

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB)
des mit einem Wohn- und Geschäftshaus
bebauten Grundstücks
in
94094 Malching, Hauptstraße 42
(Flurstück 175 Gemarkung Malching)

Aktenzeichen des Amtsgerichts Passau: 803 K 77/21



Verkehrswert

105.000 €¹

Wertermittlungsstichtag

31. Dezember 2023

¹ Anmerkung: Bei der Ortsbesichtigung konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Daher basiert die gegenständliche Wertermittlung primär auf dem äußeren Augenschein. Es wird angenommen, dass sich das Bewertungsobjekt im Inneren in einem dem äußeren Erscheinungsbild entsprechenden Zustand befindet. Ferner liegen Informationen und Fotos aus einem Verkaufsexposé (Ausdruck 09.12.2021) der Plattform Immoscout24.de vor.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1 Auftragsbeschreibung	4
1.2 Verwendete Unterlagen	5
1.3 Ortsbesichtigung	6
1.4 Abgrenzung des Auftragsgegenstandes	6
1.5 Haftungsbeschränkung	8
1.6 Urheberschutz / Verwendung des Gutachtens	8
1.7 Sachverständiges Ermessen	9
1.8 Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise	9
2. Beschreibungen	10
2.1 Makrolage	10
2.2 Mikrolage	12
2.3 Demographische Entwicklungen	13
2.4 Grundstücksbeschreibung	15
2.5 Gebäudebeschreibung	17
2.6 Verwendungsfähigkeit - Verwertbarkeit	24
3. Rechtliche Gegebenheiten	25
3.1 Grundbuch	25
3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	26
3.3 Sonstige rechtliche Gegebenheiten	27
4. Verkehrswert	28
4.1 Definition des Verkehrswerts	28
4.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	29
4.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	30
5. Ermittlung des Bodenwerts	31
5.1 Allgemeines	31
5.2 Bodenrichtwert	31
5.3 Anpassung	32
5.4 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	32



6. Sachwert	33
6.1 Beschreibung des Sachwertverfahrens	33
6.2 Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)	34
6.3 Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)	38
6.4 Sachwert der Außenanlagen (§ 21 ImmoWertV)	39
6.5 Marktanpassung (§ 14 ImmoWertV)	39
6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
6.7 Sachwert des Bewertungsobjekts	46
7. Verkehrswertfeststellung	47
7.1 Plausibilitätsprüfung	47
7.2 Verkehrswert	48
8. Verzeichnis der Anlagen	49

1. Allgemeines

1.1 Auftragsbeschreibung

Auftraggeber:	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4, 94032 Passau <u>Aktenzeichen: 803 K 77/21</u>
Bewertungsobjekt:	Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 42, 94094 Malching
Grundstück:	Flurstück 175 Hauptstraße 42, 94094 Malching Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten 277 m ²
Bezirksschornsteinfeger:	Johannes Salzinger, 94133 Röhrnbach, Deching 8 a Mobil: 0171 6814735
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertgutachten / Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	31. Dezember 2023
Qualitätsstichtag:	entspricht Wertermittlungsstichtag
Auftragsnummer (intern):	23095
Anmerkung:	<u>Anmerkung:</u> Bei der Ortsbesichtigung konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Daher basiert die gegenständliche Wertermittlung primär auf dem äußeren Augenschein. Es wird angenommen, dass sich das Bewertungsobjekt im Inneren in einem dem äußeren Erscheinungsbild entsprechenden Zustand befindet. Ferner liegen Informationen und Fotos aus einem Verkaufsexposé (Ausdruck 09.12.2021) der Plattform Immoscout24.de vor.



1.2 Verwendete Unterlagen

Vom Amtsgericht Passau überlassen:

- Grundbuchauszug vom 23.08.2021 + 02.10.2021
- Auskunft der Gemeinde Malching zum Grundstück vom 23.08.2021 inkl. Lageplan
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.08.2021

Vom Büro Fuchs & Partner besorgt:

- Landkarten, Ortsplan, Lageplan und dgl.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 26.09.2023
- Exposé Immoscout24.de (09.12.2021)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022)
- Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Rotthalmünster zum Baurecht vom 29.09.2023
- Marktbericht Gutachterausschuss Landkreis Passau 2022
- Wertrelevante Daten Gutachterausschuss Landkreis Passau 2022
- diverse weitere Veröffentlichungen/Marktberichte von Gutachterausschüssen
(die über ein vergleichbares Bodenwertniveau / Marktgeschehen verfügen)

Das Gutachten steht unter der Annahme bzw. dem Vorbehalt, dass sämtliche mir überlassenen Unterlagen vollständig und richtig sind. Selbiges gilt auch für die mir gegenüber gemachten mündlichen Angaben.

1.3 Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 07.12.2021 besichtigt.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung waren:

- Herr Christian Fuchs (ö.b.u.v. Sachverständiger)
- Herr Christopher Haiböck (ö.b.u.v. Sachverständiger)

Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Das Gutachten wurde unter der Annahme erstellt, dass sich sämtliche technischen Anlagen in einem funktionsfähigen Zustand befinden.

Hinweis 1: Bei der Ortsbesichtigung konnte mangels Erscheinens der am Verfahren beteiligten Personen keine Innenbesichtigung erfolgen. Daher basiert die gegenständliche Wertermittlung primär auf den Erkenntnissen der Außenbesichtigung. Es wird angenommen, dass sich das Bewertungsobjekt im Inneren in einem dem äußeren Erscheinungsbild entsprechenden Zustand befindet. Ferner liegen Informationen und Fotos aus einem Verkaufsexposé (Ausdruck 09.12.2021) der Plattform Immoscout24.de vor.

Hinweis 2: Der Auftrag zur Gutachtenerstellung wurde seitens des Amtsgerichts Passau nach der Besichtigung zunächst pausiert und später zurückgezogen und zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen. Nach erneuter Ladung der Parteien wurde uns bereits im Vorfeld hinsichtlich des Ortstermins mitgeteilt, dass erneut keine Zugänglichkeit zum Objekt möglich sei. Daher wurde der Ortstermin nicht durchgeführt bzw. lediglich eine kurze optische Überprüfung durchgeführt, ob sich das äußere Erscheinungsbild seit dem 07.12.2021 ggf. verändert hat – was augenscheinlich nicht der Fall ist.

1.4 Abgrenzung des Auftragsgegenstandes

Der Verkehrswert gilt für den angegebenen Stichtag. Die Ergebnisse der Berechnungen stehen im Zusammenhang mit dem gedanklichen und argumentatorischen Vorgehen des Sachverständigen und sind nur so plausibel. Wertbestimmende Argumente innerhalb der Berechnungen werden nachvollziehbar dargestellt. Im Rahmen der Berechnungen werden verfahrensbedingt zunächst teilweise Ergebnisse ausgewiesen, die eine überhöhte Rechengenauigkeit vortäuschen.

Ziel der Verkehrswertermittlung ist die Feststellung des am Markt erzielbaren Preises für das Bewertungsobjekt. Entsprechend den Ausführungen im Kapitel Verkehrswert ist der Verkehrswert (sinngemäß) der Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse - zu erzielen wäre.

Eine Stellungnahme zu Kostenauswirkungen aus möglichen Kontaminationen (Altlasten bzw. schädliche Bodenverunreinigungen oder erhöhte Entsorgungskosten), unzureichender Bodentragfähigkeit, Grundwassereinflüssen, Bauschäden, Gebäudeschadstoffen sowie pflanzlichen und tierischen Schädlingen sind nicht Gegenstand dieses Auftrags. Im Verdachtsfall sind ggf. einschlägige Sachverständige hinzuzuziehen und deren Ergebnisse wertmindernd zu berücksichtigen. Es wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (wie Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Im Rahmen der Begutachtung wurden keine zerstörerischen Prüfungen vorgenommen und keine Proben für labortechnische Untersuchungen entnommen. Ferner wurden keine öffnenden Untersuchungen vorgenommen. Sämtliche Zustandsbeschreibungen stützen sich auf die Inaugenscheinnahme und dabei offensichtliche Sachverhalte. Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung. Es stellt folglich kein Bauschadensgutachten dar. Demzufolge kann das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind, nicht ausgeschlossen werden. Für das Vorhandensein von verdeckten bzw. verschwiegenen Baumängeln wird keine Haftung übernommen.

Die Beschreibung der Gebäude, baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dient der allgemeinen Darstellung bzw. als Grobübersicht.

Der Bewertung liegen die zum Bewertungsstichtag maßgebliche Bauweise, die Ausstattung, das Alter und der Zustand zugrunde, wie sie bei der Ortsbesichtigung aufgenommen wurden. Soweit einzelne Details nicht in der Beschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass sowohl die Gebäude als auch die Nutzung genehmigt sind.

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in der Dritten Abteilung verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

1.5 Haftungsbeschränkung

Dem Auftraggeber gegenüber haftet der Sachverständige nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, nicht also bei einfacher oder leichter Fahrlässigkeit. Der Sachverständige haftet gegenüber dem Auftraggeber, für die Verwendbarkeit des Gutachtens, gemäß dem in der Auftragsbeschreibung angegebenen Zweck.

Gegenüber Dritten haftet der Auftragnehmer nur, wenn er die Einwilligung zur Weitergabe und Verwendung des Gutachtens schriftlich erklärt hat; die Anwendung des § 334 BGB ist ausgeschlossen.

Soweit Ersatzpflichten des Sachverständigen nicht bereits Kraft gesetzlicher Vorschriften einer kürzeren Verjährung unterliegen, verjähren alle Ansprüche nach Ablauf von einem Jahr, gerechnet ab Ablieferung des Gutachtens an den Auftraggeber bzw. ab Abnahme des Gutachtens.

Sofern beabsichtigt wird, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensdispositionen vorzunehmen, wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten (zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden) auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen ist.

1.6 Urheberrecht / Verwendung des Gutachtens

Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtlich sind, das Urheberrecht. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden nur Rechte zwischen dem Sachverständigen und dem Auftraggeber begründet. Nur diese Vertragspartner können aus diesem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritten ist grundsätzlich die Verwendung dieses Gutachtens untersagt.

Das Gutachten darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden.

Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere eine Weitergabe an Dritte, ist nur zulässig, wenn der Sachverständige zuvor befragt wurde und seine Einwilligung dazu gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung oder auszugsweise Verwendung. Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in allen Fällen der vorherigen Einwilligung des Sachverständigen.

Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet. Untersuchungs- und Gutachtenergebnisse dürfen zu Zwecken der Werbung durch den Auftraggeber nur mit Zustimmung des Sachverständigen und mit seiner Billigung des Wortlauts der Werbung verwendet werden.

1.7 Sachverständiges Ermessen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Wertermittlungen nicht alles mit Maß und Zahl begründet werden kann. Daher kommt einer freien Beweiswürdigung bzw. einem sachverständigen Ermessen eine besondere Bedeutung zu. Dem Sachverständigen obliegt es alsdann - in Anlehnung an § 287 Zivilprozessordnung - den Verkehrswert bzw. sonstige wertbeeinflussende Faktoren nach sachverständiger Würdigung aller Umstände nach bestem Wissen und Gewissen zu ermitteln.

1.8 Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise

Rechtsgrundlagen für die Gutachtenerstellung sind einschlägig anzuwendende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien über die Wertermittlung von Immobilien.

Hierzu sind insbesondere aufzuführen¹:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010 und 2021)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (weiterhin gültige Bestandteile)
- Bodenrichtwertrichtlinie
- Sachwertrichtlinie (inkl. Normalherstellkostentabellen 2010)
- Ertragswertrichtlinie
- Vergleichswertrichtlinie

Anmerkung: Am 01.01.2022 ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, soll diese Verordnung angewandt werden. Die Verordnung kann jedoch erst angewandt werden, wenn (von den Gutachterausschüssen der kreisfreien Städte und den Landratsämtern) Marktdaten (insbesondere Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze) vorliegen, die auf Grundlage der Bestimmungen der ImmoWertV (2021) ermittelt wurden. Dies war zum vorliegenden Wertermittlungsstichtag noch nicht der Fall. Die vorliegende Wertermittlung erfolgt daher mitunter auf Grundlage der ImmoWertV (2010).

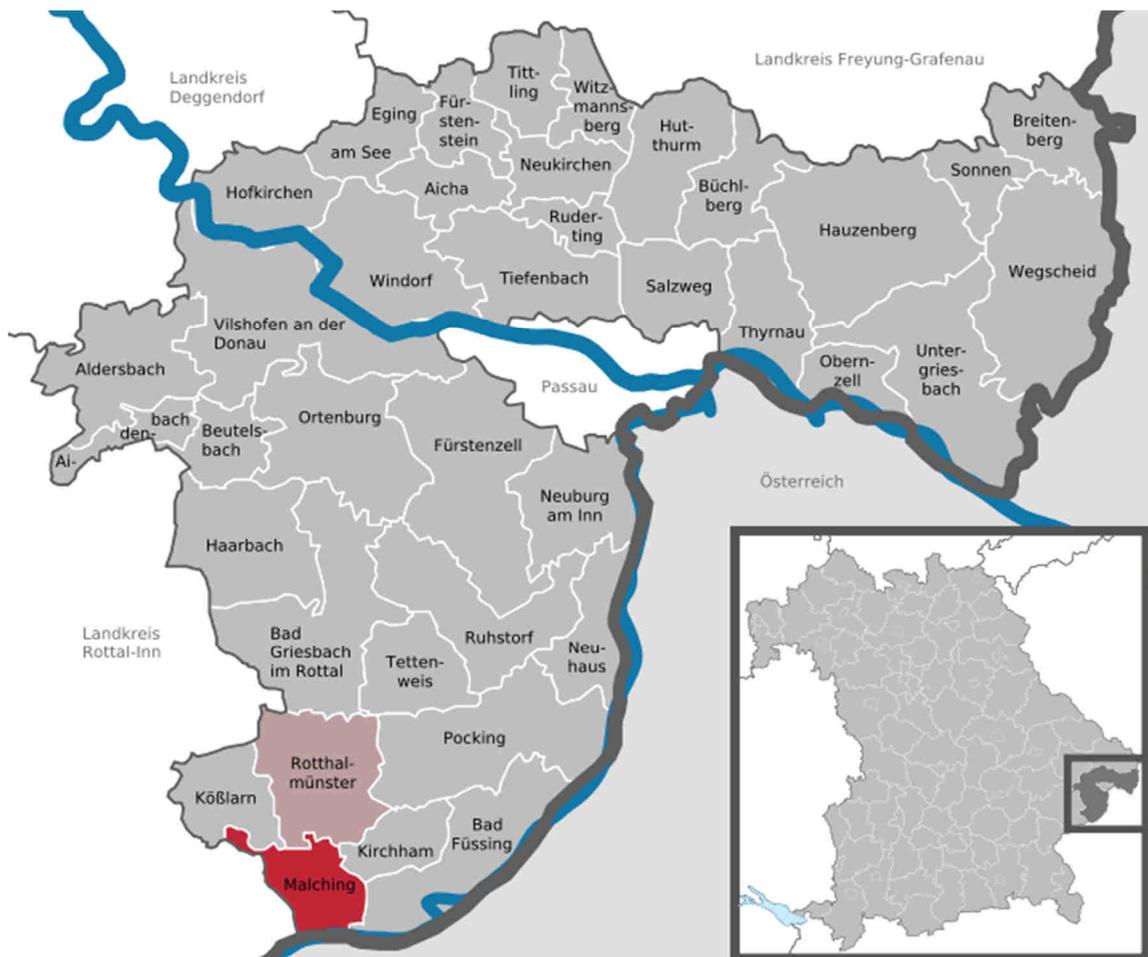
¹ Diese Auflistung ist nicht als abschließend zu betrachten. Auf weitere Grundlagen oder Auszüge der einschlägigen Fachliteratur wird im Bezugsfall in einer Fußnote verwiesen.

2. Beschreibungen

2.1 Makrolage ¹

Bundesland:	Bayern	Wappen:	
Regierungsbezirk:	Niederbayern		
Landkreis:	Passau		
Höhe:	ca. 345 m ü. NHN		
Fläche:	25,24 km ²		
Einwohner:	1.266 (Stand 31.12.2022)		
Bevölkerungsdichte:	50 Einwohner je km ²		
Webpräsenz:	www.malching.de		

Lage der Gemeinde Malching im Landkreis Passau:



¹ <https://de.wikipedia.org/wiki/Malching>

Malching ist eine Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Passau. Sie liegt in der Region Donau-Wald, direkt am Inn und bildet die südlichste Gemeinde im Landkreis Passau. Malching grenzt an den Landkreis Rottal-Inn sowie den Bezirk Braunau auf der österreichischen Seite des Grenzflusses.

Zudem liegt Malching an der neu gebauten A94, die die Bundesautobahnen A99 bei München und A3 bei Passau verbindet und eine Anbindung der Inn-Salzach-Region an die Landeshauptstadt München und an das überregionale Autobahnnetz schafft.

In der Gemeinde selbst sind lediglich wenige Anlaufstellen zur täglichen Versorgung vorhanden. Der Ort verfügt über einen Kindergarten sowie eine eigene Freiwillige Feuerwehr. Malching ist durch einen Buslinienverkehr abgedeckt. Die nächstgelegenen Hauptbezugsorte für Malching sind Ering (ca.3 km), Rotthalmünster (ca. 7 km), Simbach am Inn (ca. 13 km) oder Braunau (15 km). Dort befinden sich Supermärkte, Discounter, Restaurants, Cafés, Ärzte, ein Krankenhaus, Apotheken, Kindergärten, Schulen, diverse Einzelhändler, Freizeiteinrichtungen, etc.

Wichtige Entfernungen zu Malching:

-	Pfarrkirchen	ca. 28 km
-	Passau	ca. 37 km
-	Landshut	ca. 106 km
-	Flughafen München	ca. 127 km
-	München	ca. 131 km
-	Linz	ca. 112 km
-	Salzburg	ca. 79 km

Zusammenfassend kann die Makrolage als unterdurchschnittlich betrachtet werden. Durch den Ausbau der Autobahn A94 ist die Gemeinde gut an das Fernstraßennetz angebunden. Die unmittelbare Nähe des idyllischen Oberbayerns sowie Oberösterreichs mit entsprechender Berglandschaft ist positiv hervorzuheben. Einer besseren Einordnung stehen jedoch eine fehlende Anbindung an das Bahnnetz sowie öffentliche Einrichtung, Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie medizinische Anlaufstellen entgegen.

Weitere statistische Basisdaten der Gemeinde Malching sind der Anlage beigelegt.

2.2 Mikrolage

Das zu bewertende Objekt liegt inmitten der Gemeinde Malching und grenzt im Nordwesten unmittelbar an der Hauptdurchfahrtsstraße sowie südwestlich an der Biberger Straße. Die Umgebung ist weitestgehend geprägt von Wohnhäusern und Höfen.

Nach der Eröffnung des Autobahnteilstücks als Umfahrung von Malching hat der Verkehrsfluss und damit die Immissionsbelastung signifikant abgenommen. Damit ging jedoch ebenfalls ein Aussterben der an der Ortsdurchfahrt situierten Gewerbeobjekte einher. Die zur Bundesstraße orientierten Objekte sind oftmals leerstehend und bedürfen einer umfassenden Sanierung, so dass das Ortsbild per Saldo negativ hervorzuheben ist.

Fußläufig gibt es einen nah & gut-Laden, ein Gasthaus und eine Tankstelle. Für alles weiter müssen die nächstgelegenen Orte aufgesucht werden. In ca. 200 m Entfernung zum Bewertungsobjekt befindet sich an der Hauptstraße eine Bushaltestelle, die mit diversen Buslinien angefahren wird.

Zusammenfassend ist die Mikrolage als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Dies aufgrund der direkten Ecklage an zwei Straßen sowie der weiten Anfahrtswege in benachbarte Orte für die Abdeckung des täglichen Bedarfs. Auch ist der Niveauunterschied zur Bundesstraße abwertend anzuführen, wobei das Bewertungsobjekt deutlich tiefer liegt.

Weitere Informationen sind den Anlagen des Gutachtens zu entnehmen.
(Fotodokumentation, Stadtplan, Lageplan, Luftbild und dergleichen)

2.3 Demographische Entwicklungen

Das Bayerische Landesamt für Statistik stellt für die bayerischen Landkreise und Städte demographische Profile zur Verfügung. Diese informieren umfassend über die Struktur und Entwicklung der Bevölkerung in den Regionen.

Näheres hierzu ist der Internetseite des Bayerischen Landesamtes für Statistik zu entnehmen. Der entsprechende Link lautet: www.statistik.bayern.de.

