.u.v. Sachverständige Daniela Unglaube auf Basis einer Umfrage den Einfluss von Bauschäden auf den Verkehrswert untersucht. Dabei wird die Gewichtung eines Mangels oder eines Schadens wie folgt vorgenommen:

Einfamilienhausmarkt		Schadensbeseitigungskosten							
		kleinere Schäden		mittlere Schäden		größere Schäden		sehr große Schäden	
Verkehrswert (mangelfrei)		5.000 €	10.000 €	10.000 €	25.000 €	25.000 €	70.000 €	70.000 €	100.000 €
100.000 €		5,00%	10,00%	10,00%	25,00%	25,00%	70,00%	70,00%	100,00%
250.000 €		2,00%	4,00%	4,00%	10,00%	10,00%	28,00%	28,00%	40,00%
500.000 €		1,00%	2,00%	2,00%	5,00%	5,00%	14,00%	14,00%	20,00%
750.000 €		0,67%	1,33%	1,33%	3,33%	3,33%	9,33%	9,33%	13,33%
1.000.000 €		0,50%	1,00%	1,00%	2,50%	2,50%	7,00%	7,00%	10,00%
1.250.000 €		0,40%	0,80%	0,80%	2,00%	2,00%	5,60%	5,60%	8,00%

	keine Werteinfluss
	geringer Werteinfluss
	mittlerer Werteinfluss
	starker Werteinfluss
	sehr starker Werteinfluss
	Rücktritt vom Kauf

Mit einem Wertnachteil von rund 45 % handelt es sich für einen mangelfreien Wert in Höhe von 57.948 € um einen „großen Schaden“ mit einem mindestens „starken“ bis „sehr starken“ Werteinfluss. Käufer nahmen dafür im Durchschnitt folgende Wertabschläge vor:

	Schadensgröße											
	klein			mittel			groß			erheblich		
	Ø	Min.	Max.	Ø	Min.	Max.	Ø	Min.	Max.	Ø	Min.	Max.
<b>Allgemein (alle Lagen)</b>	1%	0%	2%	3%	0%	14%	5%	1%	19%	9%	1%	23%
<b>Ländliches Gebiet</b>	1%	0%	1%	3%	1%	5%	13%	10%	17%	23%	23%	23%
<b>Randgebiet</b>	1%	0%	2%	3%	0%	14%	4%	1%	10%	9%	6%	12%
<b>Ballungsgebiet</b>	0%	0%	1%	1%	0%	1%	2%	1%	4%	1%	1%	2%

Demnach liegt der Wertnachteil in ländlichen Gebieten für „große“ Schäden bei 10 bis 17 % des Kaufpreises.

Vor diesem Hintergrund ist ein Wertabschlag in Höhe von vorliegend rund 17 % schlüssig, was einem „sehr starken“ Werteeinfluss entspricht.

Der Wertnachteil beziffert sich wie folgt:

$$57.948 \text{ €} \quad \times \quad 17 \% \quad = \quad 9.851 \text{ €}$$

#### IV.3.2 Zusammenstellung der Werte

Bezeichnung	Verkehrswert 2025
marktangepasster vorläufiger Sachwert	57.948 €
abzgl. boG <sup>7</sup> - Wertnachteil des Instandhaltungsstaus	-9.851 €
zzgl. / abzgl. Rundung	-97 €
<b>Sachwert / Verkehrswert <sup>8</sup></b>	<b>48.000 €</b>

#### KENNZAHLEN – BEZOGEN AUF DEN UNBELASTETEN VERKEHRSWERT (OHNE BOG)

Flächenfaktor	Sachwert 57.948 €	:	Mietfläche 74,10 m <sup>2</sup>	=	782 €/m <sup>2</sup>
Gebäundefaktor	Gebäudewert 29.528 €	:	Mietfläche 74,10 m <sup>2</sup>	=	398 €/m <sup>2</sup>
Grundstückswertanteil	Bodenwert 28.420 €	:	Sachwert 57.948 €	=	49 %

<sup>7</sup> besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

<sup>8</sup> Gerundet auf volle 1.000 €



**IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung**

Der Marktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Passau veröffentlicht für das Jahr 2023 eine Analyse über Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern, die nach unterschiedlichen Baujahresgruppen untergliedert ist.

