



B. Eng. Felix Knödseder
Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de
• fk-sachverstaendiger.de
☎ 0851/75663894
📍 Brunecker Str. 6, 94036 Passau

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

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

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

Anscheinsgutachten

Aktenzeichen 803 K 111/24

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) von 23,179/1.000
Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 932/14, 932/16, 932/17, 932/18, 932/19,
der Gemarkung Karpfham, verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Haus 15, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 15,
unter der Anschrift Karpfhamer Straße 10, 94086 Bad Griesbach im Rottal

Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.09.2025

65.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 31 Seiten.

Es wurde in 4 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer sowie
einer zusätzlichen digitalen Ausfertigung erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 10.10.2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Sondernutzungsrechte	
2.4 Vermietung und Verpachtung	
2.5 Verwaltung nach dem WEG	
2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage	
2.7 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	8
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	12
4.1 Allgemeines	
4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein	
4.3 Ausbau Sondereigentum	
4.4 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
5. Verkehrswertermittlung	15
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Vergleichswertermittlung	
5.3 Verkehrswert	
6. Berechnung der Wohnfläche	22
Anlagen	23
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Kopien aus dem Aufteilungsplan	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4, 94032 Passau.
Zweck der Wert- ermittlung	<u>Zwangsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand.
Beschluss vom	11.07.2025.
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist die im Haus 15 gelegene 2-Zimmer-Wohnung Nr. 15 laut Aufteilungsplan im Dachgeschoss (Ebene 3) im Objekt Karpfhamer Straße 10, 94086 Bad Griesbach im Rottal. Laut Teilungserklärung ist das im Aufteilungsplan mit Nr. K11 bezeichnete Kellerabteil zugeordnet. In dem dafür vorgesehenen Kellerraum wurden bis dato keine einzelnen Kellerabteile eingebaut (vgl. Bildaufnahmen). Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wohnfläche	ca. 61 m ² (s. Ziffer 6).
Wertermittlungstichtag	24.09.2025.
Qualitätstichtag	24.09.2025.
Besonderheit	Die Wohnung konnte von innen nicht besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Die Begutachtung kann daher nur nach „äußerem Anschein“ erfolgen.

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- 1.2.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“.
- 1.2.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen.
- 1.2.3 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundes und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht, da hierzu keine Bedenken/Unregelmäßigkeiten Anlass dazu geben.
- 1.2.4 Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.
- 1.2.5 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundes und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter oder besorgter und im Gutachten aufgelisteter Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.6 Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachten-ergebnisse aufgrund dieser Informationen wird keine Gewähr übernommen.
- 1.2.7 Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Dementsprechend sind Bewertung und Verfahrensauswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv unterstellten) Kauffall abzustellen.

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch	BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 56. Auflage 2024
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom AG Passau	- Beschluss des AG Passau vom 11.07.2025 - Grundbuchauszug – Ausdruck vom 11.07.2025 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 02.04.2025 - Schreiben der Stadt Bad Griesbach vom 02.04.2025
Vom Grundbuchamt	- Auszüge aus dem Aufteilungsplan sowie der Teilungserklärung
Von der Haus- Verwaltung	- Wohngeldabrechnung 2023 erstellt am 06.02.2025 - Wirtschaftsplan 2024 erstellt am 16.04.2024 - Protokolle der Eigentümerversammlung vom 24.11.2022, 01.12.2023 und 20.06.2024
Recherchen	- Bei der Stadtverwaltung Bad Griesbach - Bauamt - Grundakteneinsicht beim Grundbuchamt Passau - Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Vom Unterzeichner	- Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	24.09.2025.
Teilnehmer	Der Sachverständige und tlw. der Hausmeister; der Schuldner erschien trotz schriftlicher Ladung nicht.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Lediglich das Gemeinschaftstreppenhaus und der Keller konnten eingesehen werden.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (11 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Passau, Zweigstelle Rotthalmünster.