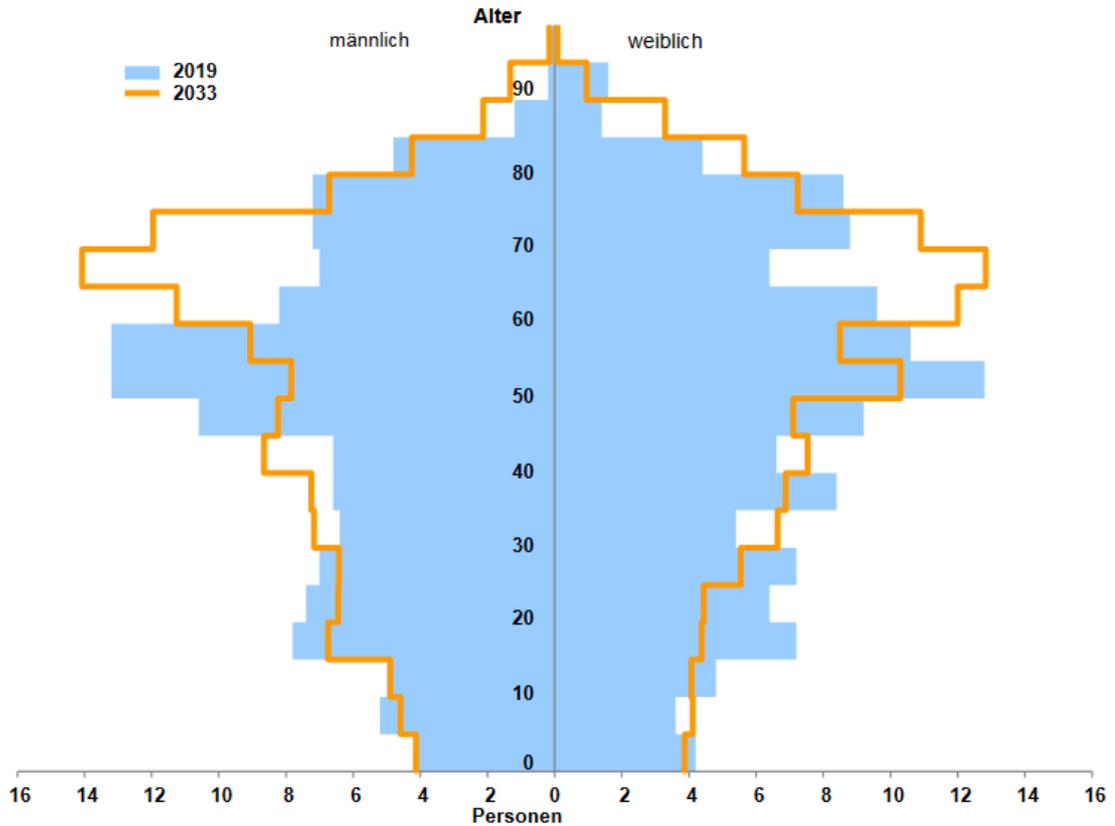
Datenblatt 09 275 132 Malching

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 282	179	808	295
2020	1 270	160	800	300
2021	1 270	160	810	300
2022	1 270	160	810	300
2023	1 270	160	810	310
2024	1 280	160	800	310
2025	1 280	160	800	320
2026	1 280	160	790	330
2027	1 280	160	780	340
2028	1 290	160	770	350
2029	1 290	170	760	360
2030	1 290	160	760	370
2031	1 290	160	750	380
2032	1 300	160	740	390
2033	1 300	160	730	410

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

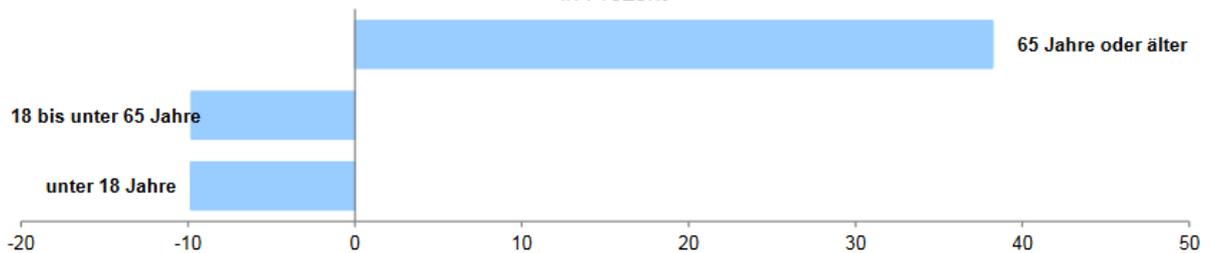
Graphiksammlung 09 275 132 Malching

Bevölkerungsskizze* im Jahr 2019 bzw. 2033



* Die Bevölkerungsskizze zeigt die durchschnittliche Anzahl von Männern und Frauen in Gruppen von jeweils fünf Einzelaltersjahren.

Veränderung der Bevölkerung 2033 gegenüber 2019 nach Altersgruppen in Prozent



Vor diesem Hintergrund ist von einem Anstieg der Bevölkerung auszugehen, welcher sich ausschließlich im Bereich, der über 65-jährigen abspielt. Jüngere Einwohner wandern hingegen ab.



2.4 Grundstücksbeschreibung

2.4.1 Größe, Zuschnitt und Topografie

Insgesamt hat das Grundstück ein Flächenausmaß von 277 m².

Das Grundstück fällt von Nordwest nach Südost leicht ab und ist dabei weitgehend regelmäßig bzw. viereckig zugeschnitten, wobei die Grenze im Südwesten eine leichte Wölbung aufweist.

Der exakte Zuschnitt ist dem Lageplan bzw. den Luftbildern in den Anlagen zu entnehmen.

2.4.2 Abgabenrechtlicher Zustand - Erschließung

Das Grundstück ist nach zwei Seiten über eine öffentliche Straße erschlossen.

Ferner steht die vorliegende Wertermittlung unter der Annahme bzw. dem Vorbehalt, dass Anschlüsse an das Wasser- und Abwassernetz als auch an das Strom- und Kommunikationsnetz vorhanden sind.

Aufgrund des weit fortgeschrittenen Alters der aufstehenden Bebauung wird ferner angenommen, dass sämtliche Erschließungs- und Herstellungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sowie dem Kommunalabgabengesetz abgegolten sind.

2.4.3 Entwicklungszustand

Das Grundstück mit der Flurnummer 175 der Gemarkung Malching befindet sich bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich richtet sich grundsätzlich nach § 34 BauGB.

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

Es befindet sich außerdem im Geltungsbereich der derzeit stattfindenden Dorferneuerung. Informationen bezüglich etwaiger Fördermöglichkeiten können direkt beim Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern erfragt werden. Gegenständlich ist jedoch nicht davon auszugehen, dass daraus ein unmittelbarer Werteinfluss für den Erwerber entsteht.

2.4.4 Sonstiges

Baugrund:

Konkrete Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrunds sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass sich aus der Beschaffenheit des Untergrunds und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen ergeben.

Bodenverunreinigungen:

Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Schadstoffen im Baugrund waren nicht ersichtlich. Eine Überprüfung des Bodens, im Hinblick auf das Vorhandensein von Schadstoffen, wurde nicht durchgeführt. Ferner ist das Grundstück gemäß vorliegender Auskunft nicht im Altlastenkataster erfasst. Das Gutachten wird auf der Grundlage insofern unbelasteter Grundstücke erstellt.

Denkmalschutz:

Das Anwesen steht nicht unter Denkmalschutz, es befindet sich allerdings in unmittelbarer Nähe zu Baudenkmalern (Hauptstraße 43 und 44). Maßnahmen, insbesondere optische Veränderungen des Anwesens Hauptstraße 42, sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Passau abzustimmen.

Einfriedung:

Östlicher Gebäudeteil: Vorplatz Beton, gebrochen, Revisionsschacht Gully oder Tank, eingefriedet mit Eternitplatten, vermutlich asbesthaltig

Grünflächen:

nicht vorhanden

Verkehrsflächen:

Im Westen: Erschließungsstraße, kommunaler Weg, tieferliegend als Gehsteig, gepflastert und asphaltiert; kleiner Umgang um das Haus (asphaltiert, verbraucht, mit Unkraut durchsetzt)

2.5 Gebäudebeschreibung

Anmerkung:

Bei der Ortsbesichtigung konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Daher basiert die gegenständliche Wertermittlung primär auf dem äußeren Anschein. Es wird angenommen, dass sich das Bewertungsobjekt im Inneren in einem dem äußeren Erscheinungsbild entsprechenden Zustand befindet. Ferner liegen Informationen und Fotos aus einem Verkaufsexposé (Ausdruck 09.12.2021) der Plattform Immoscout24.de vor.

2.5.1 Objektbeschreibung - Nutzungsbeschreibung

Allgemein: zwei Gebäudeteile, zwei Wohneinheiten (gemäß vorliegendem Verkaufsexposé), sanierungsbedürftig.

Nordwestlicher Gebäudeteil:

Bauart: Holzkonstruktion

Geschossigkeit: Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss

Dach: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, sehr alt, eingedeckt mit Stehfalz, restlos verbraucht, Schneefang angebracht

Fassade: Nordwesten: unmittelbar auf Grundstücksgrenze, Vordach stellt Überbau dar, tieferliegend als Straßenniveau ca. 40 cm, eine Art OSB-Platten auf Bauwerk, Putz mit Gewebe, Fassade im Westen erdgeschossig verputzt, gestrichen, obergeschossig Holzverkleidung
Südwesten: Putz fällt ab

Fenster: Holz, zwei Einfachglasscheiben, nach Westen aus Metall beidseits des Eingangs einfach verglaste Schaufensterscheiben, Anstrich verbraucht, verfaut

Allgemein: Innenbereich im Erdgeschoss nochmals tieferliegend als Straßenniveau, ca. 50 - 60 cm

Raum Südwesteck: Laminatboden, Wände tapeziert, alte Elektroinstallation, teilweise nachgerüstet

Decke: augenscheinlich Holzbalkendecke

Türen: einfach, eine Türe rausgerissen

Haustüre: Metall, mit integriertem Briefkasten, feststehendes Glaselement, Klingel ohne Gegensprechfunktion, Drahtglas

Raum Nordwest: Laminatboden

südöstlicher Gebäudeteil:

Bauart:	massiv, Geschossigkeit wie vor, im Südosten Grenzbauweise mit Nachbarhaus
Fassade:	grob verputzt, unprofessionell gestrichen, Anstrich verbraucht
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, alt im Obergeschoss ein erneuertes Fenster (Kunststoff, Isolierverglasung, Minirolladen)
Haustür:	zweite Haustür im Norden, Drahtglas Metall, zwei Klingeln mit Gegensprechfunktion, (augenscheinlich in Eigenregie)
Südansicht:	zwei Garagen, doppelflügelige Holztore, Bedienung manuell
Anbau:	aus Holz, verkleidet mit Holz, verwittert, kleiner Balkon aus Beton mit Metallgeländer
sonstiges:	Satellitenschüssel, Kabel auf Putz, grob an der Fassade gem. vorliegendem Verkaufsexposé umfangreich verbraucht bzw. sanierungsbedürftig

2.5.2 Ausstattungsstandard

Die NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) unterscheiden insgesamt 5 Ausstattungsstufen. Diese sind wie folgt definiert:

Ausstattungsstufe 1:	sehr einfache Ausstattung
Ausstattungsstufe 2:	einfache Ausstattung
Ausstattungsstufe 3:	mittlere bzw. zeitgemäße Ausstattung
Ausstattungsstufe 4:	gehobene Ausstattung
Ausstattungsstufe 5:	stark gehobene Ausstattung

Die Einstufung beruht auf dem Jahr 2010. Folglich ist unter einer mittleren Ausstattung (Ausstattungsstufe 3) eine Ausstattung zu verstehen, die - bezogen auf das Jahr 2010 - zeitgemäße energetische Eigenschaften aufweist. Gebäude, die vor 1995 errichtet wurden (und normal ausgestattet sind) erreichen die Ausstattungsstufe 3 in aller Regel nicht. Die Ausstattungsstufe dieser Gebäude liegt (aufgrund der energetischen Eigenschaften) meist um 2,5.

Die Ausstattung des Bewertungsobjekts entspricht im Hinblick auf die Rohbausubstanz (Mauerwerk, Decken, Treppen, etc.) vorwiegend dem Standard des Baujahrs, während der Innenausbau gemäß vorliegendem Verkaufsexposé ebenfalls nicht zeitgemäß ausfällt. Diesbezüglich ist der Standard als vorwiegend „sehr einfachen“ bis „einfach“ sowie in Teilen „mittel“ zu betrachten. Es wurde dabei ein Ausstattungsstandard auf Basis der Ausstattungsmerkmale gewichtet, was der Stufe 2,0 entspricht (vergleiche Kapitel 6.2.1.1 ff.).

Im Zusammenhang mit dem Ausstattungsstandard wird auf die dem Gutachten als Anlage beigefügte Fotodokumentation verwiesen.

2.5.3 Energetische Eigenschaften

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt. Im Mittelpunkt stehen dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. Ein Energieausweis ist bei Verkauf und Vermietung eines Objektes vom Eigentümer vorzulegen.

Im gegenständlichen Fall liegt für die Wertermittlungsobjekte kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Objekts, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Das Bewertungsobjekt verfügt – verglichen mit zeitgemäßen Ansprüchen – aufgrund des fortgeschrittenen Gebäudealters sowie einer entsprechenden Haustechnik über vorwiegend unterdurchschnittliche energetische Eigenschaften in Bezug auf die Beschaffenheit der Gebäudehülle (Außenwände, Fenster, Dachstuhl sowie der Haustechnik/Heizung).

In Zeiten stark steigender Betriebskosten sorgte dies in der jüngeren Vergangenheit - auch mitunter aufgrund der deutlich steigenden Zinsen - für einen Rückgang der Nachfrage im Bereich älterer, energetisch nicht zeitgemäßer Liegenschaften.

2.5.4 Gebäudezustand

Das Wohn- und Geschäftshaus vermittelt einen äußerlich umfangreich verbrauchten bzw. verschlissenen Unterhaltungszustand, der auf eine unterlassene laufende Instandhaltung hindeutet. Dies gibt ebenfalls das vorliegende Verkaufsexposé wieder, welches von einem sanierungsbedürftigen Objekt spricht.

Trotz der für ein Objekt mit fortgeschrittenem Baualter üblichen, deutlich erkennbaren Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen ist gegenständlich nicht davon auszugehen, dass im Bewertungsobjekt eine ordnungsgemäße Haushaltungsführung durchgeführt wurde. Folglich nimmt der Verschleiß ein Ausmaß an, der nicht mehr einer laufenden Instandhaltung zugeordnet werden kann. Ungeachtet dessen sind Teile des Ausbaus aufgrund des fortgeschrittenen Alters optisch und technisch nicht mehr zeitgemäß.

2.5.5 Baumängel / Bauschäden / Abweichungen

Als Baumängel bzw. Bauschäden werden solche angesehen, die im Falle einer Veräußerung von einem fiktiven Käufer als vom normalen Zustand negativ abweichend angesehen und für den Allgemeinzustand des Gebäudes nicht akzeptiert werden.

Etwaige im Rahmen der Gebäudebeschreibung aufgezeigten bzw. in der Fotodokumentation ersichtlichen Problembereiche können als alterskonform und entsprechend vernachlässigbar in Bezug auf ihren Werteeinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale betrachtet werden. Vor dem Hintergrund, dass derartige Abnutzungserscheinungen bereits im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigt werden bzw. der Abnutzung durch eine entsprechend niedrigere Restnutzungsdauer Rechnung getragen wird, ist dies modellkonform. Darüber hinaus fallen geringfügige Mängel unter die Kategorie „laufende Instandhaltung“.

Auch wird ein durchschnittlicher Marktteilnehmer im Rahmen seiner Kaufpreisüberlegungen nicht sämtliche Kostenpunkte erkennen oder diese wertmindernd ansetzen. Davon ausgenommen sind sogenannte indisponible Merkmale, welche keinen Aufschub dulden, da eine nachhaltige Schädigung der Bausubstanz zu befürchten oder die Verkehrssicherungspflicht nicht gewahrt ist.

Wie dem vorherigen Kapitel zu entnehmen ist, liegen gegenständlich Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen in einem Umfang vor, der einer uneingeschränkten wohnwirtschaftlichen Nutzung entgegenstehen. Diese werden im Rahmen der Alterswertminderung folglich nicht ausreichend berücksichtigt und sind als entsprechend indisponibel und wertmindernd anzusehen.

2.5.6 Brutto-Grundfläche / -Rauminhalt

Der Begriff der Brutto-Grundfläche ist in der DIN 277-1:2005-02 definiert. Demnach ist die Brutto-Grundfläche die Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen eines Bauwerks. Folglich gehören z. B. die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und konstruktiv bedingten Hohlräumen nicht zur Brutto-Grundfläche. Maßgebend für die Berechnung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Abmessungen eines Bauwerks. Sie sind nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung berücksichtigen nur die Brutto-Grundflächen von überdeckten Bereichen. Folglich werden die Brutto-Grundflächen von nicht überdeckten Bauteilen (DIN 277 / Bereich c) an dieser Stelle nicht berücksichtigt.

Die Flächen wurden auf Basis der vorliegenden Planunterlagen abgeleitet. Dies wurde auf Basis der Messwerkzeuge des Bayern Atlas plus (Internet-Tool der Bayerischen Vermessungsverwaltung) überprüft. Es sind folgende Grundflächen vorhanden:

Gebäude 1 – Gebäudeteil Nordwest	Grundfläche
Erdgeschoss	ca. 113,89 m ²
Obergeschoss	ca. 113,89 m ²
Dachgeschoss	ca. 113,89 m ²
Summe	rund 342 m²

Gebäude 2 – Gebäudeteil Südost	Grundfläche
Erdgeschoss	ca. 65,19 m ²
Obergeschoss	ca. 65,19 m ²
Dachgeschoss	ca. 65,19 m ²
Summe	rund 196 m²

Ferner ist eine Teilunterkellerung mit rund 22 m² vorhanden.

2.5.7 Wohnfläche

Die Wohnflächen konnten aus den zur Verfügung stehenden Planunterlagen nicht schlüssig abgeleitet. Ungeachtet dessen ist nach einer offensichtlich anstehenden Sanierung von abweichenden Wohnflächen auszugehen, weshalb vorliegend übliche Flächenfaktoren zu Grunde gelegt werden, welche von den Brutto-Grundflächen auf die Wohnflächen schließen. Für eine gegenständliche Baualtersgruppe beschreibt M. Vogels einen Flächenfaktor von 0,74.

Etwaige vormals vorhandene Gewerbeflächen sind aufgrund einer nicht mehr vorstellbaren Nutzbarkeit nicht von Bedeutung bzw. ist im Zuge der Sanierung von einer Umnutzung zu Wohnflächen auszugehen. Es ist folgende, überschlägige Wohnfläche vorhanden:

Gebäude 1 – Bauernhaus	Grundfläche
Erdgeschoss	ca. 132,52 m ²
Obergeschoss	ca. 132,52 m ²
Dachgeschoss	- m ²
Summe	rund 265 m²

Größenbedingt ist nicht von einem zusätzlichen Dachgeschossausbau auszugehen, weshalb etwaige dort vorhandene Reserven nicht von wertrelevanter Bedeutung sind.

2.5.8 Baujahr / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

2.5.8.1 Baujahr des Bewertungsobjekts

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht exakt bekannt, wobei der nordwestliche Holzbau wohl bereits rund 120 Jahre alt ist. Bauliche Erweiterungen wurden in den Jahren 1957 und 1959 dokumentiert. Der südöstliche Gebäudeteil wurde offensichtlich im Zeitverlauf zu Wohnzwecken umgenutzt und erweitert. In der Gesamtschau ist nicht davon auszugehen, dass eine rechnerische Restnutzungsdauer vorhanden ist.

2.5.8.2 Gesamtnutzungsdauern

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei wird davon ausgegangen, dass ein Gebäude über die Zeit hinweg laufend, nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung, instandgehalten, aber nicht durchgreifend modernisiert wird. Da kaum ein Gebäude das Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer erreicht, ohne modernisiert zu werden, handelt es sich bei der Gesamtnutzungsdauer um eine rechnerische Kenngröße.

Der Ansatz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer wird in der Regel den Bestimmungen der Sachwertrichtlinie entnommen, welche die Spanne für Wohnbauten mit 60 bis 80 Jahren - abhängig vom Ausstattungsstandard - beschreibt.

Im gegenständlichen Fall wurde eine gewichtete Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren auf Basis der Standardmerkmale abgeleitet (siehe Kapitel 6.2.1 ff.). Ungeachtet dessen beschreibt das für die Marktanpassung herangezogene Modell eine abweichende Vorgehensweise, wobei ungeachtet der Standardstufe von einer Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren auszugehen ist. Um einer modellkonformen Wertableitung Rechnung zu tragen, wird entsprechend von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Ein derartiger Ansatz entspricht darüber hinaus den Vorgaben der Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021.