Die geringe Größe des Bewertungsobjekts mit seiner Vielzahl an Besonderheiten findet sich darin nicht ansatzweise wieder.

Auch sind keine hinreichend vergleichbaren Verkäufe vor Ort bekannt, welche der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu entnehmen wären und die in einem zeitlichen Zusammenhang mit dem Wertermittlungsstichtag stehen.

Ersatzweise erfolgt die Betrachtung des Sachwerts des Rohbaus. Dessen Wägungsanteil beträgt gemäß Sachwertmodell 23 % der unter Kap. IV.2.3 abgeleiteten Herstellungskosten von 200.764 €.

Folglich liegt der Sachwert des (nicht freizulegenden) Rohbaus bei 46.176 €. Zuzüglich des Bodenrichtwerts von 28.420 € ergibt sich ein Sachwert des Rohbaus von 74.596 €, welcher 16.648 € höher ausfällt, als der sich hier ergebende, unbelastete Sachwert (57.948 €).

Da für letzten zunächst sämtliche verbrauchten Ausstattungsmerkmale Rückzubauen sind ist die Differenz einerseits schlüssig. Andererseits zeigt sich ein neuer Rohbau ebenfalls mit üblichen Raumhöhen, was die Differenz darüber hinaus erklärt.

Es wurde zusätzlich - zur Plausibilisierung - intern eine Ertragswertermittlung auf Basis der erzielten Erträge durchgeführt, welche sich zusammengefasst wie folgt darstellt:

Rohertrag <sup>9</sup>					3.768 €
Bewirtschaftungskosten <sup>10</sup>	3.768 €	*	51,22 %	./.	1.930 €
Bodenwertverzinsung	28.420 €	*	2,00 %	./.	568 €
<hr/>					
Reinertrag					1.270 €
Restnutzungsdauer	12 Jahre				
Liegenschaftszinssatz <sup>11</sup>	2,0 %				
Barwertfaktor der Kapitalisierung	10,5753				
	Reinertrag		Barwertfaktor		
Ertragswert der baulichen Anlagen	1.270 €	*	10,5753	=	13.431 €
objektspez. angepasster Bodenrichtwert					28.420 €
<hr/>					
vorläufiger Ertragswert					41.851 €

<sup>9</sup> gem. IMV Mieten-Datenbank → hier 6,88 €/m<sup>2</sup> im Monat

<sup>10</sup> gem. Ertragswert-Richtlinie

<sup>11</sup> gem. IVD bzw. Marktberichten von Gutachterausschüssen



Damit nähern sich die hier ermittelten Werte (Sachwert und Ertragswert) an, wobei der Ertragswert rund 28 % geringer ausfällt als der marktangepasste Sachwert (57.948 €).

Eine gewisse Abweichung zu Gunsten des Sachwertes ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern regelmäßig zu beobachten, wobei die Annäherung der beiden Werte für sich die vorliegende Wertermittlung plausibel ist. Dass diese vorliegend entsprechend hoch ausfällt, ist der zustandsbedingt geringen Miete geschuldet.

Ausgehend von einer Mietanpassung nach Beseitigung des Instandhaltungsstaus in Höhe von 20 % (Kappungsgrenze) würde sich der Ertragswert auf 49.687 € erhöhen und lediglich rund 10 % unter dem marktangepassten Sachwert liegen.

Dementsprechend ist der ermittelte Wert als plausibel zu betrachten.

#### IV.3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück **Frauengasse 7, 94099 Ruhstorf a. d. Rott – Flurstück Nr. 50, Gemarkung Ruhstorf a. d. Rott** wurde zum **Wertermittlungstichtag 6. Februar 2025** wie folgt ermittelt:

**48.000 €**

(achtundvierzigtausend Euro)

Vorstehendes Gutachten wurde von dem Unterzeichner als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, persönlich bzw. unter seiner Anleitung, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Der Sachverständige hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht.

Diese darf nur zweckgebunden verwendet werden, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

■

■

■