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch von Karpfham, Band 122, Blatt 4490 (Wohnungsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke u. der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Fl. Nr.</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe (m²)</u>
1	23,179/1.000	Miteigentumsanteil an Grundstück	
	932/14	Inhamer Straße 37, 39, 41, 43, 45, 47, Karpfhamer Straße 8, 10 u. 12, Wohngebäude, Tiefgarage, Parkplätze, Grünanlagen, Gebäude- und Freifläche, Gehweg	5.380
	932/16	Inhamer Straße, Straße mit Zugehörungen	1.256
	932/17	An der Inhamer Straße, Parkplatz	87
	932/18	An der Inhamer Straße, Stellplatz	64
	932/19	An der Inhamer Straße, Grünland	809

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 15; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 15;

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) sowie Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) der Grundbücher werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Die Grundakten beim Grundbuchamt Passau wurden eingesehen. Sonstige Lasten und Rechte sind dem Unterzeichner nicht bekannt; es wurden auch diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3 Sondernutzungsrechte

Der gegenständlichen Einheit ist das Sondernutzungsrecht am Kellerraum K11 zugeordnet. Wie bereits angeführt wurden in dem dafür vorgesehenen Kellerraum keine Abteile abgetrennt.

2.4 Vermietung und Verpachtung

Inwieweit die gegenständliche Wohnung zum Stichtag vermietet ist, konnte durch den Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht werden.

2.5 Verwaltung nach dem WEG

Dr. Schwarz Nachf. GmbH & Co. KG, Hochrainstraße 49, 94072 Bad Füssing.

2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage

Das Wohngeld beträgt laut Wirtschaftsplan 2024 monatlich 265,88 €. Zur aktuellen Höhe der Instandhaltungsrücklage liegen keine Informationen vor.

2.7 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birketweg Süd“. Der betroffene Bereich ist als „SO“ (Sondergebiet für gewerbliche Beherbergungsbetriebe, Tiefgarage, Ärzte- und Massagepraxen, Sauna- und Fitnessräume) dargestellt. Das erschlossene und bebaute Grundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Stadt Bad Griesbach im Rottal im niederbayerischen Landkreis Passau.

Gebietslage Bayern

Stadtgliederung 104 Ortsteile

Einwohner 8.952 (Stand 31.12.2024)

Höhe ca. 453 Meter über Normalnull

Infrastruktur Bad Griesbach hat sich zu einem der bekanntesten Thermalbäder und Luftkurorte Bayerns entwickelt.

Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur wie Grund-, Haupt- und Realschule, Ärzte, Apotheken, Zahnärzte, Einkaufsmärkte sowie diverse Dienstleistungsbetriebe sind in Bad Griesbach eingerichtet. Die Kreis- und Universitätsstadt Passau ist ca. 30 km entfernt.

Hinsichtlich Freizeitangebot ist das niederbayerische Rottal eine der größten Golfdestinationen Europas (insgesamt 12 18-Loch-Anlagen).

Überörtliche Verkehrs-
verhältnisse Die Stadt Bad Griesbach im Rottal ist über die Bundesstraßen B388 (Entfernung ca. 4,5 km) bzw. B12 (Entfernung ca. 13 km) durchschnittlich an das überregionale Straßennetz angebunden. In ca. 17 km Entfernung besteht Anschluss an die Bundeautobahn A3 (Auffahrt Pocking). Der Flughafen München ist ca. 140 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich ca. 1 Kilometer südwestlich des Stadtzentrums bzw. ca. 3,5 km nordöstlich der Therme Bad Griesbach. In fußläufiger Entfernung befinden sich u. a. ein Kindergarten, Einkaufsmarkt, Getränke- und Baumarkt sowie eine Bäckerei.

Örtliche Verkehrs-
Verhältnisse Inhamer Straße führt westlich, Karpfhamer Straße führt östlich an den Gebäuden vorbei.

ÖPNV-Anbindung Eine öffentliche Busverbindung ist in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Art der Umgebungs-
bebauung Wohnbebauung in offener Bauweise; vorwiegend Mehrfamilienwohnhäuser, Kindergarten, Getränke- und Baumarkt.

Immissionen Leichte Lärmimmissionen aufgrund der überdurchschnittlichen Frequentierung der angrenzenden Karpfhamer Straße.