Nebengebäude teilen das Schicksal des Hauptgebäudes, wobei davon ausgegangen wird, dass es sich dabei um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

2.5.8.3 Restnutzungsdauern

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Bei einem Baualter von rund 120 Jahren ist keine rechnerische Nutzungsdauer mehr vorhanden.

Für Gebäude, welche noch wirtschaftlich nutzbar sind, jedoch keine rechnerische Restnutzungsdauer mehr aufweisen, beschreibt das Modell der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie, fortgeschrieben in Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, einen Mindestansatz von 15 % der Gesamtnutzungsdauer. Dies bedeutet vorliegend einen Ansatz von mindestens 12 Jahren.

Da die Liegenschaft gemäß vorliegendem Verkaufsexposé als sanierungsbedürftig beschrieben wird, kann von einem Zustand ausgegangen werden, der ein Gebäude am absoluten Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer widerspiegelt, weshalb vorstehender Mindestansatz als sachgerecht anzusehen ist.

Wertrelevante Modernisierungen sind augenscheinlich weiter nicht vorhanden oder liegen bereits deutlich in der Vergangenheit, weshalb eine fiktive Verjüngung auszuschließen ist.

Eine gegenteilige Anpassung wird ebenfalls nicht erforderlich, da vorliegend entweder keine Negativmerkmale vorliegen oder diese im Zuge der Wertableitung fiktiv behoben werden.

Es verbleibt bei einem modifizierten Ansatz von 12 Jahren.

2.6 Verwendungsfähigkeit - Verwertbarkeit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus im Bereich der Ortsdurchfahrt von Malching, welches augenscheinlich zum Stichtag leer steht.

Gemäß vorliegendem Verkaufsexposé sowie auf Basis des äußeren Augenscheins ist die Liegenschaft umfangreich verbraucht und lediglich eingeschränkt bis nicht wohnwirtschaftlich nutzbar. Eine zukünftige Gewerbenutzung ist vor Ort auszuschließen, da Malching seit der Eröffnung des umlaufenden Autobahnteilstücks an einem strukturellen Leerstandproblem leidet.

Die Liegenschaft ist derart einfach beschaffen, dass eine Entscheidung darüber zu treffen ist, ob die baulichen Anlagen als sanierungswürdig betrachtet werden oder eine Freilegung dem Marktgeschehen eher entspricht. Allein wegen eines vor Ort vergleichsweise geringen Bodenwertniveaus, verbunden mit einer verhaltenen Nachfrage und vorhandenen, unbebauten Grundstücken, ist von einer Erhaltung der aufstehenden Bebauung auszugehen.

Da die Liegenschaft auch nach einer fiktiven Modernisierung aufgrund der einfachen Lage, fehlenden Erholungsflächen (angesichts des kleinen Grundstücks) als auch der einfachen Rohbausubstanz lediglich unterdurchschnittlichen Ansprüchen gerecht werden kann, ist davon auszugehen, dass vorwiegend einkommensschwache Nachfrager in Betracht kommen. Dabei handelt es sich meist um eine Klientel, welche willens und in der Lage ist, die Liegenschaft sukzessive in Eigenregie zu ertüchtigen. Entsprechend niedrig ist der anzusetzende Preis.

Ferner ist die Stellplatzsituation angesichts der geringen Freiflächen als suboptimal anzusehen.

Darüber hinaus ist dem Objekt eine positive Marktgängigkeit zu attestieren, welche – auch unter Berücksichtigung der deutlich gestiegenen Zinsen – von einer erhöhten Vermarktungsdauer geprägt sein dürfte.

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuch

Grundbuch des Amtsgerichts Passau, Zweigstelle Rothalmünster

Band: 31 Blatt: 1181 Auszug vom 23.08.2021

3.1.1 Bestandsverzeichnis

Flurstück 175

Hauptstraße 42

Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten

277 m²

3.1.2 Erste Abteilung / Eigentümer

[REDACTED]

3.1.3 Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Passau, AZ: 803 K 0077/2021), eingetragen am 23.08.2021

3.1.4 Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Im Rahmen einer Wertermittlung werden etwaige Eintragungen in der Dritten Abteilung des Grundbuchs nicht wiedergegeben. Eintragungen in der Dritten Abteilung sind für die Bewertung nicht relevant. Es wird davon ausgegangen, dass diese bei einem möglichen Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen (gemäß § 6 Abs 2 ImmoWertV) insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

3.2.1 Belastungen in Abteilung II (Kap. 3.1.3)

Wie unter Kapitel 3.1.3 beschrieben, ist vorliegend eine Eintragung vorhanden, wobei der Zwangsversteigerungsvermerk keinen gesonderten Werteeinfluss aufweist.

3.2.2 Mietvertragliche Bindung

Zum Wertermittlungsstichtag haben mir wissentlich keine mietvertraglichen Bindungen bestanden. Die Liegenschaft war vermutlich leerstehend bzw. bezugsfrei.

3.3 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Es wird davon ausgegangen, dass Abstandsflächenübernahmen, altrechtliche Dienstbarkeiten sowie sonstige Rechte nicht vorhanden sind. Weitere rechtliche Gegebenheiten (wie beispielsweise die planungsrechtliche Situation sowie die abgabenrechtliche Situation) wurden in den jeweiligen Kapiteln dieses Gutachtens wiedergegeben.



4. Verkehrswert

4.1 Definition des Verkehrswerts

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

Unter gewöhnlichem Geschäftsverkehr versteht man einen Handel auf einem freien Markt, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind. Es steht ein angemessener Zeitraum (unter Berücksichtigung der Art des Grundbesitzes und der Marktlage) für die Vermarktung des Grundstücks, für die Einigung der Parteien über Kaufpreis und Vertragsbedingungen sowie den Abschluss des Kaufvertrages zur Verfügung.

Vereinfacht formuliert entspricht der Verkehrswert dem am Markt am wahrscheinlichsten zu erzielendem Preis



4.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren sowie das Sachwertverfahren zur Verfügung.

4.2.1 Vergleichswertverfahren

Dieses Verfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert aus zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert. Es muss jedoch eine genügend große Anzahl an vergleichbaren Objekten vorliegen. Geeignet ist dieses Verfahren vor allem bei der Bewertung unbebauter Grundstücke und von Eigentumswohnungen.

4.2.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital bringt. Dieses Verfahren kommt insbesondere dann zum Zug, wenn die Ertragserzielung das entscheidende Kriterium für das Immobilieninvestment ist. Das betrifft vor allem Wohnobjekte ab drei Wohneinheiten, Gewerbeobjekte und so genannte Betreiberimmobilien wie etwa Hotels, Krankenhäuser und Freizeitimmobilien.

4.2.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird regelmäßig angewandt, wenn die Eigennutzung des Grundstücks im Vordergrund steht und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Das Sachwertverfahren wird vor allem bei eigengenutzten Immobilien (wie beispielsweise Ein- und Zweifamilienhäusern) angewendet.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vormaliges Wohn- und Geschäftshaus mit offensichtlich zwei Wohneinheiten. Da eine zukünftige Nutzung zu reinen Wohnzwecken als einzig wirtschaftlich anzusehen ist, wird diese der Wertfindung zu Grunde gelegt.

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssten auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahrensweise nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert mittels des Sachwertverfahrens ermittelt.

Für die Ermittlung des Sachwerts ist es erforderlich, den Bodenwert zu ermitteln. Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren unter Heranziehung geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.

5. Ermittlung des Bodenwerts

5.1 Allgemeines

Die Bodenwertermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen der Städte bzw. Landkreise in sogenannten Bodenrichtwertkarten veröffentlicht. Die Bodenrichtwerte werden aus stattgefundenen Grundstücksverkäufen abgeleitet. Dabei werden Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Wertverhältnissen zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale (z. B. Erschließungszustand, übergroßes Grundstück, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt) sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten sowie ggf. durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

5.2 Bodenrichtwert

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Passau benennt in seiner zum Stichtag aktuellen Bodenrichtwertkarte (01.01.2022) einen Wert für Wohnbauflächen von **60 €/m²** vor Ort.

Dieser Richtwert gilt für ein Grundstück mit durchschnittlichen Eigenschaften (Lage, Größe, Zuschnitt, Topographie, etc.).

Im vorstehend benannten Bodenrichtwert sind die üblicherweise anfallenden Kosten der baurechtlich erforderlichen Erschließung eines Grundstücks (Straße, Wasser und Abwasser) enthalten.

5.3 Anpassung

Gemäß den Bestimmungen der ImmoWertV sind Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, wie zum Beispiel Erschließungszustand, übergroßes Grundstück, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt gegebenenfalls durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Vorliegend handelt es sich um ein bebauten Wohnbaugrundstück, welches schlussendlich in eine Sachwertermittlung, zusammen mit dem Gebäudeanteil, einfließt und in diesem Zusammenhang eine Marktanpassung auf Basis des Sachwertfaktors erfährt.

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

Darüber hinaus entsprechen die Grundstückseigenschaften weitgehend dem für die Marktanpassung des Sachwerts herangezogenen Modell.

Abschließend ist zu verdeutlichen, dass es sich hierbei explizit nicht um einen marktüblichen Bodenwert, sondern vielmehr um eine Modellgröße handelt.

5.4 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Gemischte Baufläche	277 m ²	
Bodenrichtwert	60 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert - gerundet		17.000 €

6. Sachwert

6.1 Beschreibung des Sachwertverfahrens

Das Sachwertverfahren ist in §§ 21 - 23 ImmoWertV geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Zunächst werden die Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) ermittelt. Hierzu werden die sogenannten Normalherstellungskosten ermittelt. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch 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. Ferner ist der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zu berücksichtigen.

Im Anschluss erfolgt die Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV). Diese erfolgt, weil ein Gebäude seit seiner Errichtung gealtert ist und damit - im Vergleich zu einem Neubau - eine geringere Restnutzungsdauer aufweist. Die Alterswertminderung bemisst sich nach der für den jeweiligen Gebäudetyp üblichen Gesamtnutzungsdauer sowie der Restnutzungsdauer.

Durch Addition mit dem Bodenwert ergibt sich der vorläufige Sachwert. Da dieser Wert vorrangig auf Substanzwertüberlegungen basiert, enthält dieser Wert keinen ausreichend Marktbezug. Folglich müssen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt werden (Marktanpassung).

Darüber hinaus sind (gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV) besondere objektspezifische Eigenschaften zu berücksichtigen. Darunter versteht man beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, einen überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Besondere objektspezifische Eigenschaften sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

6.2 Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Hierzu werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet. Diese wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlicht.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch 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.

6.2.1 Wohnhaus

6.2.1.1 Normalherstellungskosten - NHK 2010

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich maßgeblich um ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus, das aus Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss besteht. Die Betrachtung als freistehendes Objekt erfolgt trotz der einseitigen Grenzbauweise, wegen einer diesbezüglich atypischen und beidseits selbstständigen Architektur.

Entsprechend ist es folgendem Gebäudetyp zuzuordnen:

Gebäudetyp: Freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus

Gebäudeart: 1.32 – EG, OG, nicht ausgebautes DG

Der Ansatz der Normalherstellungskosten wurde nach sachverständigem Ermessen gemäß den Wägungsanteilen der Sachwertrichtlinie wie folgt gewichtet:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.32	620	690	790	955	1190	
Gebäudestandardkennzahl						2,0

Außenwände	1 x 23% x 620	143 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 690	104 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 690	76 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 690 + 0,5 x 11% x 790	81 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 690 + 0,5 x 11% x 790	81 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 690 + 0,5 x 5% x 790	37 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 690 + 0,5 x 9% x 790	67 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 690	62 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 690	41 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		692 €/m² BGF

Zum hier abgeleiteten Wert kommt ein Aufschlag von 5 % für die Bauart als Zweifamilienhaus hinzu, welcher den Ansatz der Normalherstellungskosten auf rund 725 €/m² erhöht.

6.2.1.2 Anpassung an den Wertermittlungsstichtag

Die vorgenannten Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Folglich sind sie mittels des Baupreisindex' des Statistischen Bundesamts auf den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer
Originalwert 2015 = 100

Bemessungsjahr	2023 / IV
Index zum Stichtag	161,3
Index in 2010	90,1
ermittelter Baupreisindex	1,790

6.2.1.3 Regionalisierung

Die verwendeten Normalherstellungskosten (NHK 2010) sehen keine Regionalisierung bzw. keine Anpassung an die regionale Lage vor. Die verwendeten Normalherstellungskosten sehen vor, dass die Regionalisierung im Zusammenhang mit der Ermittlung der Marktanpassung (Kapitel 6.5) zu erfolgen hat.

6.2.1.4 Zusatzbauteile / Sonstige Zu- bzw. Abschläge

Mit den Normalherstellungskosten nicht erfasste Kosten einzelner Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind (gemäß § 22 Abs. 2 ImmoWertV) durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren sind Zusatzbauteile in Form von Außentreppen, Balkonen und Dachgauben nicht zu berücksichtigen. Um einer modellkonformen Wertableitung Rechnung zu tragen, wird entsprechend verfahren.

6.2.1.5 Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. In den verwendeten Normalherstellungskosten sind Baunebenkosten in Höhe von 17 % enthalten.

6.2.1.6 Berechnung der Herstellungskosten

angenommene Normalherstellungskosten	725 €/m ²
Fläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)	537 m ²
Normalherstellungskosten	389.325 €
Baupreisindex	1,790
Herstellungskosten	696.892 €

6.2.2 Teilunterkellerung

6.2.2.1 Normalherstellungskosten - NHK 2010

Die Normalherstellungskosten einer Teilunterkellerung werden regelmäßig im Typenvergleich der zutreffenden Gebäudetypen ohne und fiktiv mit einem Kellergeschoss ermittelt. Dafür wird dem Gebäude, welches fiktiv über ein Kellergeschoss verfügt, die Brutto-Grundfläche (BGF) für eine zusätzliche Ebene hinzugerechnet, was sich wie folgt darstellt:

Typ	Geschosse	NHK bei Stufe 2,0	BGF	gewichtet
1.32.	EG, OG, DG nicht	690 €/m ²	-537 m ²	-370.530 €
1.12.	KG, EG, OG, DG nicht	635 €/m ²	716 m ²	454.660 €
NHK KG		470 €/m²	179 m²	84.130 €

6.2.2.2 Anpassung an den Wertermittlungsstichtag

Vgl. Kapitel. 6.2.1.2

6.2.2.3 Regionalisierung

Vgl. Kapitel. 6.2.1.3

6.2.2.4 Zusatzbauteile / Sonstige Zu- bzw. Abschläge

Vgl. Kapitel 6.2.1.4

6.2.2.5 Baunebenkosten

Vgl. Kapitel 6.2.1.5

6.2.2.6 Berechnung der Herstellungskosten

angenommene Normalherstellungskosten	470 €/m ²	
Fläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)	22 m ²	
Normalherstellungskosten – gesamt		10.340 €
Baupreisindex	1,790	
Herstellungskosten		18.509 €

6.3 Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Unter den vielzähligen vorhandenen Möglichkeiten, die Alterswertminderung zu ermitteln, wird (in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der ImmoWertV) der linearen Alterswertminderung der Vorzug gegeben. Die Ansätze für die Gesamt- und Restnutzungsdauer wurden den Kapiteln 2.5.8.2 und 2.5.8.3 entnommen.

Alter (fiktiv)	68 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer (modifiziert)	12 Jahre	
Alterswertminderung	85,0 %	
Alterswertminderung – Wohnhaus (696.892 € * 85,0 %)		592.358 €
Alterswertminderung – Teilunterkellerung (18.509 € * 85,0 %)		15.733 €

6.4 Sachwert der Außenanlagen (§ 21 ImmoWertV)

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Der Sachwert der Außenanlagen umfasst insbesondere Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an Ver- und Entsorgungsnetze sowie die Gartengestaltung. Der Wert der Außenanlagen wird üblicherweise mit einem pauschalen Zuschlag des Gebäudesachwerts berücksichtigt. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht.

Der für die nachfolgende Marktanpassung herangezogene Gutachterausschuss des Landkreises Passau¹ beschreibt in seinem Modell eine Spanne für die Außenanlagen von 3 bis 5 %.

Vorliegend sind lediglich einfache Anlagen vorhanden, wofür ein entsprechend unterdurchschnittlicher Ansatz von 3 % zu Grunde gelegt wird. Anzumerken ist weiter, dass der Ansatz die Kosten für die Hausanschlüsse berücksichtigt.

6.5 Marktanpassung (§ 14 ImmoWertV)

Gemäß § 14 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse) zu bemessen. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird auch Marktanpassung genannt. Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet. Die Marktanpassung erfolgt daher über einen so genannten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens).

Die Notwendigkeit eine Marktanpassung vorzunehmen ergibt sich aus dem Umstand, dass der Sachwert (aus dem der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern abzuleiten ist) ein vorrangig auf Substanzwertüberlegungen basierender Wert ist. Er enthält somit keinen ausreichenden Marktbezug. Bei der zwingend vorzunehmenden Marktanpassung können sich sowohl Zuschläge (Sachwertfaktor höher als 1,0) als auch Abschläge (Sachwertfaktor niedriger als 1,0) ergeben.

Bei der Bestimmung der anzusetzenden Marktanpassung ist die Frage, ob sich das Bewertungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Qualität bzw. der Höhe des Sachwerts in einer adäquaten Lage befindet, von entscheidender Bedeutung. Allgemein kann gesagt werden, dass der Sachwertfaktor umso niedriger ausfällt, je höher der vorläufige Sachwert ist und umso niedriger der Bodenwert (als Synonym für die Wirtschaftskraft der Region) ist. Bei einem starken Missverhältnis zwischen baulicher Qualität und Lage (z. B. ein ausgesprochen luxuriöses Wohnhaus in einer eher schlechten Wohnlage) kann sich durchaus ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,5 ergeben (was einem prozentualen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 50 % entspricht). Umgekehrt führt ein hoher Bodenwert sowie ein niedriger vorläufiger Sachwert zu einem hohen Sachwertfaktor.

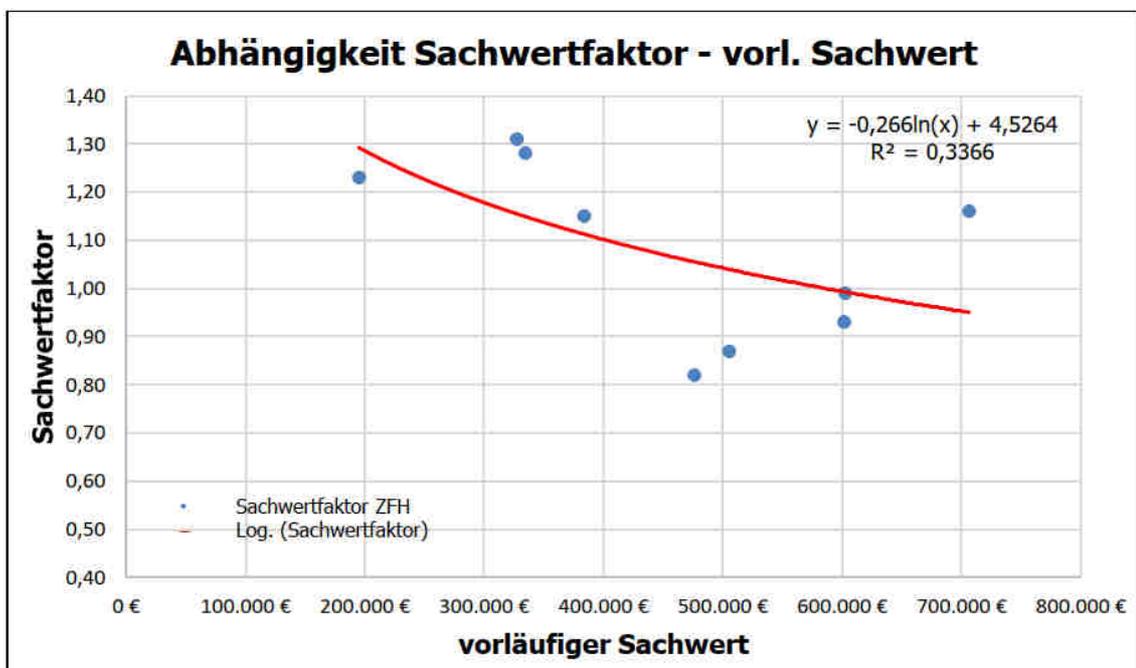
¹ vgl. Erläuterungen unter Kapitel 6.5

Dabei können sich (je nach Wirtschaftskraft einer Region und damit zusammenhängenden Bodenwertniveau) teilweise auch erhebliche Marktanpassungszuschläge ergeben. So können sich beispielsweise in hochpreisigen Lagen der Stadt München durchaus Sachwertfaktoren von 1,5 (und im Einzelfall auch deutlich höher) ergeben.