Lagebeurteilung Einfache bis durchschnittliche Wohnlage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgrößen	Fl. Nr. 932/14	F = 5.380 m ²
	Fl. Nr. 932/16	F = 1.256 m ²
	Fl. Nr. 932/17	F = 87 m ²
	Fl. Nr. 932/18	F = 64 m ²
	Fl. Nr. 932/19	F = 809 m ²

Zuschnitt	Fl. Nr. 932/14 Fl. Nr. 932/16 Fl. Nr. 932/17 Fl. Nr. 932/18 Fl. Nr. 932/19	geometrisch unregelmäßig Straßengrundstück rechteckförmige Parkfläche rechteckförmige Parkfläche geometrisch unregelmäßige Eingrünungsfläche des Park- platzes
Art der Bebauung und Nutzung	Lediglich Fl. Nr. 932/14 ist mit den aufstehenden Gebäuden der Wohnanlage bebaut; Fl. Nr. 932/17 und Fl. Nr. 932/18 werden als Park- flächen genutzt (Sondernutzungsrechte).	
Topographie	Das Grundstück fällt nach Süden ab.	
Bodenbeschaffenheit/ Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, even- tuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unter- stellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verun- reinigungen (Altlasten) besteht nicht.	
Außenanlagen	Das Grundstück ist gärtnerisch gestaltet mit einzelnen Sträuchern, Büschen und Wiesenfläche. Die Zuwege, die Tiefgarageneinfahrt und die Pkw-Außenstellplätze sind gepflastert.	
Grenzverhältnisse	Die aufstehenden Gebäude befinden sich augen- scheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen.	

3.4 Erschließung

Straßenart	Privatstraße Fl. Nr. 932/16 (siehe Ziffer 2.1). Die Stadt Bad Griesbach i. R. ist der Baulastträger für die Inhamer Str. im Bereich der Hausnummer 37- 47.
Straßenausbau	Ausgebaut und asphaltiert bzw. in Teilbereichen gepflastert mit Straßenbeleuchtung.
Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen	- Strom-, Gas- und Wasserversorgung - Zentrale Abwasserentsorgung - Telefon- und Medien-Anschluss

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklungen

Strukturdaten für den Landkreis Passau

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	1.530,09 km ²	
Einwohner (31.12.2023)	197.863	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2022 bis 2042)	+4,7 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2023)	3,2 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2023)	63.740	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	18.002	↻
▪ Baugewerbe	6.766	↻
▪ Handel	9.633	↻
▪ Gastgewerbe	3.816	↻
▪ Verkehr & Lagerei	3.255	↻
▪ Sonstige Dienstleister	20.598	↻
Einpendler (30.06.2023)	16.743	↻
Auspendler (30.06.2023)	34.745	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2023)	1.472	↻
▪ Neueintragungen	593	↻
Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2022	25.494 EUR	↻
Kaufkraft 2024 (Index Deutschland=100)	95,9	↻
Bruttoinlandsprodukt 2022	7.039 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2022	6.373 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	195 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	2.554 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	3.624 Mio. EUR	↻
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2023		
IHK-Mitgliedsunternehmen	15.484	↻
Gewerbeanmeldungen	1.798	↻
Unternehmensinsolvenzen	18	↻
Verarbeitendes Gewerbe 2023		
Betriebe	180	↻
Umsatz (in 1.000)	3.673.644 EUR	↻
Exportquote	40,1 %	↻

Stand: Dezember 2024; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MB Research
 Die Pfeile symbolisieren die Veränderung zum Vorjahreszeitraum. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann nicht übernommen werden.
 Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage: www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten

Die wichtigsten Strukturdaten für den Landkreis Passau können aus der eingefügten Übersicht (Auszug aus Strukturdaten Stand Dezember 2024, IHK Niederbayern) bzw. dem Internet entnommen werden.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeines

Gebäudeart	Zwei Mehrfamilienhäuser mit Verbindungsbau, jeweils bestehend aus Keller-/Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, tlw. ausgebautem Dachgeschoss sowie Tiefgarage.
Baujahr	Um 1989
Nutzung/Konzeption	Ursprünglich war die Gesamtanlage „Theresienhof“ so konzipiert, dass sie im Rahmen eines Hotelbetriebes genutzt werden sollte. Nachdem die Hotelgesellschaft in Konkurs ging, wurde das Haus bis ca. 2002 als Übergangwohnheim für Aussiedler genutzt. Nach telefonischer Auskunft des Bauamts ist eine Dauerwohnnutzung nicht offiziell genehmigt, wird jedoch praktiziert (und geduldet).

Anmerkung zur Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen, dominanten Ausstattungsmerkmale; sie nimmt nicht für sich in Anspruch, eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder überwiegend Annahmen (**Besichtigung der Wohnung nur von außen möglich**). Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die beigefügten Fotoaufnahmen und Planauszüge verwiesen.