Anzumerken ist, dass Sachwertfaktoren ggf. auch stark schwanken. Oftmals werden (bspw. von Gutachterausschüssen) Durchschnittswerte veröffentlicht, bei denen die übliche Bandbreite bzw. die Standardabweichung in einem Bereich von bis zu +/- 30 Prozent liegt.

Die Höhe des anzusetzenden Sachwertfaktors hängt auch davon ab, wie stark die vorhandene Baugestaltung von den üblichen Anforderungen an vergleichbare Wohngebäude abweicht und wie empfindlich die jeweilige Käuferschicht auf derartige Abweichungen reagiert. Dabei ist festzustellen, dass der Sachwertfaktor umso niedriger anzusetzen ist, je aufwendiger und individueller ein Objekt gebaut bzw. ausgestattet wurde. Auch bei neueren Objekten ergeben sich oftmals Sachwertfaktoren, die am unteren Ende der üblichen Bandbreite liegen. Dies insbesondere dann, wenn die Ausstattung nicht oder nur bedingt dem aktuellen Zeitgeschmack entspricht. Dabei ist der Umstand, dass ein Käufer eines bestehenden Gebäudes seine Präferenzen nicht umfänglich verwirklichen kann von Bedeutung. Er ist gezwungen, bezüglich Bauweise, Raumaufteilung und Ausstattung Kompromisse einzugehen, die er im Hinblick auf die vorgesehene Eigennutzung ggf. als Nachteil empfindet.

Der Gutachterausschuss des angrenzenden Landkreises Passau leitete zuletzt Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser über das Jahr 2022 ab. Diese gestalten sich wie folgt:



Freistehende ZFH:

	arith. Mittelwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung	Stichproben- größe
(fikt.) Gebäudealter	39 Jahre	21 Jahr	66 Jahre	15,99 Jahre	9
Kaufpreis (bereinigt)	482.401 €	240.000 €	818.413 €	161.406 €	9
Wohnfläche	235 m ²	164 m ²	330 m ²	64 m ²	9
Grundstücksfläche	939 m ²	620 m ²	1.449 m ²	288 m ²	9
Bodenrichtwert	121 €/m ²	90 €/m ²	180 €/m ²	31 €/m ²	9

Anzahl	9
arith. Mittelwert	1,08
Median	1,15
Minimum	0,82
Maximum	1,31
Standardabweichung	0,18

Auf Basis der angegebenen Regressionsgleichung ergibt sich für einen vorliegenden vorläufigen Sachwert ein mittlerer Faktor in Höhe von 1,40, wobei die Standardabweichung der Auswertung 0,18 beträgt. Weiter ist festzustellen, dass das Maximum der Auswertung bei 1,31 liegt, weshalb der Ausgangswert zu reduzieren ist.

Es ist hinsichtlich der Grenzen des Modells festzustellen, dass sowohl das Alter als auch der vorläufige Sachwert sowie der Bodenrichtwert und die Grundstücksgröße außerhalb des Modells liegen, wobei folgende Zusammenhänge zu konstatieren sind:

- **Alter**
Faktor steigt mit zunehmendem Alter, da aus einer höheren Alterswertminderung eine geringere Wertigkeit resultiert, welche für einen größeren Personenkreis finanzierbar ist. Gegenteilig deutet ein höheres Alter auf eine wenig zeitgemäße Beschaffenheit hin, was den Effekt relativiert.
- **Kaufpreis (hier: vorläufiger Sachwert)**
Faktor sinkt mit fallendem Wertniveau, da ein geringerer Kaufpreis für einen größeren Personenkreis finanzierbar ist und daher von einer größeren Nachfrage auszugehen ist.
- **Wohnfläche**
Faktor sinkt mit zunehmender Wohnfläche, da der Nutzen mit zunehmender Fläche nicht linear ansteigt, der Unterhalt teurer und damit die Nachfrage rückläufig wird.
- **Grundstücksfläche**
Faktor sinkt mit steigender Grundstücksgröße, da der Nutzen mit zunehmender Größe nicht linear ansteigt.
- **Bodenrichtwert**
Faktor sinkt mit fallendem Bodenwertniveau, da die Höhe die allgemeine Nachfrage widerspiegelt.

Der geringe Richtwert spricht für einen geringen Faktor unterhalb des Mittels. Weiter lässt sich aus dem vorliegend maximal hohen Alter - verbunden mit dem kleinen Grundstück – auf eine geringere Nachfrage schließen, welche auf fehlende Gartenflächen des Wohngebäudes sowie eine nicht ansatzweise zeitgemäße Bausubstanz zurückzuführen ist. Lediglich das in der Gesamtschau geringe Preisniveau lässt den Faktor zurück ins Mittel rücken.

Des Weiteren ist die Wertentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2023 bis zum Wertermittlungsstichtag zu betrachten. Nach Kriegsbeginn in der Ukraine sowie der sukzessiven Leitzinserhöhung ab Mitte 2022 nahmen die Verkäufe ab. Dies ist auf eine allgemeine Verunsicherung sowie erheblich steigende Finanzierungszinsen zurückzuführen. Entsprechend war es für viele Interessenten nicht mehr möglich, die Kaufpreise zu finanzieren. Auch die Wiedereinführung von Eigenkapitalquoten (ca. 10 bis 20 %) verschärfte diese Wendung. Folglich ist von einem schlechteren Marktumfeld auszugehen als im Jahr 2022.

In diesem Zusammenhang beschreibt der vom Statistischen Bundesamt abgeleitete Preisindex für Wohnimmobilien eine gesamte Preisänderung für Ein- und Zweifamilienhäuser in dünn besiedelten, ländlichen Kreisen von rund -9 % (Faktor 0,91). Im Gegenzug stieg der Baupreisindex, welcher für die Ableitung des vorläufigen Sachwerts herangezogen wurde im selben Zeitraum um rund 9 % an (Faktor 1,09). Um diesen Anstieg wertmäßig zu berücksichtigen, ist der Sachwertfaktor im Verhältnis der Entwicklung der beiden Indizes zu reduzieren.

Dies gestaltet sich wie folgt:

$$\begin{array}{rcl} \text{Preisindex für Wohnimmobilien} & / & \text{Baupreisindex} = \text{Anpassung} \\ 0,91 & / & 1,09 = 0,83 \end{array}$$

Der mittlere Sachwertfaktor sinkt entsprechend auf 1,09 (1,31 x 0,83).

Abschließend schätze ich den Sachwertfaktor angesichts der oben gewonnenen Erkenntnisse im angepassten Maximum auf 1,09.

6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 der ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Im gegenständlichen Fall ist an dieser Stelle der Wertnachteil durch den als indisponibel anzusehenden Instandhaltungsstau wertmindernd zu erfassen. Da die in der Vergangenheit versäumten Maßnahmen nicht in Teilen aufgearbeitet werden können, ist von einer fiktiv umfassenden Maßnahme auszugehen, die ein potenzieller Erwerber vornehmen muss/wird. Dadurch ergibt sich eine wesentliche Aufwertung der Immobilie, welche durch eine Wertsteigerung und eine Erhöhung der Restnutzungsdauer begleitet wird. Daher sind die für die Sanierung aufzuwendenden Kosten entsprechend zu mindern, um den Wertnachteil zutreffend zu ermitteln.

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

Dabei wird zwischen folgenden Kategorien unterschieden:

Sehr gut	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.
Gut	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.
Normal	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.
Ausreichend	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.
Schlecht	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 „ausreichend“ bis „schlecht“ bewertet. Dies begründet sich durch eine in Betracht zu ziehende Freilegung, welche vorliegend durch das geringe Bodenwertniveau und die stark eingeschränkte Grundstücksqualität abzulehnen ist. Entsprechend den Zustandsnoten wurden folgende Kostenansätze festgesetzt:

Bauzustandsnoten	durchschnittlicher Kostenaufwand (€/m ² Wohnfläche)	
Sehr gut	keiner	
Gut	0 €/m ²	150 €/m ²
Normal	150 €/m ²	600 €/m ²
Ausreichend	600 €/m ²	1.200 €/m²
Schlecht	1.200 €/m²	1.800 €/m ²

Folglich betragen die Kosten der Instandsetzung bzw. vorliegend die Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus im Durchschnitt ca. 1.200 €/m² Wohnfläche (inkl. MwSt.). Nach einer Anpassung an die entsprechenden Preisverhältnisse zu den Stichtagen - auf Basis des Baupreisindex' - betragen die Kosten 1.831 €/m². Bei einer gegenständlich erzielbaren Wohnfläche der Liegenschaft von ca. 265 m² ergeben sich Kosten in Höhe von 485.215 €.

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 (85,0 %, vgl. Kapitel 6.3). Auf diese Weise verbleibt ein Betrag von (gerundet) ca. 72.782 € zur Beseitigung des Instandhaltungs- bzw. Investitionsstaus, welcher vorliegend ersatzweise als Mangel angesehen wird.

Per Saldo ergibt sich ein Wertabschlag in Höhe von rund 52 % des vorläufigen Sachwerts, was vorliegend zu hoch anmutet.

Zu diesem Thema 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								
	Verkehrswert (mangelfrei)	kleinere Schäden		mittlere Schäden		größere Schäden		sehr große Schäden	
		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 Werteeinfluss
- geringer Werteeinfluss
- mittlerer Werteeinfluss
- starker Werteeinfluss
- sehr starker Werteeinfluss
- Rücktritt vom Kauf

Für einen vorläufigen Wert von rund 139.007 € und einem Nachteil von insgesamt rund 52 % (72.782 € / 139.007 €) handelt es sich zweifelsfrei um einen „sehr großen Schaden“ mit einem „sehr starken“ Werteeinfluss. 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.
Allgemein (alle Lagen)	1%	0%	2%	3%	0%	14%	5%	1%	19%	9%	1%	23%
Ländliches Gebiet	1%	0%	1%	3%	1%	5%	13%	10%	17%	23%	23%	23%
Randgebiet	1%	0%	2%	3%	0%	14%	4%	1%	10%	9%	6%	12%
Ballungsgebiet	0%	0%	1%	1%	0%	1%	2%	1%	4%	1%	1%	2%

Demnach liegt der Wertnachteil in ländlichen Gebieten für einen „sehr großen“ bzw. „erheblichen“ Schaden bei durchschnittlich 23 % des Kaufpreises. Demnach ist ein Wertabschlag von vorläufig 52 % als überhöht anzusehen.

Der Wertnachteil wird vorliegend auf rund 23 % reduziert, was sich wie folgt darstellt:

$$139.007 \text{ €} \quad \times \quad 23 \% \quad = \quad 31.972 \text{ €}$$



6.7 Sachwert des Bewertungsobjekts

Bauteil	Herstellungskosten	Alterswertminderung	Zeitwert
Wohnhaus	696.892 €	85,0 %	592.358 €
Teilunterkellerung	18.509 €	85,0 %	15.733 €
Zwischensumme			107.310 €
Zeitwert der Außenanlagen		3,0 %	3.219 €
vorläufiger Gebäudesachwert			110.529 €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			17.000 €
vorläufiger Sachwert			127.529 €
Sachwertfaktor		1,09	
marktangepasster Sachwert			139.007 €
boG ¹ – Wertnachteil Instandhaltungsstau			-31.972 €
Sachwert			107.035 €
Sachwert – gerundet			105.000 €

Anmerkung: Bei der Ortsbesichtigung konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Daher basiert die gegenständliche Wertermittlung primär auf der äußeren Inaugenscheinnahme. Es wird angenommen, dass sich das Bewertungsobjekt innen in einem dem äußeren Erscheinungsbild entsprechenden Zustand befindet. Ferner liegen Informationen und Fotos aus einem Verkaufsexposé (Ausdruck 09.12.2021) der Plattform Immoscout24.de vor.

¹ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

7. Verkehrswertfeststellung

7.1 Plausibilitätsprüfung

Der Restwert einer sanierungsbedürftigen Immobilie für den Eigennutzungsfall liegt, sofern sämtliche Ausstattungsmerkmale umfangreich verbraucht sind, im Sachwert des Rohbaus. Der Wägungsanteil beträgt laut Sachwertrichtlinie 23 %. Dieser Ansatz beinhaltet auch den Fassadenputz oder die Dämmung, welche ebenfalls zu erneuern ist, weshalb der Ansatz entsprechend zu kürzen wäre. Gegenteilig kann ein Anteil des Daches hinzugerechnet werden, wobei mindestens die Lattung, Dämmung und Eindeckung zu erneuern sind. Der Anteil beträgt 15 %. In der Gesamtschau ist von rund 23 % für den verbleibenden Rohbau auszugehen.

Nach Rückbau der verbrauchten Ausstattungsmerkmale verbleibt der Rohbau, dessen Errichtungskosten im Zuge der Sanierung eingespart werden. Dies spart zusätzlich Zeit und Geld, verglichen mit einem Neubau, da keine Baugenehmigung notwendig ist und entsprechend auf eine Eingabeplanung und entsprechende Sachverständigenkosten verzichtet werden kann.

Gegenteilig ergibt sich die Einschränkung durch die unveränderliche Positionierung auf dem Grundstück, eine nicht zeitgemäße oder einfache Bausubstanz sowie eine vorgegebene Konzeption und Statik. Schließlich lässt sich die Erkenntnis gewinnen, dass der Wertnachteil durch den bestehenden Rohbau neben den Rückbaukosten weitere Positionen umfasst.

Für die vorliegenden Dimensionen gestaltet sich die Rechnung - in Ergänzung zur vorstehenden Sachwertermittlung - wie folgt:

NHK Wohnhaus	696.892 €
NHK Teilunterkellerung	18.509 €
Zwischensumme	715.401 €
Wägungsanteil (23 %)	164.542 €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	17.000 €
Sachwert (Rohbau)	181.542 €

Damit liegt der Wert rund 42.535 € niedriger als der vorläufige Sachwert. Angesichts vorstehender Umstände bzw. Einschränkungen und zu erwartender Kosten ist diese Abweichung schlüssig. Dass die Abweichung vorliegend prozentual sehr hoch ausfällt, ist dem gegenständlich geringen Bodenwert zuzuschreiben.

7.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird zum Wertermittlungsstichtag auf

105.000 €¹ geschätzt.

Wertermittlungsstichtag: 31. Dezember 2023

Das Gutachten wurde von mir persönlich erstellt bzw. unter meiner Anleitung ausgearbeitet. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

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

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)
(DIN EN ISO/IEC 17024)

¹ Anmerkung: Bei der Ortsbesichtigung konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Daher basiert die gegenständliche Wertermittlung primär auf dem äußeren Augenschein. Es wird angenommen, dass sich das Bewertungsobjekt innen in einem dem äußeren Erscheinungsbild entsprechenden Zustand befindet. Ferner liegen Informationen und Fotos aus einem Verkaufsexposé (Ausdruck 09.12.2021) der Plattform Immoscout24.de vor.

8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Fotodokumentation
Anlage 2:	Übersichtskarte (mit Infrastrukturinformationen)
Anlage 3:	Übersichtskarte - detailliert 1
Anlage 4:	Übersichtskarte - detailliert 2
Anlage 5:	Ortsplan
Anlage 6:	Lageplan
Anlage 7:	Luftbild – mit Umgebungsbebauung
Anlage 8:	Luftbild – mit Darstellung der Grundstücksgrenzen
Anlage 9:	Plan aus Mai 1958 – neuer Kellerabgang
Anlage 10:	Plan aus 1958
Anlage 11:	Plan aus Oktober 1959
Anlage 12:	Plan aus 1962 – Ausbaumaßnahmen
Anlage 13:	Exposé Immo Scout 24
Anlage 14:	Förderhinweise priv. Maßnahmen (Amt f. Ländl. Entwicklung i. Bayern)
Anlage 15:	Makro-/Mikrolage
Anlage 16:	Statistische Basisdaten