4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton
Außenwände	Kellerwände in Beton, ansonsten Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Beton
Treppen	Betontreppe mit Natursteinbelag und Stahlgeländer
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Ziegeldeckung
Spenglerarbeiten	In Kupferblechausführung

Fassade	Rauputz mit Anstrich, tlw. Holzverkleidung
Balkon/Terrasse	Als Betonkragplatte, überwiegend mit Holzgeländer
Abdichtungen	Nicht bekannt; vermutlich baujahrtyp. Abdichtungen gegen aufsteigende und eindringende Feuchtigkeit
Innenputz	Vorhanden
Wand- / Decken- behandlung	Anstrich
Fußböden	Treppenhaus mit Juramarmorbelag
Fenster	Isolierverglaste Holzsprossenfenster- und Fenstertüren mit Drehkippschlag und Rollläden, Metallgitterfenster in der Tiefgarage
Türen	Hauszugangstürelement als Glas/Holzstürelement mit seitlich verglasten Fensterelementen; Wohnungseingangstüren mit Holzstürblatt in Stahlzarge, FH-Türen zur Tiefgarage
Heizung	Zentrale Warmwasserheizungsanlage mit Gasfeuerung
Warmwasserbereitung	Über v.a. Heizung
Gemeinschaftsräume	Wasch- und Trockenraum

4.3 Ausbau Sondereigentum

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (Ebene 3). Die Wohnung besteht gemäß Aufteilungsplan aus Flur, Abstellraum, Bad mit WC, Küche, Wohnen mit vorgelagertem Balkon sowie Schlafzimmer. Zur Innenausstattung kann wegen nicht möglicher Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Laut Teilungserklärung ist kein Stellplatz zugeordnet.

4.4 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Die Wohnanlage ist in baujahrtypischer Bauweise u. -ausstattung errichtet. Gravierende, wertbeeinflussende Mängel oder Schäden waren am Tag der Besichtigung in den besichtigten Allgemeinbereichen bzw. im Außenbereich augenscheinlich nicht erkennbar. Die bewertungsgegenständliche Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Zum baulichen Zustand der Wohnung kann dementsprechend keine Aussage getroffen werden.

Grundrisszuschnitt

Gemäß der vorliegenden Planunterlagen zweckmäßiger Grundriss für eine Wohnung der vorliegenden Art.

Belichtung und Besonnung

Die Wohnung bzw. der Balkon sind nach Osten zur Karpfhamer Straße hin orientiert. Bad und Abstellraum sind innenliegend angeordnet.

Energetische Eigenschaften

Das Gebäude verfügt über keine besonderen, vom Gebäudealter abweichenden, energetischen Eigenschaften.

Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Zusammenfassung, Marktgängigkeit

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Wesentlichen noch im Zustand des ursprünglichen Baujahrs 1989. Das Gebäude machte am Tag der Besichtigung einen einfachen bis durchschnittlichen Gesamteindruck. Insbesondere bei diesem Gebäude (Haus 15) ist von einer hohen Leerstandsquote auszugehen. Insgesamt ist unter Berücksichtigung des überschaubaren Investitionsvolumens von einer leicht unterdurchschnittlichen Marktgängigkeit auszugehen.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. Auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. Durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.1.5 Gewähltes Verfahren

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände sowie der vom Gutachterausschuss übermittelten ausreichenden Anzahl an Vergleichspreisen geht der Unterzeichner davon aus, dass zur Wertermittlung von Objekten der vorliegenden Art **das Vergleichswertverfahren** anzuwenden ist. Das Vergleichswertverfahren spiegelt den Markt direkt wider und führt i. d. R. direkt zum Verkehrswert.

5.2 Vergleichswertermittlung

Nach meinen durchgeführten Recherchen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss des Landkreis Passau konnten 7 verwertbare Verkäufe aus den Jahren 2024 und 2025 von vergleichbaren Wohnungen aus dem gegenständlichen bzw. den benachbarten Gebäuden auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück in Erfahrung gebracht werden. Für ggf. im Kaufpreis inkludierte Tiefgaragen- und Außenstellplätze wurde ein pauschaler Abschlag von 5.000,00 bzw. 2.000,00 € vorgenommen. Die Vergleichsobjekte mit ihren wertrelevanten Eigenschaften sind nachfolgend dargestellt:

Nr.	Verkaufsdatum	Größe (m²)	Stockwerk	Zimmer	Kaufpreis (bereinigt)	Kaufpreis/m²
1	Mär 24	62,00	EG	2	68.000,00 €	1.097 €
2	Jul 24	40,00	1.OG	2	38.000,00 €	950 €
3	Jul 24	40,00	EG	2	35.000,00 €	875 €
4	Dez 24	40,00	1.OG	2	53.000,00 €	1.325 €
5	Dez 24	62,00	EG	2	70.000,00 €	1.129 €
6	Mai 25	63,00	UG	2	93.000,00 €	1.476 €
7	Aug 25	60,00	DG	2	65.000,00 €	1.083 €

Die Vergleichspreise stammen alle aus den Jahren 2024 und 2025. Eine nennenswerte Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse ist bis zum Wertermittlungstichtag nicht erkennbar, sodass dahingehend auch zur Vermeidung von Scheingenaugkeit keine Anpassung erfolgt.

Kleinere Wohnungen erzielen im Allgemeinen höhere Kaufpreise/m² Wohnfläche als größere, sodass dahingehend eine Anpassung erfolgt.

Des Weiteren erfolgt eine Anpassung hinsichtlich der Lage der Wohnungen in den jeweiligen Gebäuden, die sowohl die Stockwerkslage als auch die unterschiedliche Anzahl an Wohnungen in den jeweiligen Gebäuden umfasst. Zur Ausstattung der Wohnungen liegen keine Angaben vor. Weitere Anpassungen können demnach nicht durchgeführt werden. Auf v. a. Basis werden die Vergleichspreise nachfolgend angepasst:

Nr.	Kaufpreis/m²	Korrektur Wohnfläche	Korrektur Lage im Gebäude	Modifizierter Kaufpreis/m²
1	1.097 €	1,00	1,03	1.130 €
2	950 €	0,95	1,00	903 €
3	875 €	0,95	1,03	856 €
4	1.325 €	0,95	1,00	1.259 €
5	1.129 €	1,00	1,03	1.163 €
6	1.476 €	1,00	1,05	1.550 €
7	1.083 €	1,00	1,00	1.083 €

Arithmetisches Mittel		1.135 €
Median		1.130 €
Standardabweichung		232 €
Variationskoeffizient		20,44%

„Ausreißer“ (Kaufpreise, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen) sind in der Stichprobe nicht vorhanden. Das arithmetische Mittel und der Median liegen ausreichend nahe zusammen. Alle angepassten Vergleichspreise liegen innerhalb der zweifachen Standardabweichung um den Mittelwert. Der Variationskoeffizient ist als gerade noch akzeptabel einzustufen.

Der vorläufige Vergleichswert wird durch Multiplikation des arithmetischen Mittelwertes der angepassten Vergleichspreise mit der in der Teilungserklärung angegebenen Wohnfläche ermittelt:

Vorläufiger Vergleichswert $1.135,00 \text{ €} \times 61,00 \text{ m}^2 =$ **69.235,00 €**

5.3 Verkehrswert

5.3.1 Verkehrswertdefinition

Für den Wert eines Grundstückes bestehen in unterschiedlichen Gesetzen und höchstrichterlicher Rechtsprechung übereinstimmende Begriffsdefinitionen. So ist im Baugesetzbuch BauGB § 194 der Grundstückswert als Verkehrswert bezeichnet und definiert (Legaldefinition):

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes, oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.3.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen.

Eine weitere Anpassung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Markangepasster vorläufiger Vergleichswert somit 69.235,00 €

5.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Wegen nicht möglicher Innenbesichtigung wird unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage in freier Schätzung ein Risikoabschlag für ggf. vorhandene Schäden und Mängel sowie Reparaturstau i. H. v. 5 % des markangepassten, vorläufigen Vergleichswerts als angemessen erachtet, somit:

69.235,00 € x 0,05 = 3.462,00 €

5.3.4 Ableitung Verkehrswert

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert (s. Ziffer 5.3.2)	69.235,00 €
Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.3.3)	- 3.462,00 €
Vergleichswert/Verkehrswert	65.773,00 €
	rd. 65.000,00 €

Der Verkehrswert von 23,179/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Flurnummer 932/14, 932/16, 932/17, 932/18 und 932/19 der Gemarkung Karpfham, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15 im Haus 15 wird zum Wertermittlungstichtag 24.09.2025 nach äußerem Anschein gerundet mit

65.000,00 €

in Worten: **fünfundsechzigtausend Euro**

festgestellt.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 24.09.2025 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 10.10.2025

Passau, 10.10.2025

Der Sachverständige

Felix Knödlseider, B. Eng.