Anlage 1: Fotodokumentation



Objektansicht Südwest



Ansicht Südwest
mit Garage



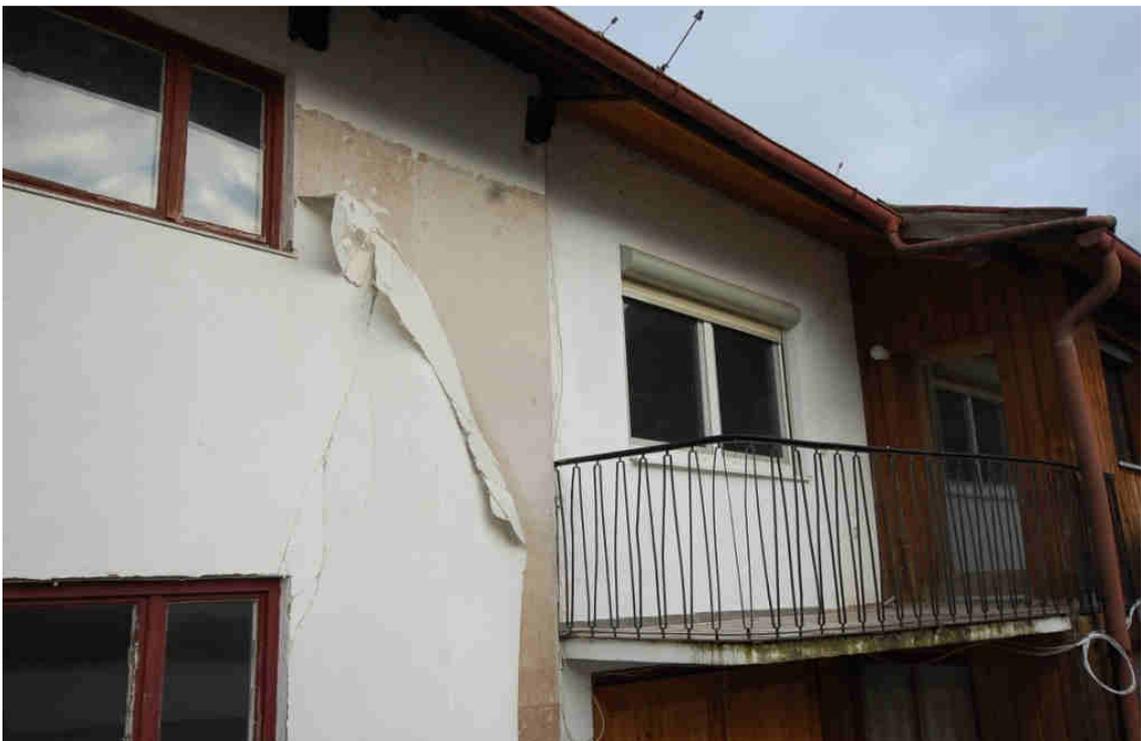
Objektansicht Nordwest



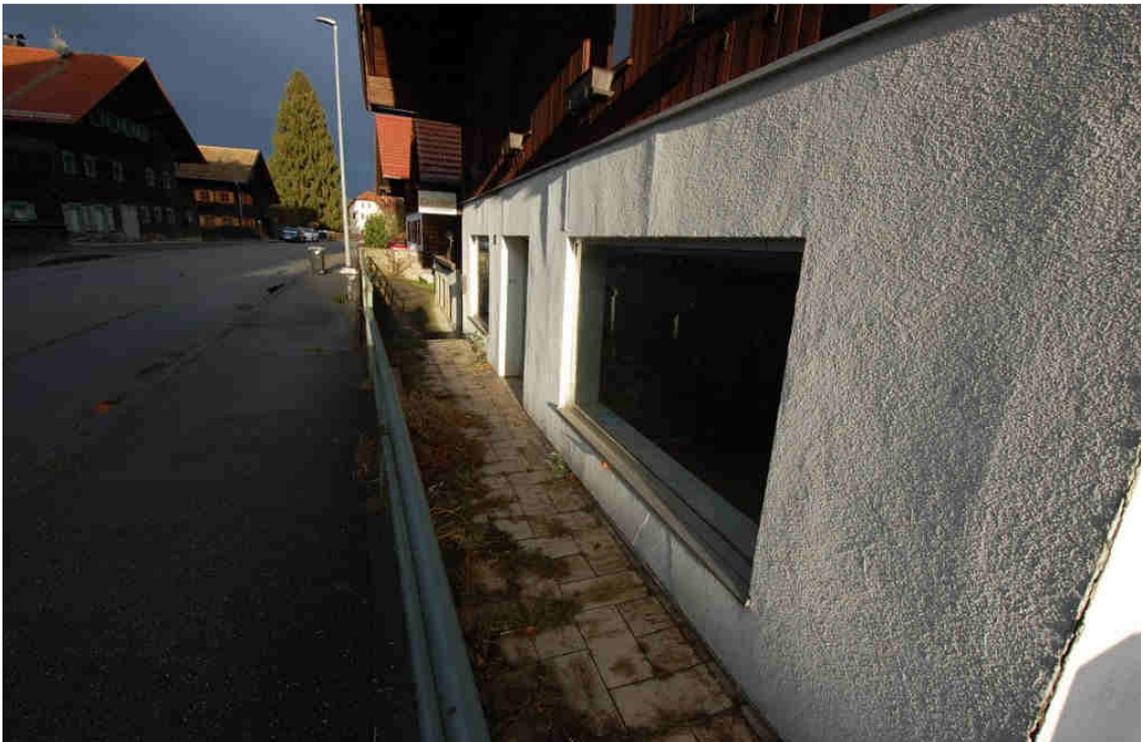
Nordwest Eingang



Detailaufnahme Südwest Fenster



Detailaufnahme Südwest Fassade







Grenzbebauung im Nordosten



wie vor



Pflaster im Süden



Bewertungsobjekt mit Bebauung im Osten



Umgebungsbebauung



Umgebungsbebauung



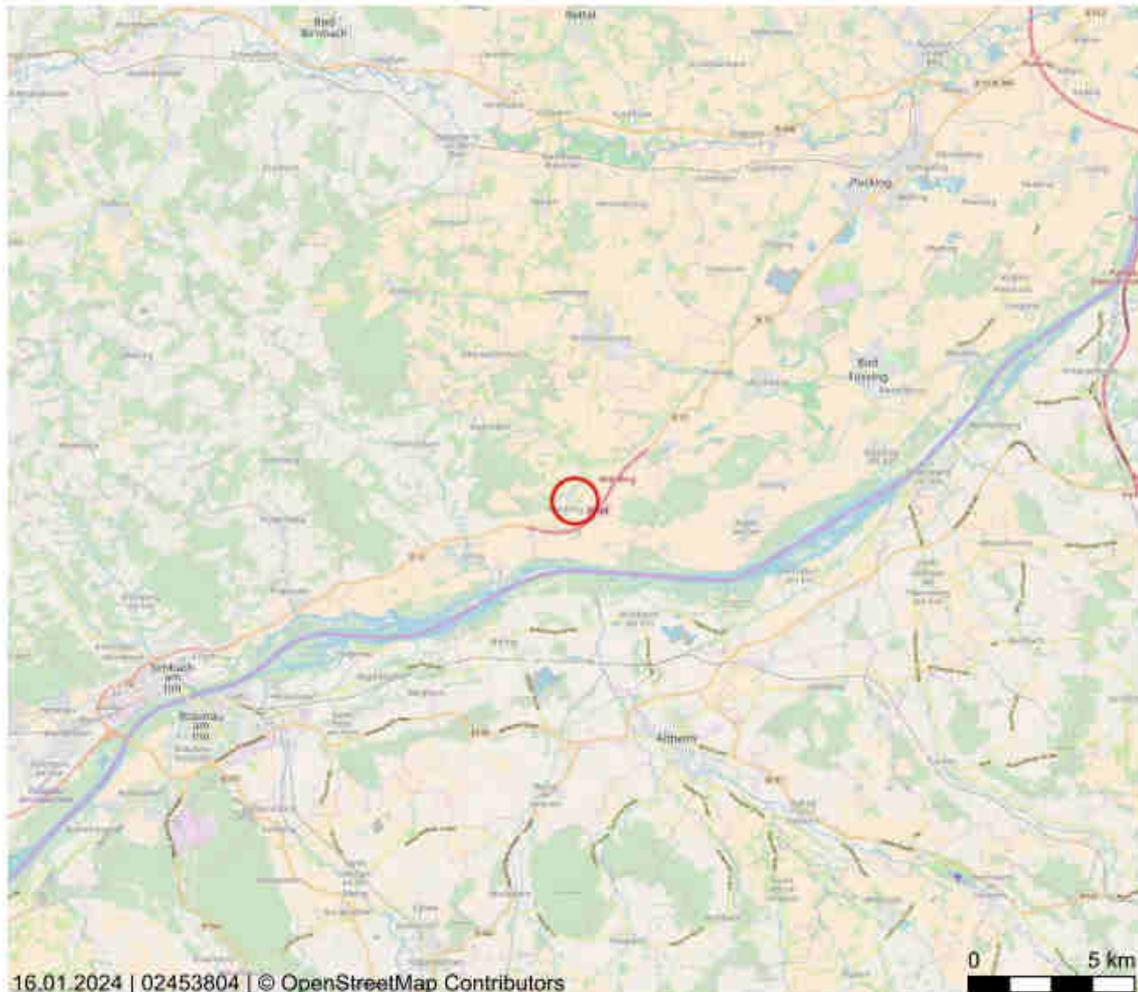
Umgebungsbebauung



Umgebungsbebauung

Anlage 2: Übersichtskarte (mit Infrastrukturinformationen)

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Malching (1,3 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF KARPFFHAM (10,4 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Passau (34,7 km)
Nächster Flughafen (km)	Straubing-Wallmühle (82,3 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	München (123,4 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Griesbach i.Rottal, St (16,6 km)



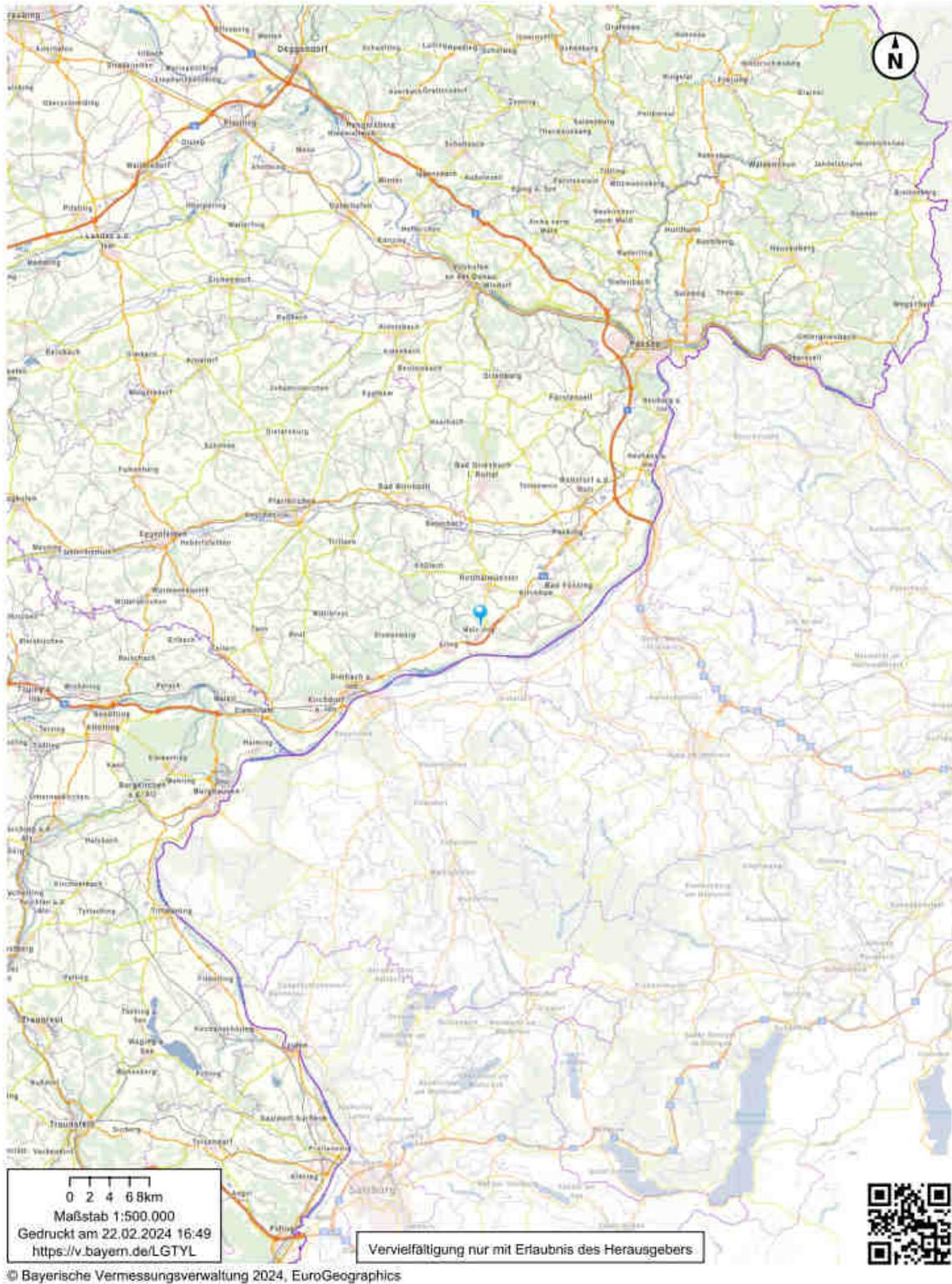
Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

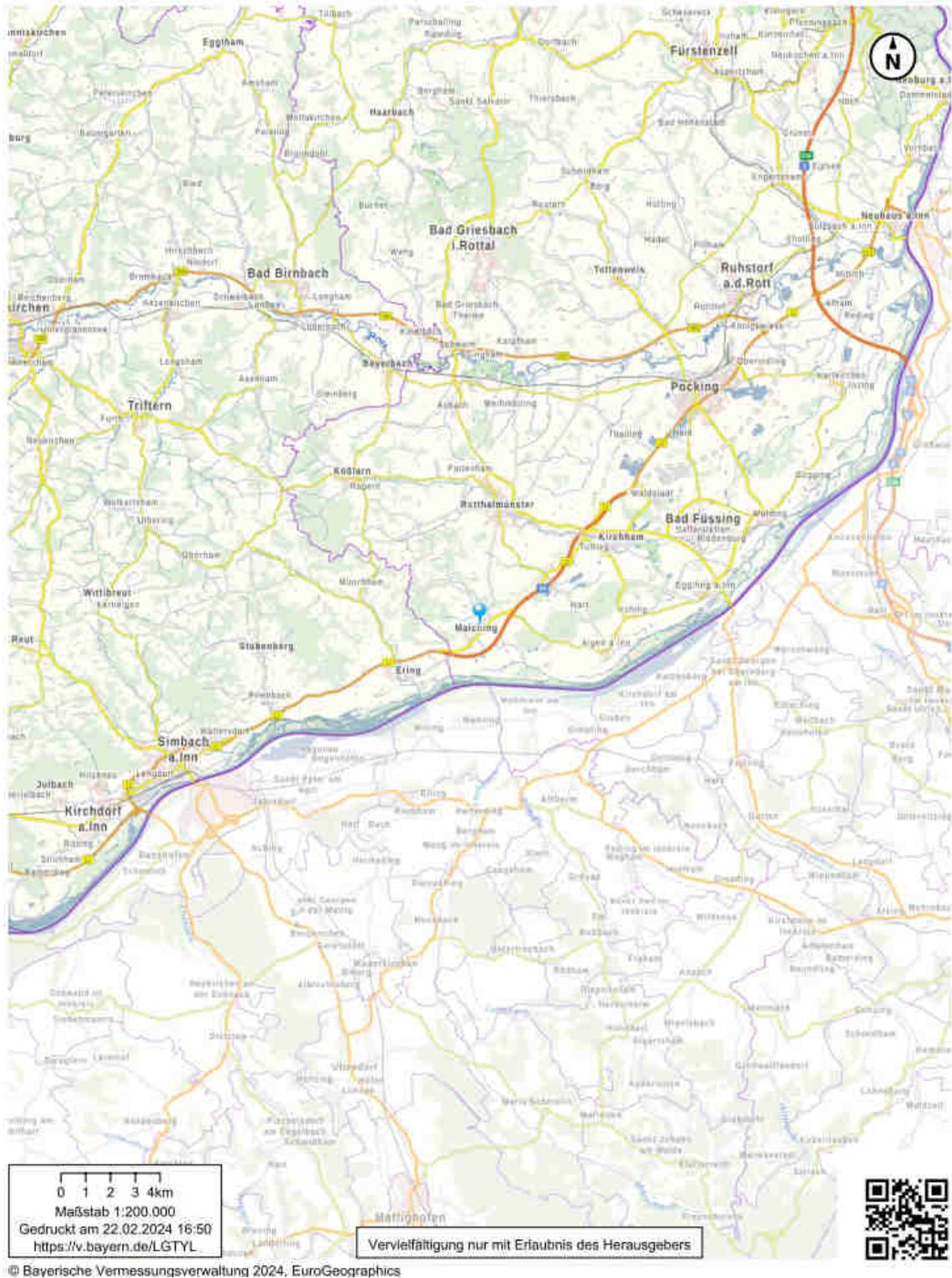
Datenquelle

Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Comult GmbH, Stand: 2023

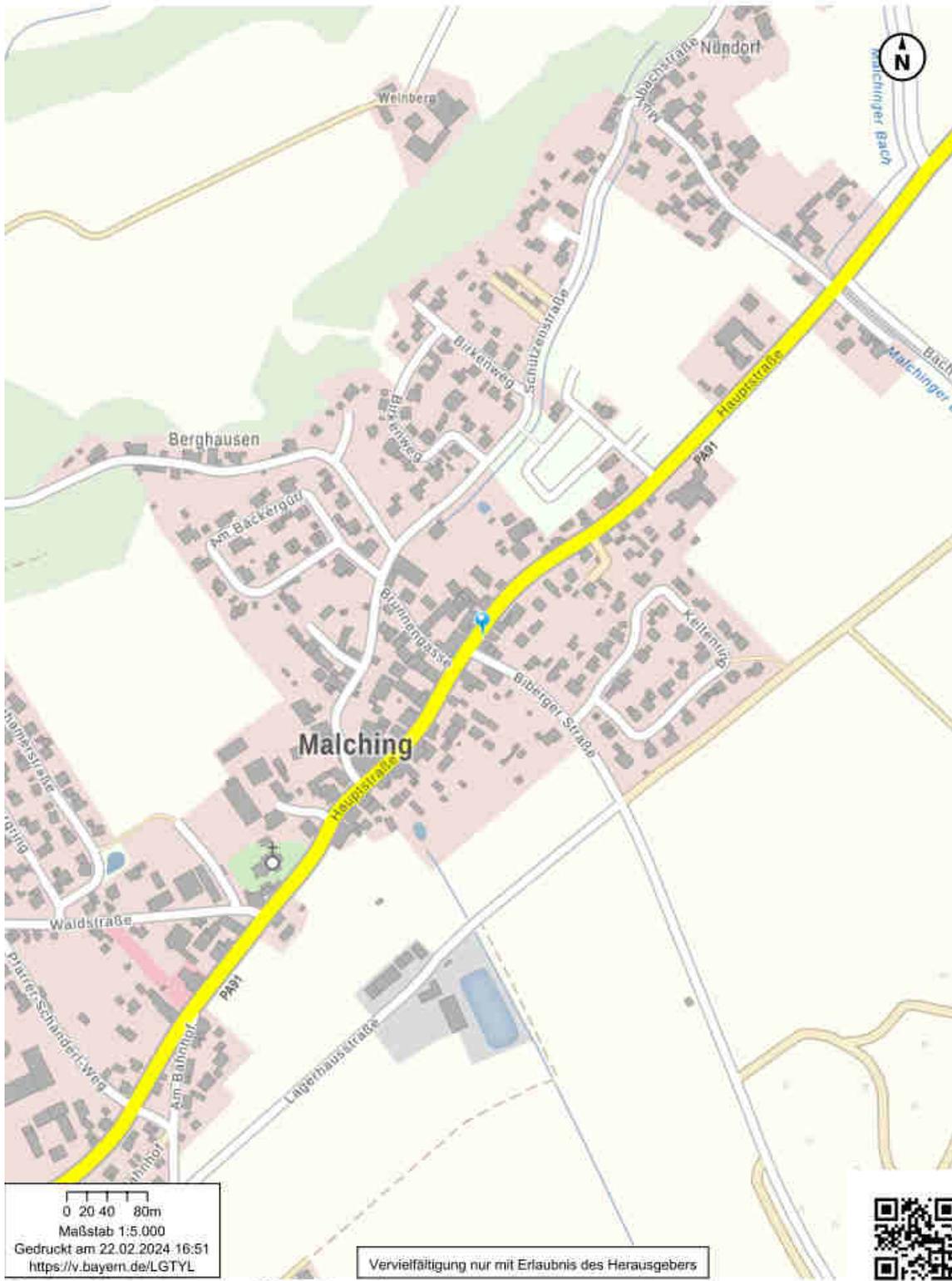
Anlage 3: Übersichtskarte – 1



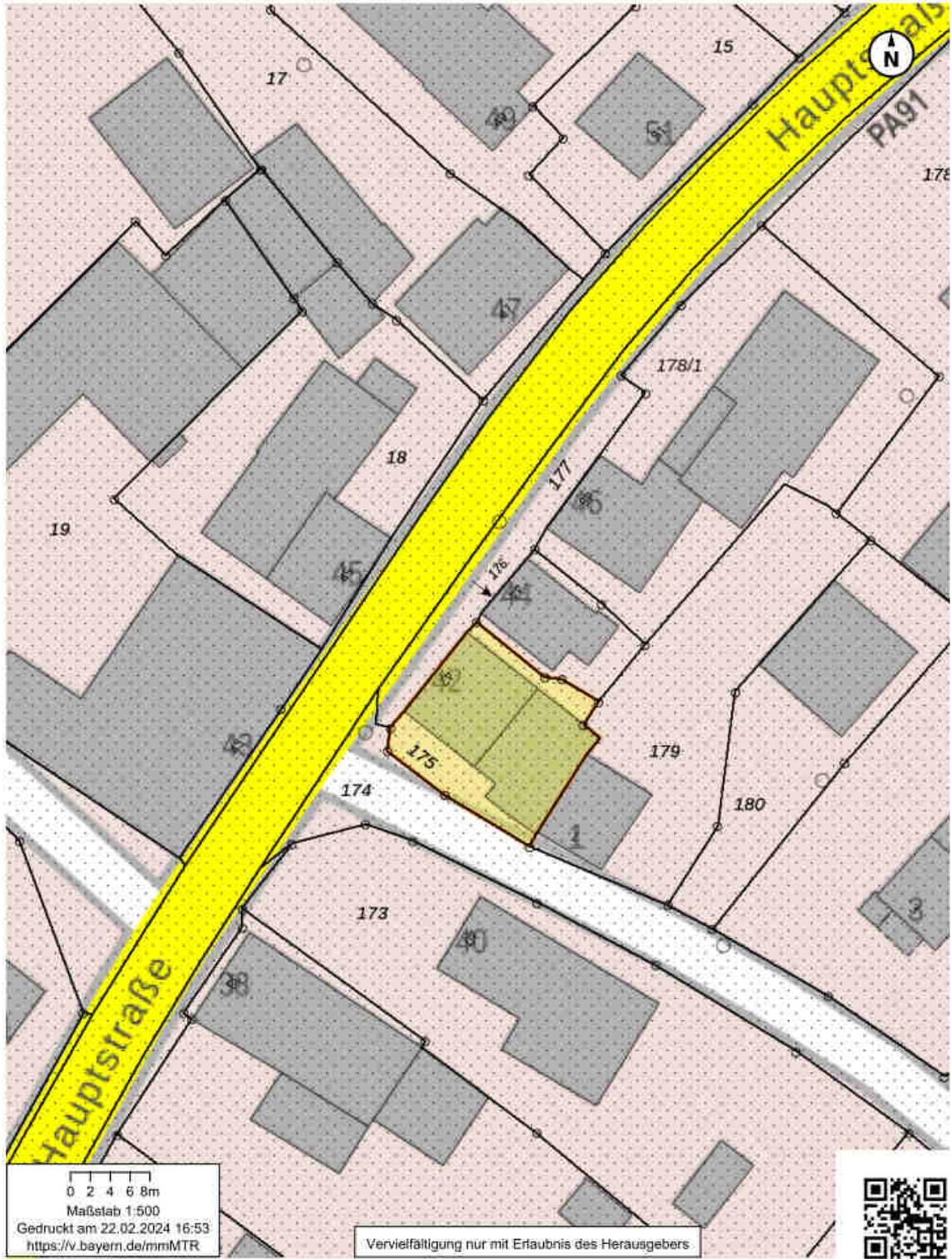
Anlage 4: Übersichtskarte – 2



Anlage 5: Ortsplan



Anlage 6: Lageplan



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics



Anlage 7: Luftbild – mit Umgebungsbebauung



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Anlage 8: Luftbild – mit Darstellung der Grundstücksgrenzen