Vorstehendes Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt. Auf Schadenersatz haftet der Unterzeichner – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (z. B. Makler) und/ oder eine Veröffentlichung im Internet sind nicht zulässig.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung möglich!

6. Berechnung der Wohnfläche

Anmerkung:

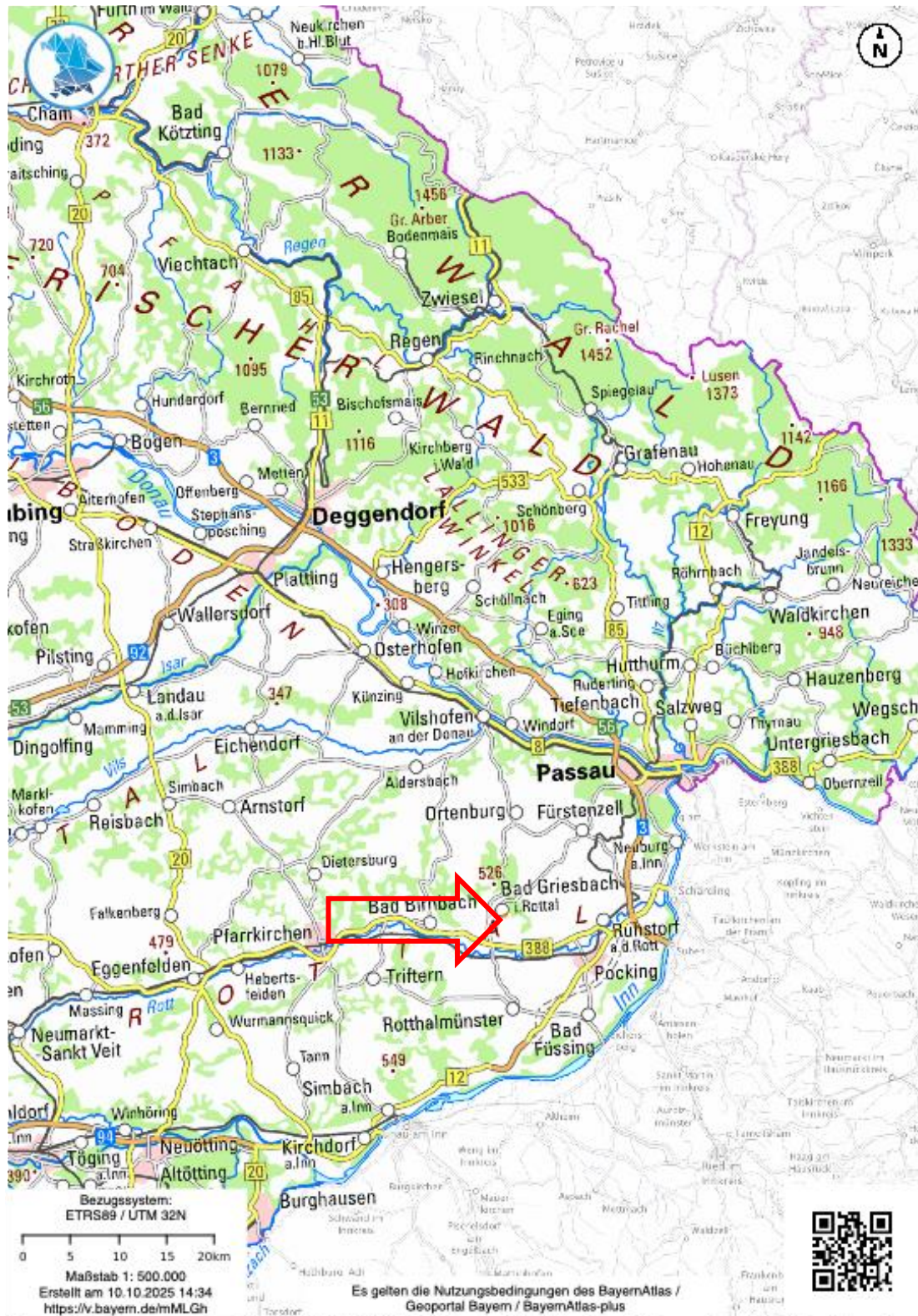
Die der Berechnung zugrunde gelegten Raummaße wurden aus den Aufteilungsplänen entnommen. Da es sich hierbei um Rohbaumaße handelt, wurde nachfolgend für die Putzflächen ein Abzug von 3 % vorgenommen. Eine örtliche Überprüfung konnte wegen nicht möglicher Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden.