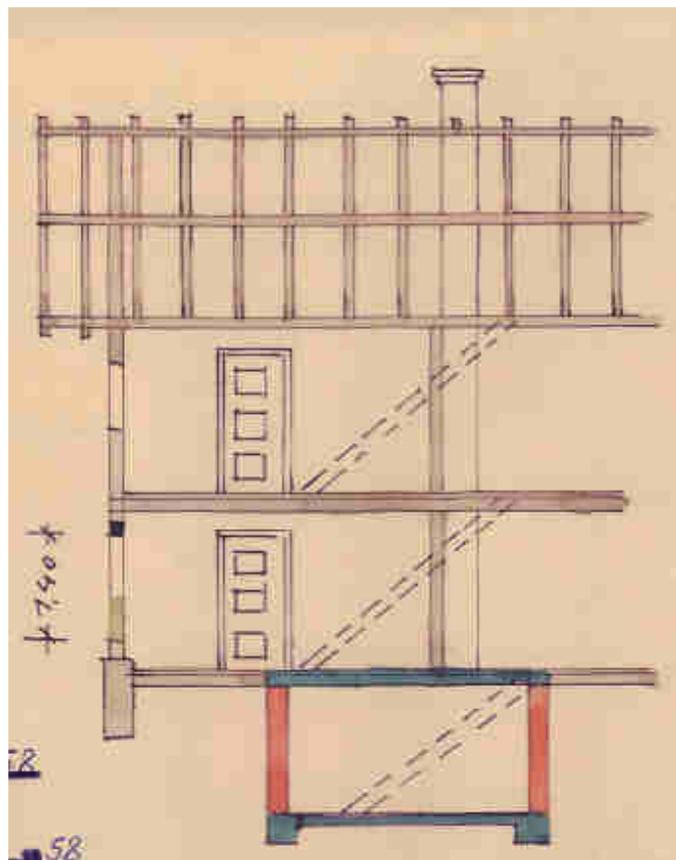
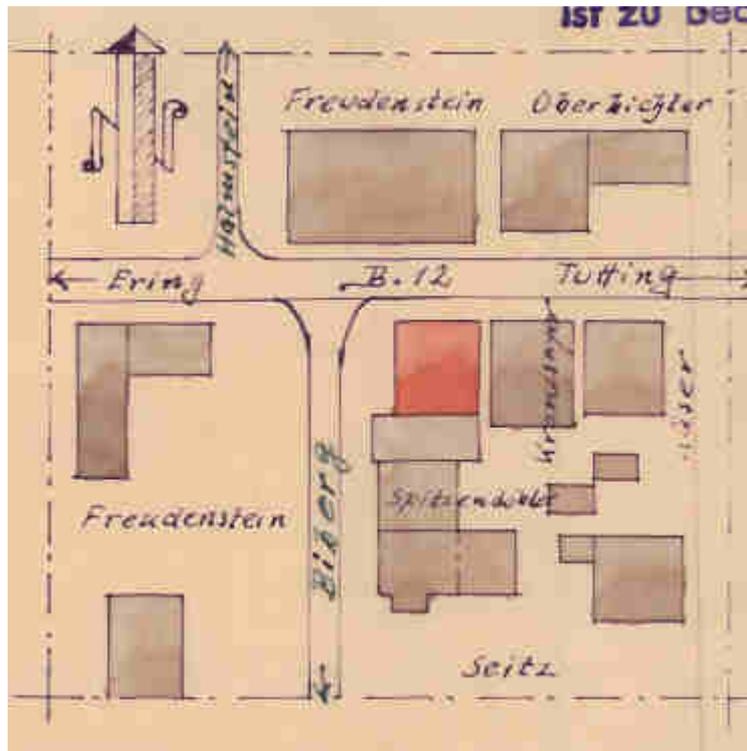
Bayerische Vermessungsverwaltung 770/16

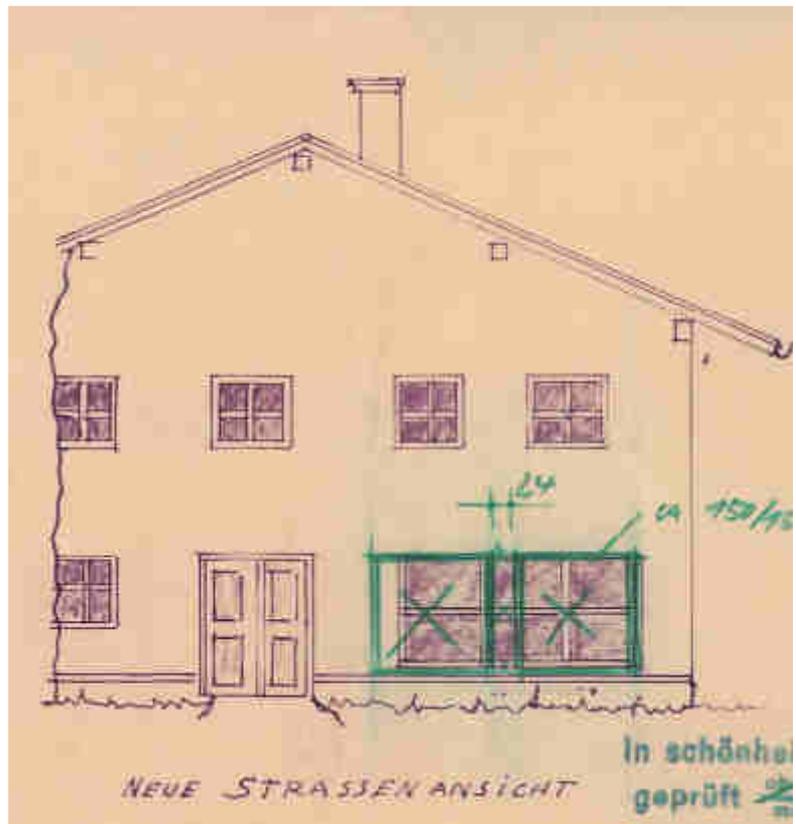
Fuchs & Partner

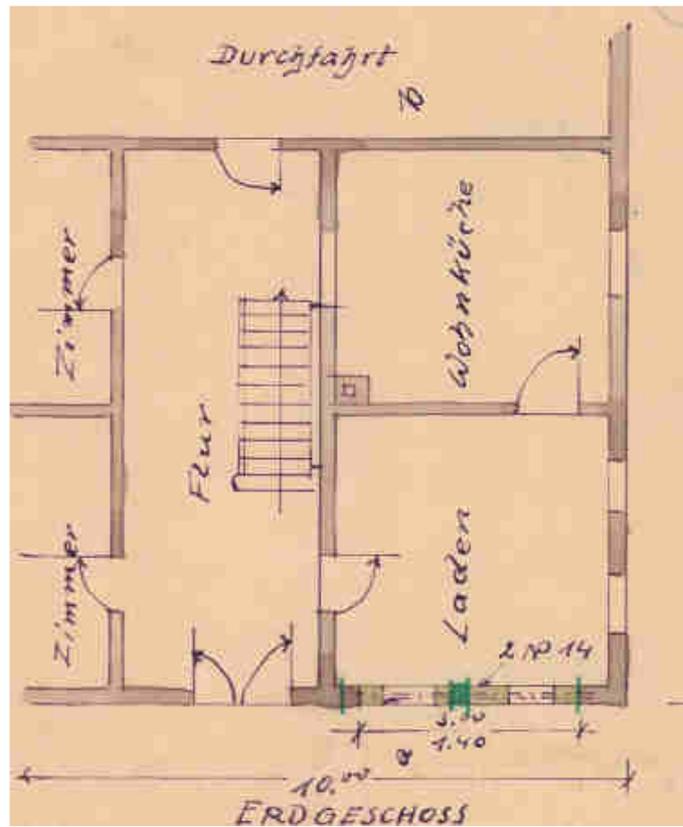
von der IHK öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Anlage 9: Plan aus Mai 1958 – neuer Kellerabgang

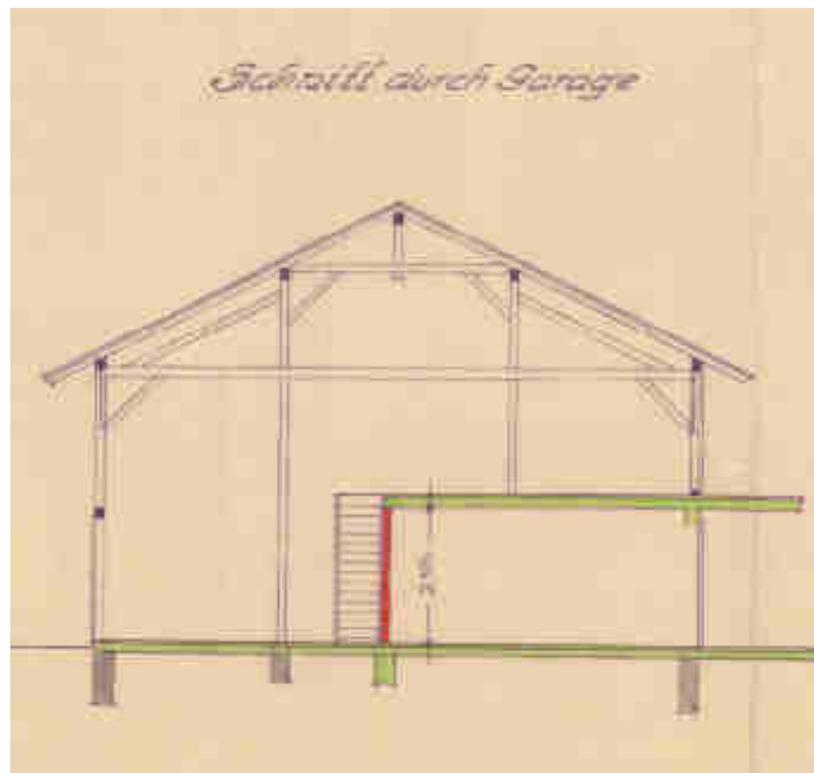
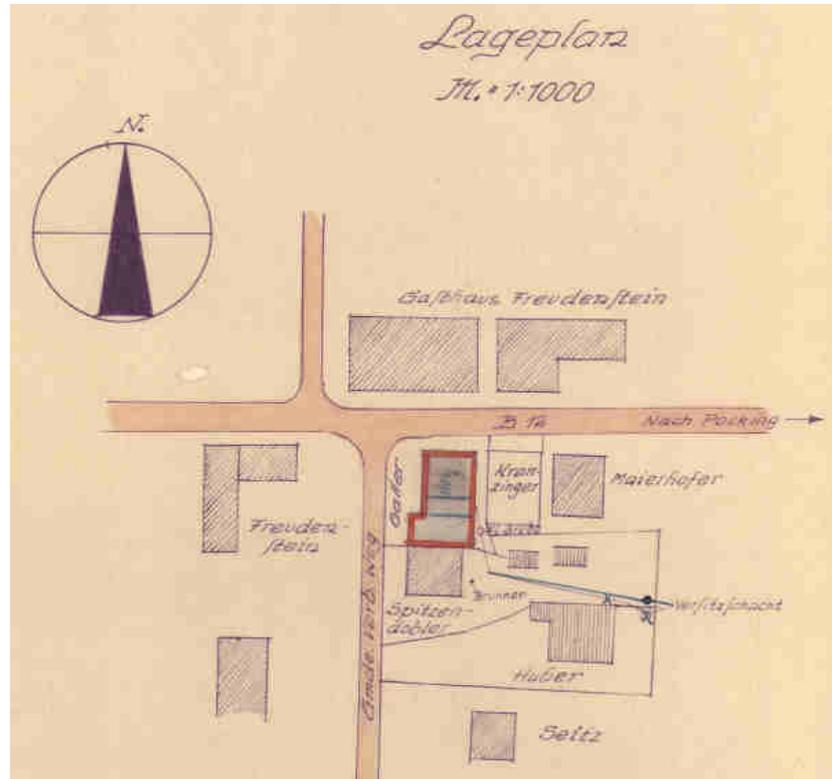


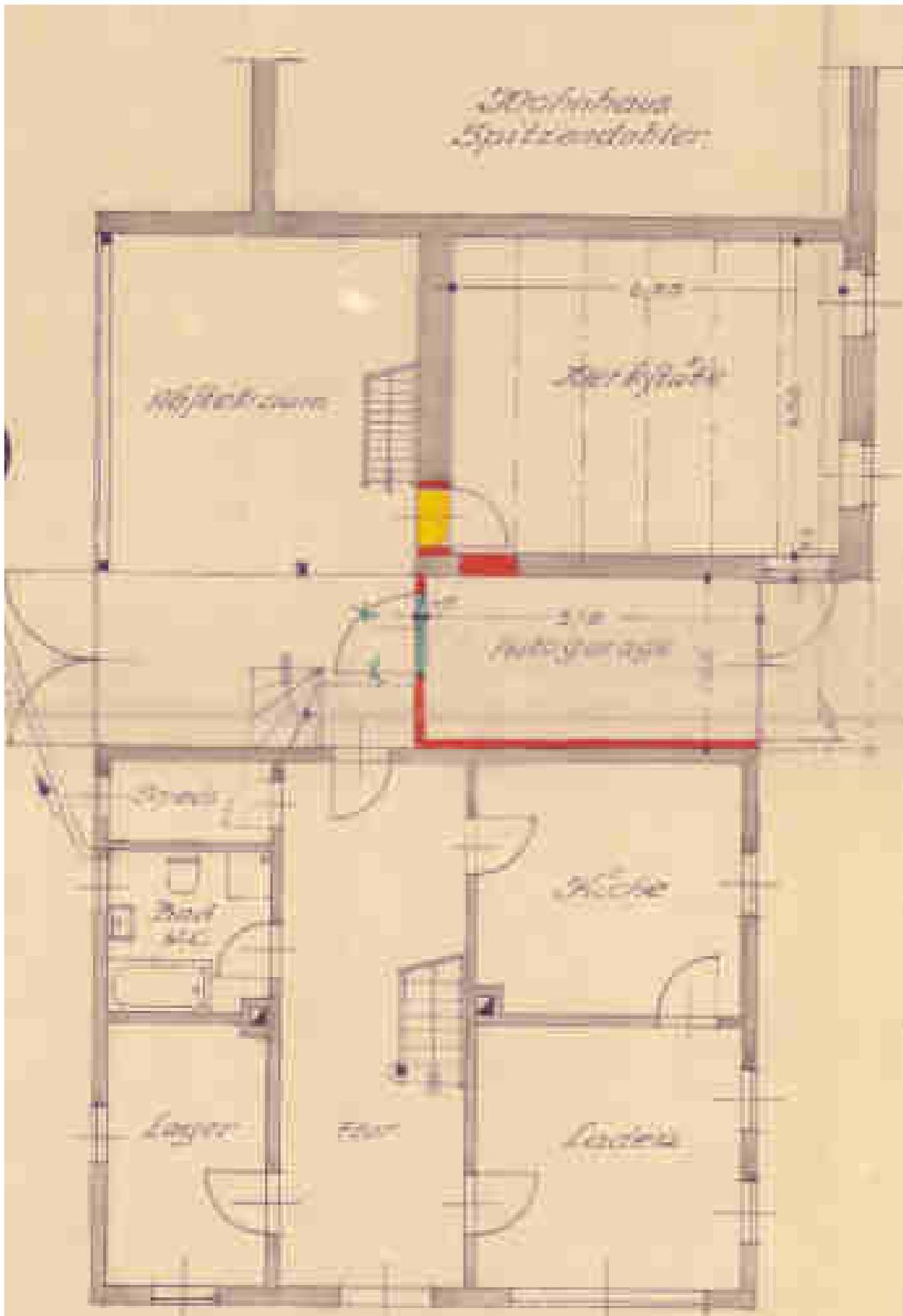




Anlage 10: Plan aus 1958

„Einbau einer Autogarage und Kläranlage“

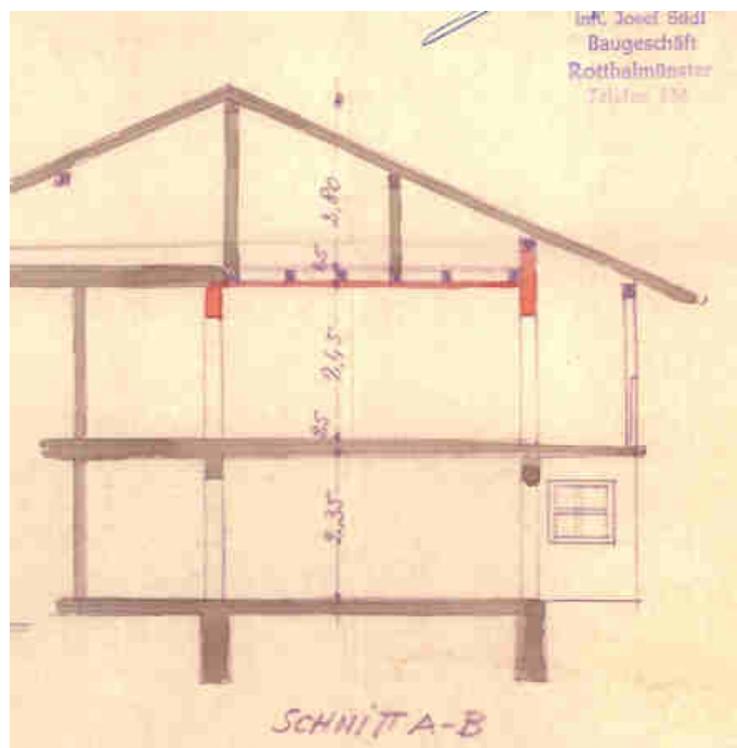
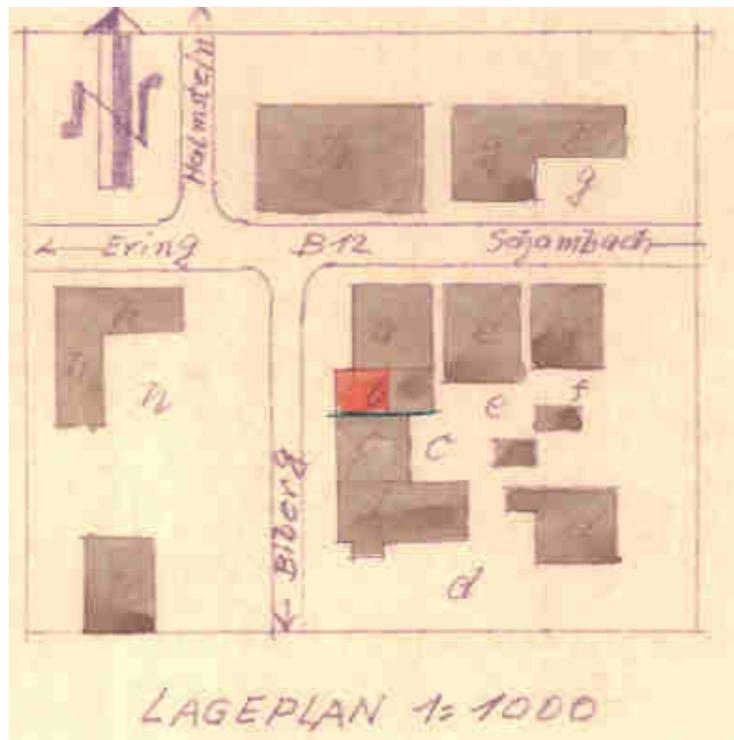


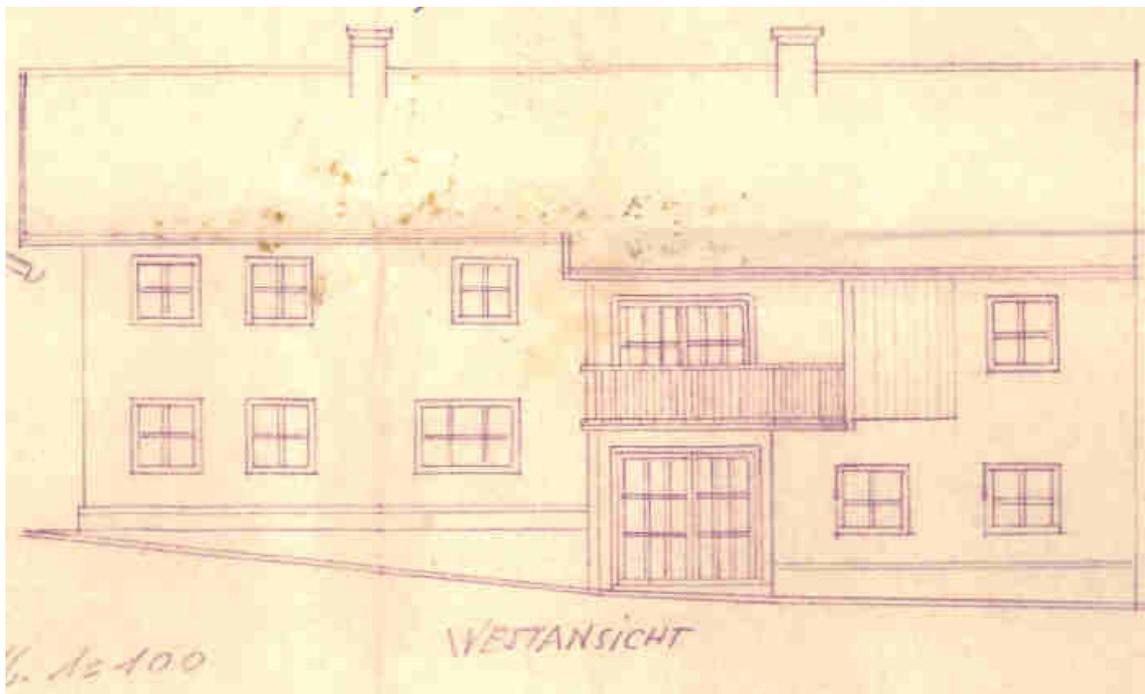
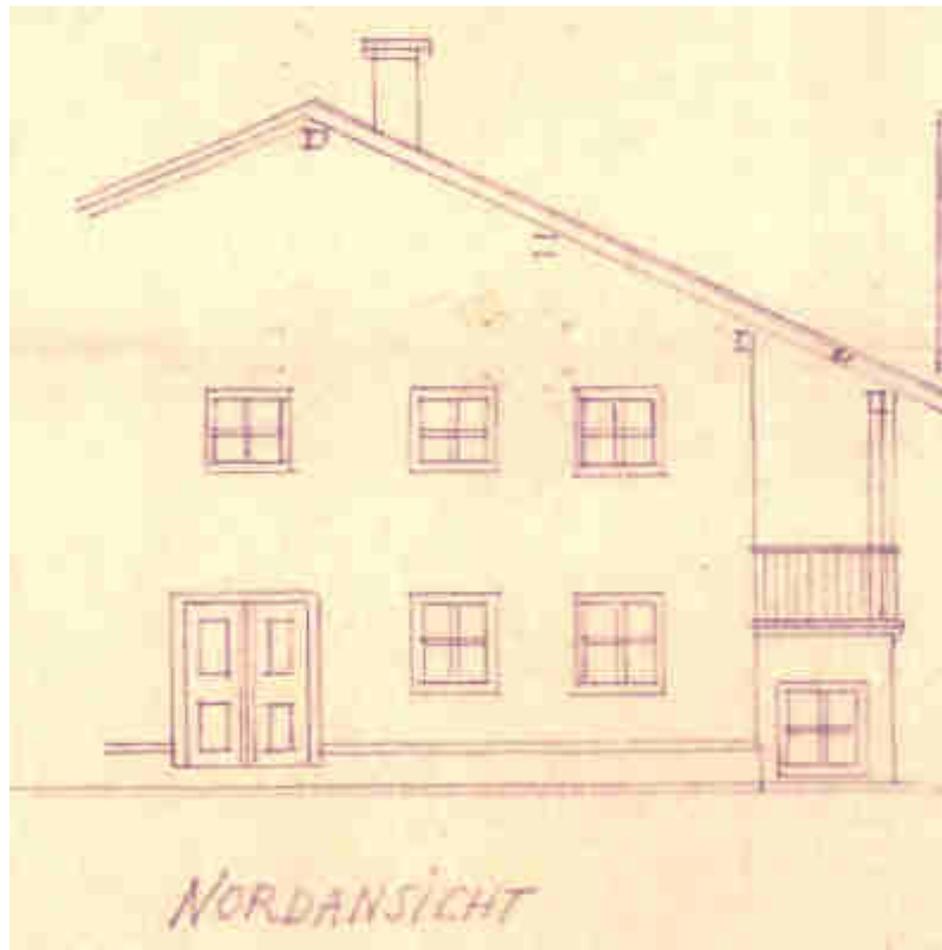


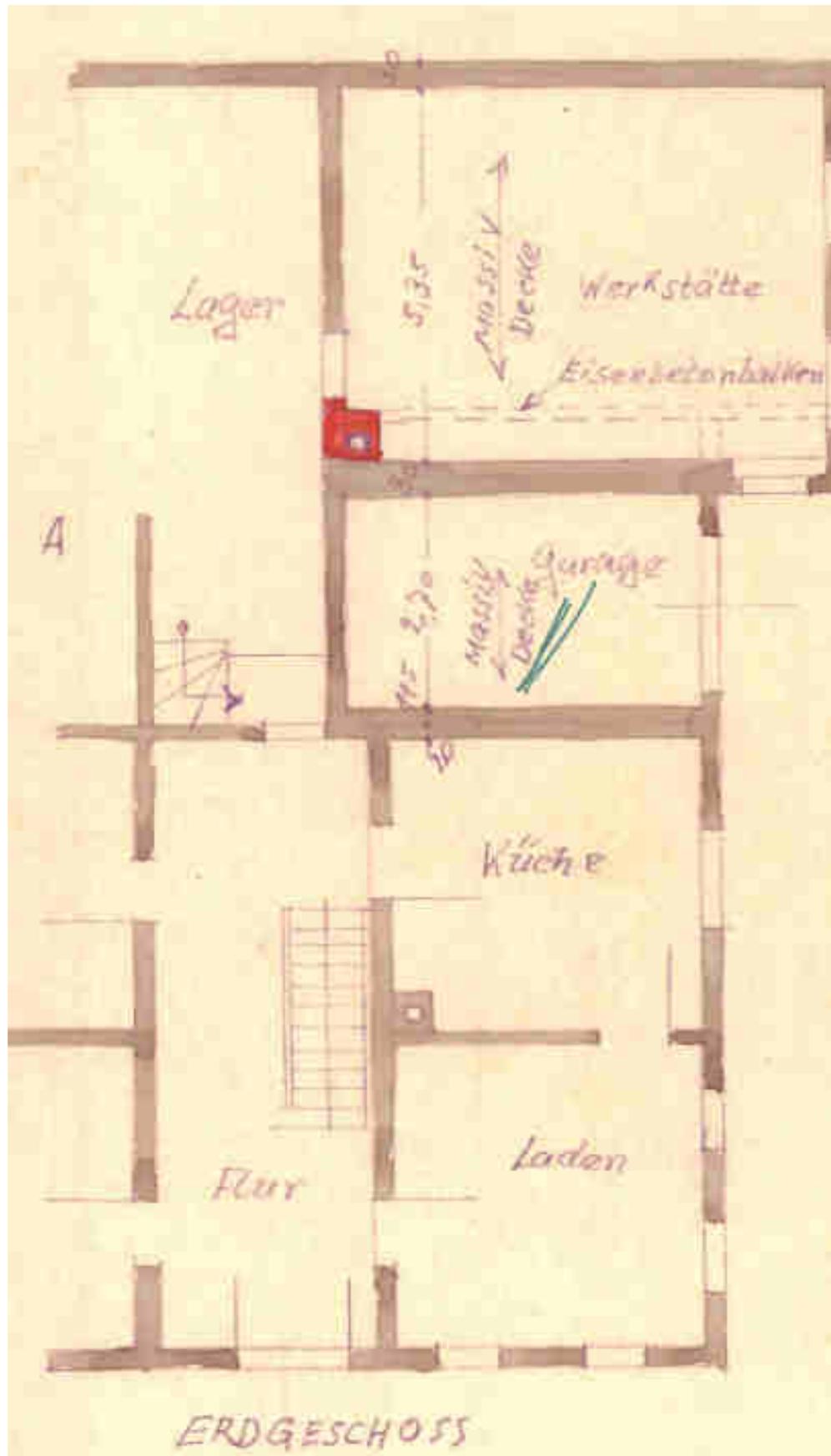
Grundriss Erdgeschoss

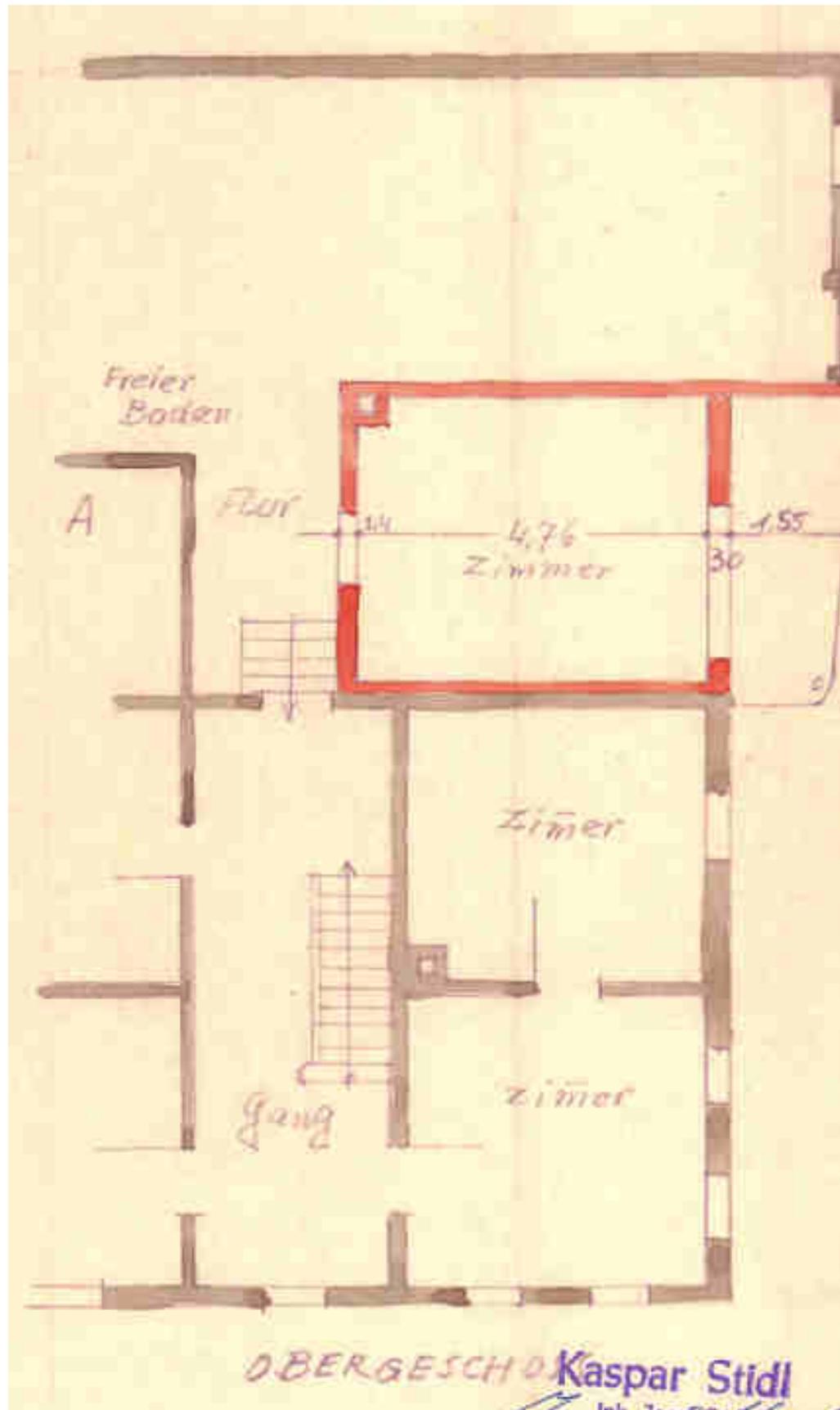
Anlage 11: Plan aus Oktober 1959

„Ausbau eines Zimmers über Garage u. Werkstätte“



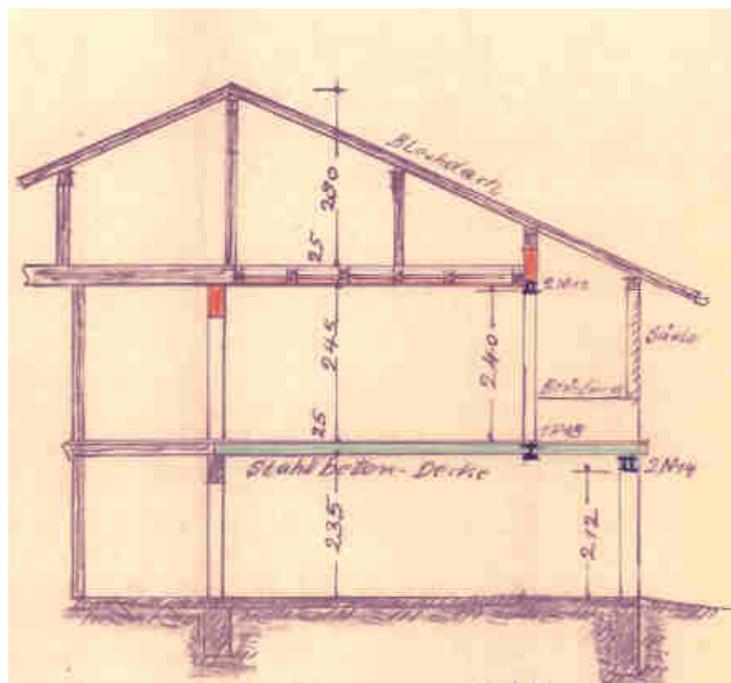


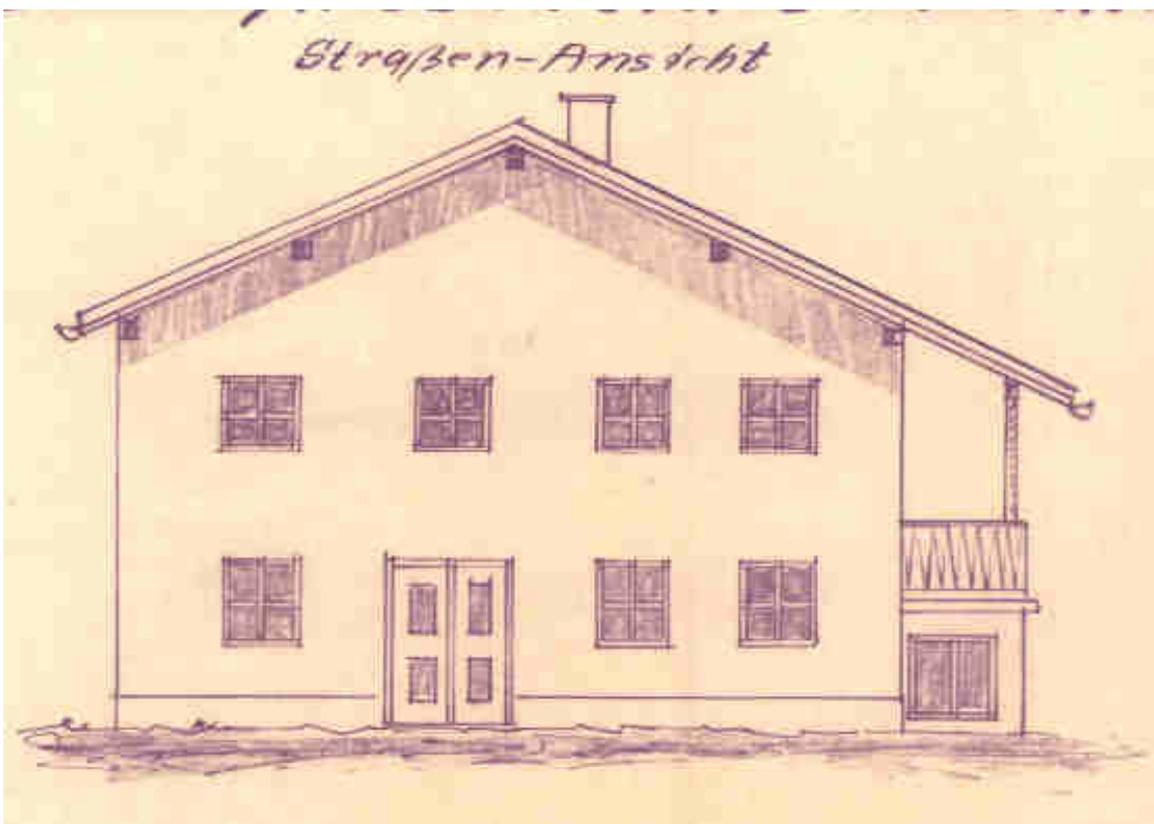
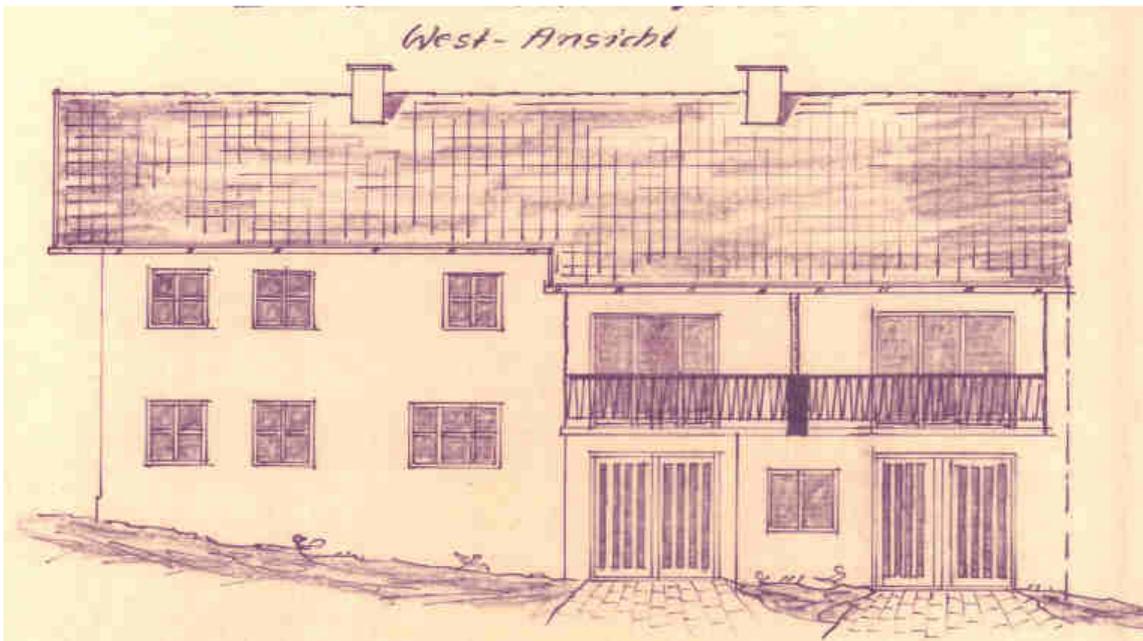


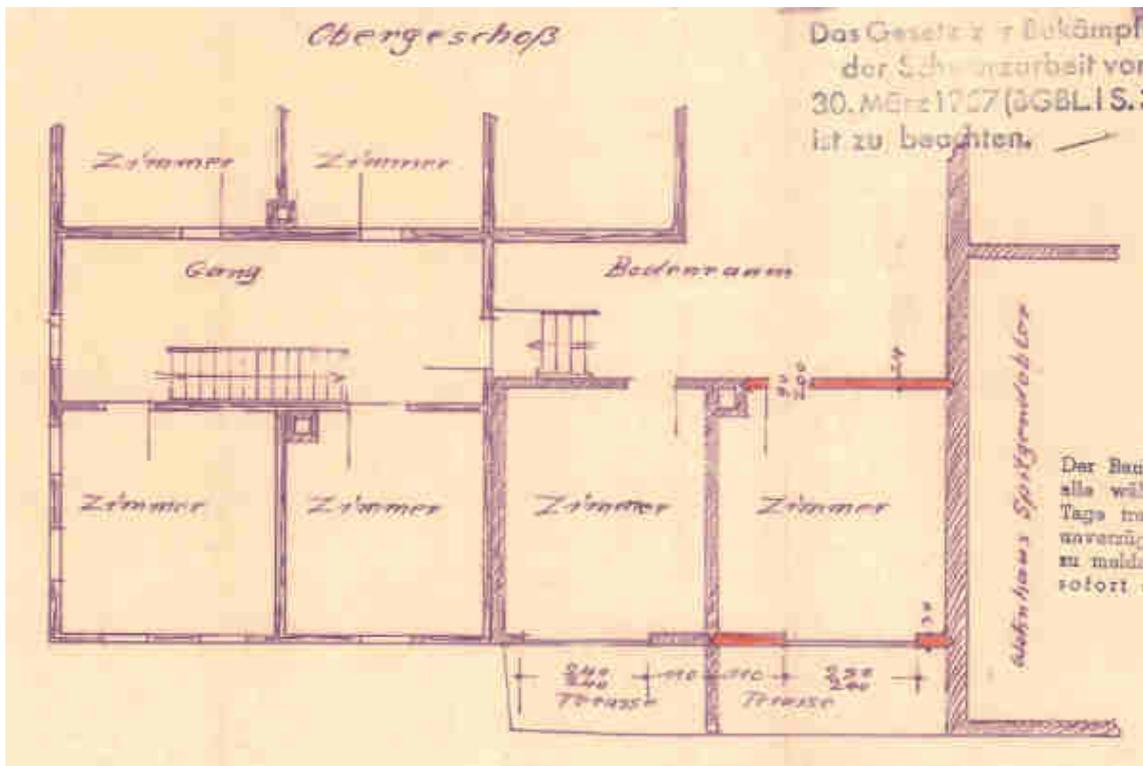
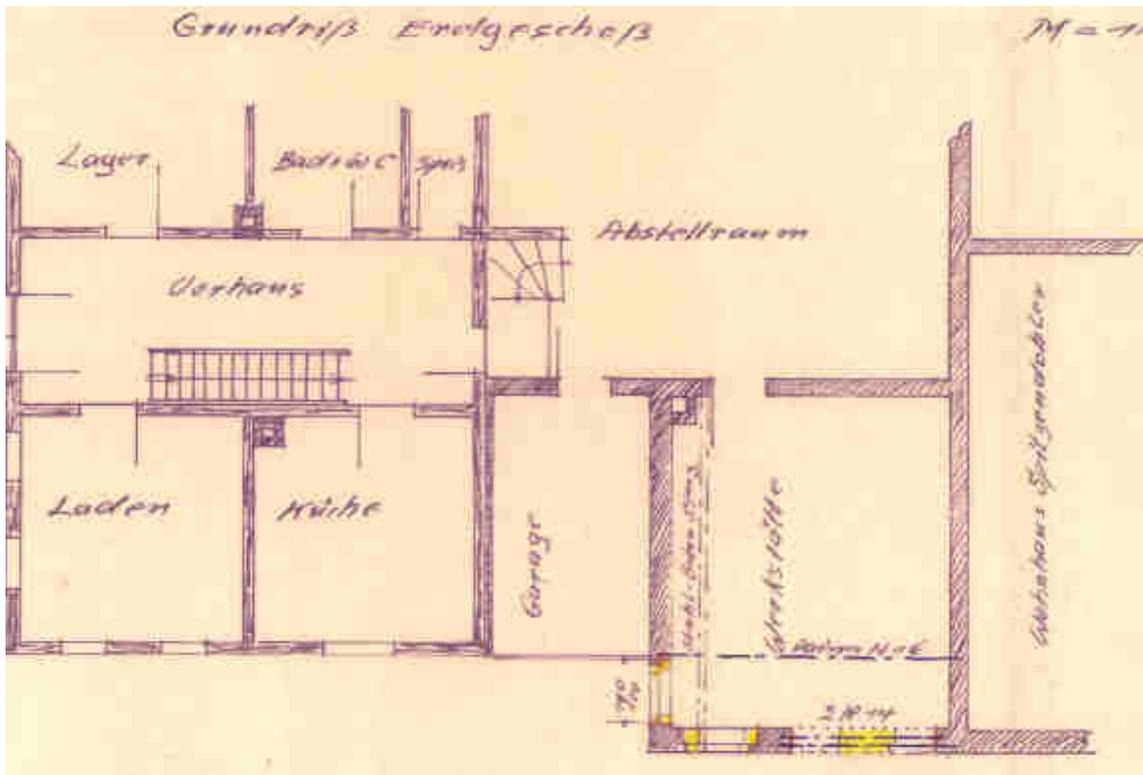


Anlage 12: Plan aus 1962 – Ausbaumaßnahmen

„Einbau eines Tores in die Werkstätte, Ausbau eines Zimmers darüber
u. größere Fenster in der Werkstätte“







Anlage 13: Exposé Immo Scout 24



Besonderes, großzügiges, sanierungsbedürftiges Mehrparteienhaus

Scout-ID: 127899106 Objekt-Nr.: PA-MM0761 <https://www.immobilienscout24.de/expose/1>



Adresse

94094 Malching, Passau (Kreis)
Die vollständige Adresse der Immobilie
Anbieter.



Meine Notiz!

Objektdetails

119.900 € **10** **302 m²** **277 m²**
Kaufpreis Zi. Wohnfläche Grundstück

Haustyp: **Mehrfamilienhaus**

Grundstücksfläche ca.: **277 m²**

Etagenanzahl: **2**

Zimmer: **10**

Wohnfläche ca.: **302 m²**

Garage/ Stellplatz: **Garage**



127899106 // Besonderes, großzügiges, sanierungsbedürftiges Mehrpar...

<https://www.immobilienscout24.de/expose/127899106/print>

Anzahl Garage/
Stellplatz: **2**

Kosten

Kaufpreis: **119.900 C**

Provision für Käufer: **4,76%**
Käuferpr
19% Mw

Die Provision errechnet sich aus c
ein Exposé und weitere Informati
einen Besichtigungstermin füllen
nachfolgenden Angaben im Konta
vollständiger Name/Anschrift - E-
Telefon/Mobilnummer

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr: **unbekannt**

Heizungsart: **Öl-Heizu**

Objektzustand: **Renovierungsbedürftig**

Wesentliche
Energieträger: **Öl**

Qualität der
Ausstattung: **Einfach**

Energieausweis: **liegt zur**

Objektbeschreibung

Das Objekt besteht aus zwei Einheiten:

-die Besonderheit ist das ca. 120 Jahre alte, Straßenbild prägende, massive Holzblockhaus, welches NICHT steht. Derzeitig ist es zwar innen und außen teilweise verkleidet, aber für einen Holzhausliebhaber lässt sic wieder herstellen.

-einem Ziegelmassivbau aus den ca. 1980-er Jahren.

Das Haus hat viel Nutzungspotenzial. Es eignet sich als Zweifamilienhaus mit zwei separaten Eingängen, als oder auch zur Einrichtung mehrerer kleineren Wohnungen.

Das Objekt befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Durch das Dorferneuerungsprogramm sind diverse Fördergelder bei der Sanierung in Aussicht gestellt.



127899106 // Besonderes, großzügiges, sanierungsbedürftiges Mehrpar...

<https://www.immobilienscout24.de/expose/127899106/print>

Achtung! Das Grundstück ist fast vollständig überbaut.(außer einer kleinen Terrasse und zwei Stellplätzen)

Ausstattung

Holzhaus (ca. 151 m²) besteht aus:

- Küche
- Bad
- 7 Zimmer
- Kartoffelkeller

Ziegelhaus (ca. 151 m²) besteht aus:

- Küche
- Bad
- 5 Zimmer

Zum Haus gehört:

- 2 Garagen
- 2 Stellplätze vor dem Haus

Lage

Malching befindet sich in der Nähe des "niederbayerischen Bäderdreiecks" (Bad Füssing, Bad Griesbach, Autobahn A 94 führt direkt an der Ortschaft vorbei und hat eine eigene direkte Ausfahrt.

Malching liegt 35 km von Passau, 12 km von Pocking und Simbach am Inn und 135 km von München entfernt



127899106 // Besonderes, großzügiges, sanierungsbedürftiges Mehrpar...

<https://www.immobilienscout24.de/expose/127899106/print>

Bilder



DSC 0025



DSC 0036



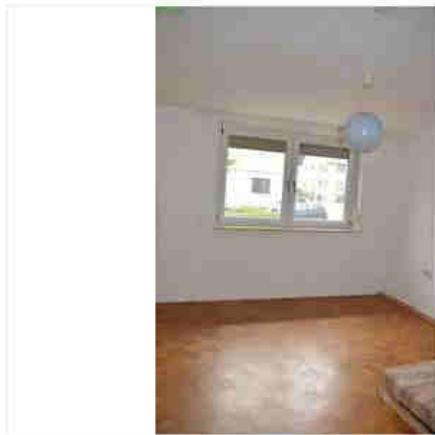
DSC 0020



DSC 0026

127899106 // Besonderes, großzügiges, sanierungsbedürftiges Mehrpar...

<https://www.immobilienscout24.de/expose/127899106/print>



DSC 0008



DSC 0010



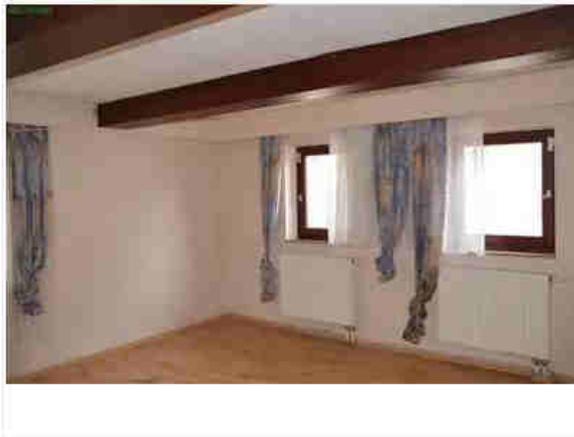
DSC 0018



DSC 0017

127899106 // Besonderes, großzügiges, sanierungsbedürftiges Mehrpar...

<https://www.immobilienscout24.de/expose/127899106/print>



DSC 0023



DSC 0013



DSC 0019



DSC 0033

127899106 // Besonderes, großzügiges, sanierungsbedürftiges Mehrpar...

<https://www.immobilienscout24.de/expose/127899106/print>



DSC 0012



DSC 0011

Karte



Anlage 14: Förderhinweise priv. Maßnahmen (Amt f. Ländl. Entwicklung i. Bayern)



Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern

Ländliche Entwicklung in Bayern

Für vitale Dörfer und Gemeinden

Niemand baut für sich alleine

Hinweise für die Privatfinanzierung
in der Dörferneuerung



Was wird gefördert?	Wie wird gefördert?
Ländlich-berufliche Kooperationen <ul style="list-style-type: none"> • Bergedorfer Hauswirtschaftliche Kreise (BHK), Wirtschaftl. und Betriebsräte in landwirtschaftlichen Betrieben • Ermittlung und Realisierung von Synergien im Wirtschaftsbereich 	Regulierungsbeitrag: <ul style="list-style-type: none"> • bei Wirtschaftskreis 20% bei Wirtschafts-Neugründungen 30% • bei anderen jenseits 20000,- € Förderung je einzelne Wirtschaftskreis (einstufige Förderung) bis zu 40000,- € je Gebäude
Ortsentwicklungliche Projekte <ul style="list-style-type: none"> • bürgerliche Bauwirtschaft 	Regulierungsbeitrag: <ul style="list-style-type: none"> • bei 20000,- € bis 5000,- € • bei 5000,- € bis 1000,- € • bei 1000,- € bis 500,- € • bei 500,- € bis 200,- € • bei 200,- € bis 100,- € • bei 100,- € bis 50,- € • bei 50,- € bis 20,- € • bei 20,- € bis 10,- € • bei 10,- € bis 5,- € • bei 5,- € bis 2,- € • bei 2,- € bis 1,- € • bei 1,- € bis 0,50,- € • bei 0,50,- € bis 0,25,- € • bei 0,25,- € bis 0,12,- € • bei 0,12,- € bis 0,06,- € • bei 0,06,- € bis 0,03,- € • bei 0,03,- € bis 0,01,- € • bei 0,01,- € bis 0,- €
Verbandliche und Hauskassen <ul style="list-style-type: none"> • Bergedorfer Kreise und Wirtschaftskreise (BHK) und Wirtschaftskreise (WK) in landwirtschaftlichen Betrieben • Bergedorfer Kreise und Wirtschaftskreise (BHK) und Wirtschaftskreise (WK) in landwirtschaftlichen Betrieben 	Kapitalförderbeitrag: <ul style="list-style-type: none"> • bei 20000,- € bis 1000,- € • bei 1000,- € bis 500,- € • bei 500,- € bis 200,- € • bei 200,- € bis 100,- € • bei 100,- € bis 50,- € • bei 50,- € bis 20,- € • bei 20,- € bis 10,- € • bei 10,- € bis 5,- € • bei 5,- € bis 2,- € • bei 2,- € bis 1,- € • bei 1,- € bis 0,50,- € • bei 0,50,- € bis 0,25,- € • bei 0,25,- € bis 0,12,- € • bei 0,12,- € bis 0,06,- € • bei 0,06,- € bis 0,03,- € • bei 0,03,- € bis 0,01,- € • bei 0,01,- € bis 0,- €
Weitere Informationen erhalten Sie bei: <ul style="list-style-type: none"> • Maria Kowalski • Silke Dörner • Eva Ballweg • im Internet: www.laendlicheentwicklung.bayern.de/niederbayern 	



Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
Dr.-Schödl-Platz 1 - 94095 Landsee a.d. Lech
Telefon 09951 940-0 | Fax 09951 940-215
Postfach 1341 - 94095 Landsee a.d. Lech
www.laendlicheentwicklung.bayern.de



Anlage 15: Makro-/Mikrolage

Wohnimmobilien Makrolage

94094 Malching , Niederbay, Hauptstr. 42



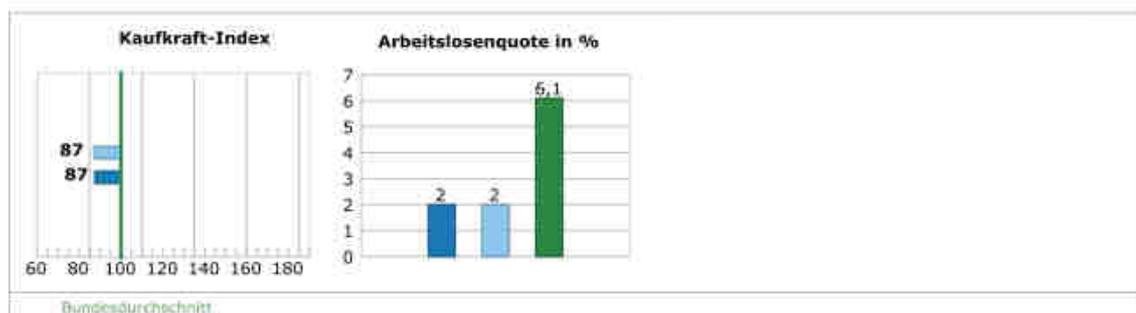
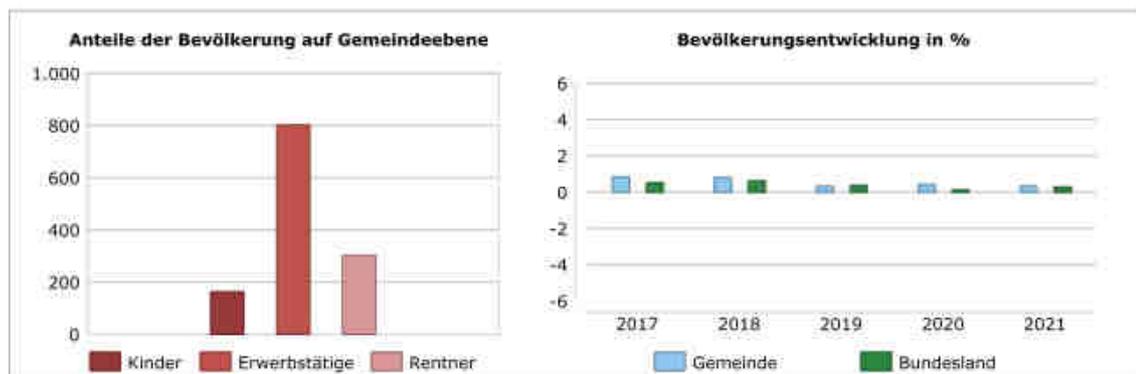
geoport

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Bayern
Kreis	Passau
Gemeindetyp	Ländliche Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	München (123,4 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	null NULL

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	1.266	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	21.703
Haushalte (Gemeinde)	555	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	21.703



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Landbevölkerung; Ältere Landbevölkerung
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Malching (1,3 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF KARPFFHAM (10,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Passau (34,7 km)
nächster Flughafen (km)	Straubing-Wallmühle (82,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Schützenstraße (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein_Arzt	(4,0 km)
Zahnarzt	(3,9 km)
Krankenhaus	(4,5 km)
Apothek	(0,9 km)
Erz	(13,6 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(3,2 km)
Realschule	(13,3 km)
Hauptschule	(4,8 km)
Gymnasium	(13,0 km)
Hochschule	(17,4 km)
DB_Bahnhof	(10,4 km)
DB_Bahnhof_ICE	(34,7 km)

Quelle:	Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Curisult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlounge Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2023

Anlage 16: Statistische Basisdaten

STATISTISCHE BASISDATEN

Gemeinde: Malching
 Kreis: Passau, Landkreis
 Bundesland: Bayern

Bevölkerungskennzahlen				
	Gemeinde	Kreis	Bundesland	Bund
Bevölkerung				
- Einwohneranzahl	1.243	194.090	13.176.989	83.237.124
- unter 18 Jahre (in %)	13,11	15,87	16,69	16,66
- ab 65 Jahre (in %)	24,05	23,16	20,91	22,15
Wanderungsbewegung				
- Geburten/Sterbe-Saldo	-12	-826	-13.663	-228.195
- Geburten/Sterbe-Saldo (in %)	-0,97	-0,43	-0,10	-0,27
- Zuzüge über Gemeindegrenzen	43	12.015	876.293	4.944.627
- Zuzugsquote (in %)	3,40	6,21	6,67	5,95
- Fortzüge über Gemeindegrenzen	53,00	10.584	843.055	4.724.376
- Fortzugsquote (in %)	4,19	5,47	6,42	5,68
Arbeitslose				
- Anteil in %	-	1,80	1,99	3,14
AlgII + Sozialgeld				
- Anteil in %	-	2,59	2,99	6,39
Sozialhilfeempfänger				
- Anteil in %	-	0,18	0,20	0,24

Veröffentlichungsjahr: 2020 - Berichtsjahr: 2021

Gesundheitswesen				
	Gemeinde	Kreis	Bundesland	Bund
Krankenhäuser				
- Betten	-	6	353	1.903
- Bettendichte (je 1.000 Bewohner)	-	722	76.031	487.783
- Bettendichte (je 1.000 Bewohner)	-	3,73	5,79	5,87
Rehabilitationseinrichtungen				
- Betten	-	19	250	1.112
- Bettendichte (je 1.000 Bewohner)	-	2.560	29.475	163.336
- Bettendichte (je 1.000 Bewohner)	-	13,29	2,25	1,96

Veröffentlichungsjahr: 2019 - Berichtsjahr: 2020

Touristik				
	Gemeinde	Kreis	Bundesland	Bund
Beherbergungsbetriebe	-	434	11.562	48.454
- davon Hotels	-	233	7.337	29.161
- Gästebetten	-	21.916	536.323	3.109.780
- Bettenauslastung (in %)	-	32,47	29,81	25,79
- Gästeankünfte	-	444.515	18.541.060	92.740.687
- Gästeübernachtungen	-	2.597.405	58.354.864	292.680.676
- durchsch. Aufenthaltsdauer (in Tagen)	=	5,84	3,15	3,16

Veröffentlichungsjahr: 2020 - Berichtsjahr: 2021

Flächenaufteilung (in %)				
	Gemeinde	Kreis	Bundesland	Bund
Siedlungs- und Verkehrsfläche	9,07	13,61	12,46	14,49
Landwirtschaft	66,13	54,64	46,14	50,50
Wald	17,83	28,06	35,33	29,84
Wasser	1,66	1,90	1,73	2,29
sonstige Flächen	0,12	0,65	0,70	1,12

Veröffentlichungsjahr: 2021 - Berichtsjahr: 2021

Aufteilung Siedlungs- und Verkehrsfläche (in %)				
	Gemeinde	Kreis	Bundesland	Bund
Wohnen	14,85	24,68	25,28	27,12
Gewerbe	4,37	19,13	21,63	24,24
Erholung	-	1,60	3,51	3,33
Verkehr	46,29	35,16	37,90	34,94
sonstige Flächen	0,44	0,69	2,28	5,16

Veröffentlichungsjahr: 2021 - Berichtsjahr: 2021

Baufertigstellungen				
	Gemeinde	Kreis	Bundesland	Bund
1-Familienhäuser	6	535	17.273	79.304
2-Familienhäuser	1	78	2.421	10.138
3- und Mehr-Familienhäuser	-	52	3.114	15.381
darin Anzahl Wohnungen	-	375	30.893	170.906
Gewerbeobjekte	7	236	6.477	22.540
Gewerbefläche in 1.000m ²	2	90	5.968	26.605

Veröffentlichungsjahr: 2020 - Berichtsjahr: 2021

Datenquelle
Statistische Ämter des Bundes und der Länder