Wohnung Nr. 15 im Haus 15 (gemäß Aufteilungsplan)

Flur	2,66 m ²
Abstellraum	0,89 m ²
Bad	4,64 m ²
Küche	3,98 m ²
Wohnen	27,72 m ²
<u>Schlafen</u>	<u>20,09 m²</u>
Zwischensumme	59,98 m ²
 <u>abzgl. 3 % Putz</u>	 <u>- 1,80 m²</u>
Wohnfläche innenliegend	58,18 m ²
 <u>zzgl. Balkon (zu 1/2)</u>	 <u>2,94 m²</u>
 Wohnfläche gesamt	 61,12 m ²
	rd. 61,00 m²

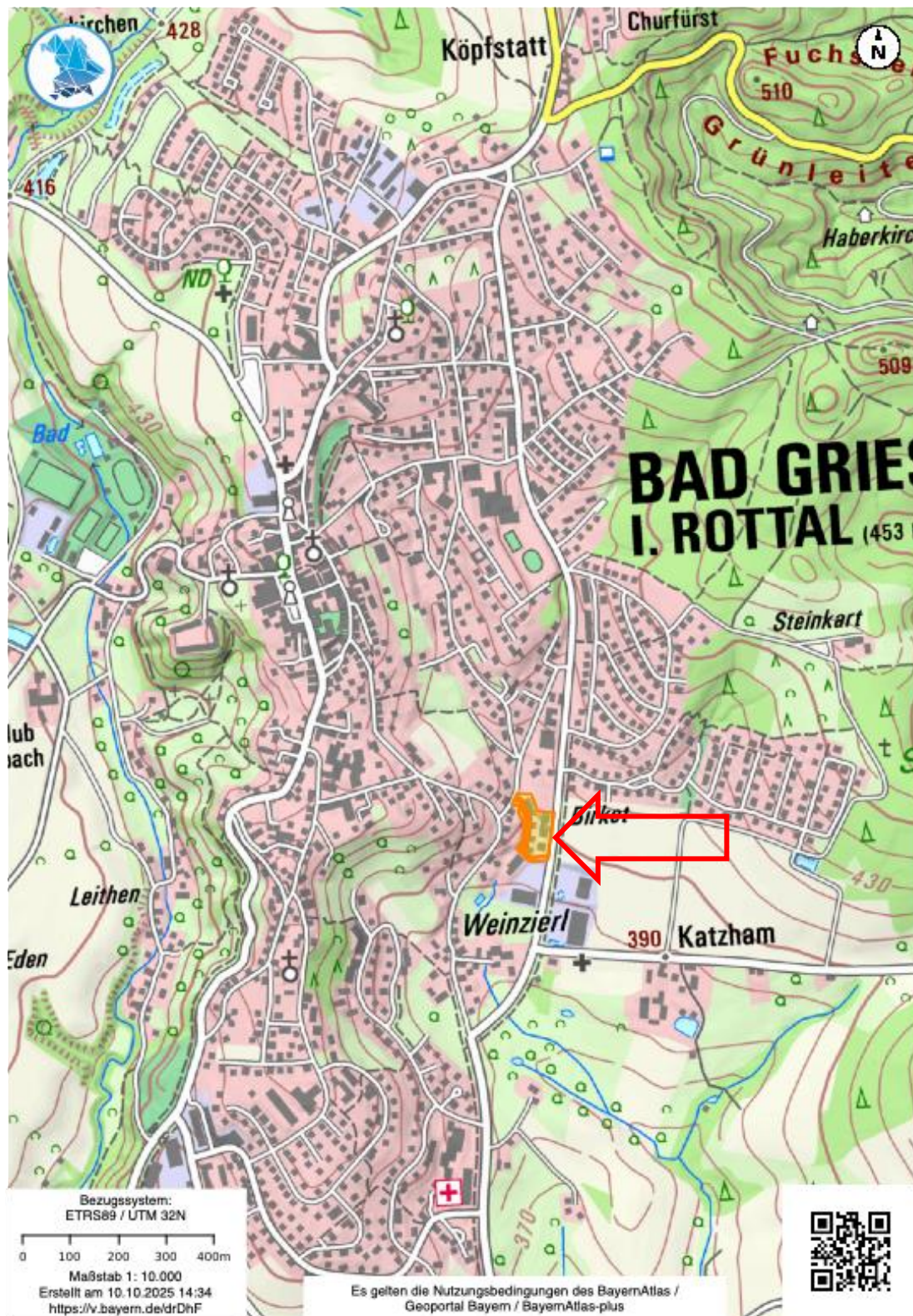
Anlage 1

Generalkarte



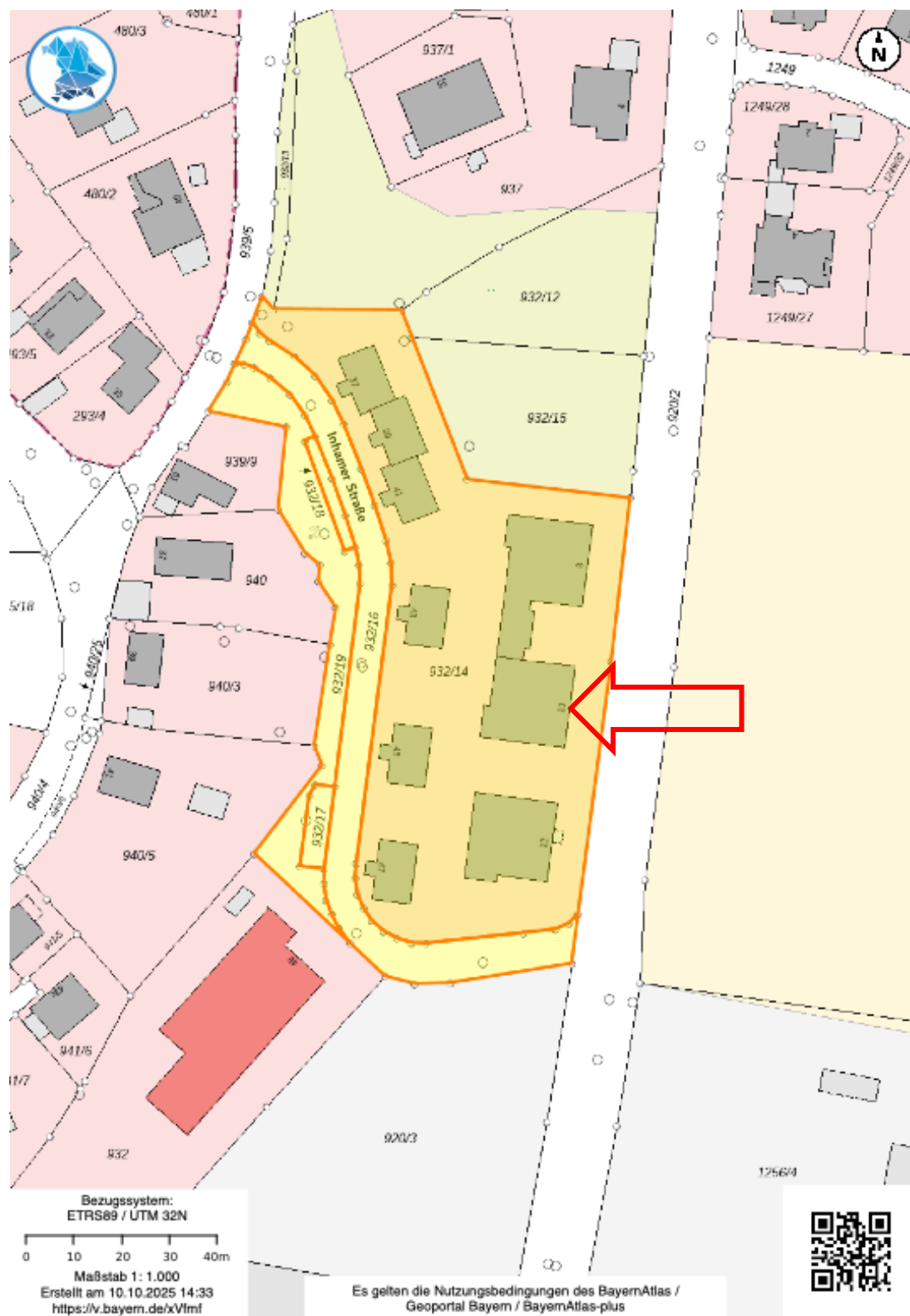
Anlage 2

Ortsplan



Anlage 3

Flurkarte



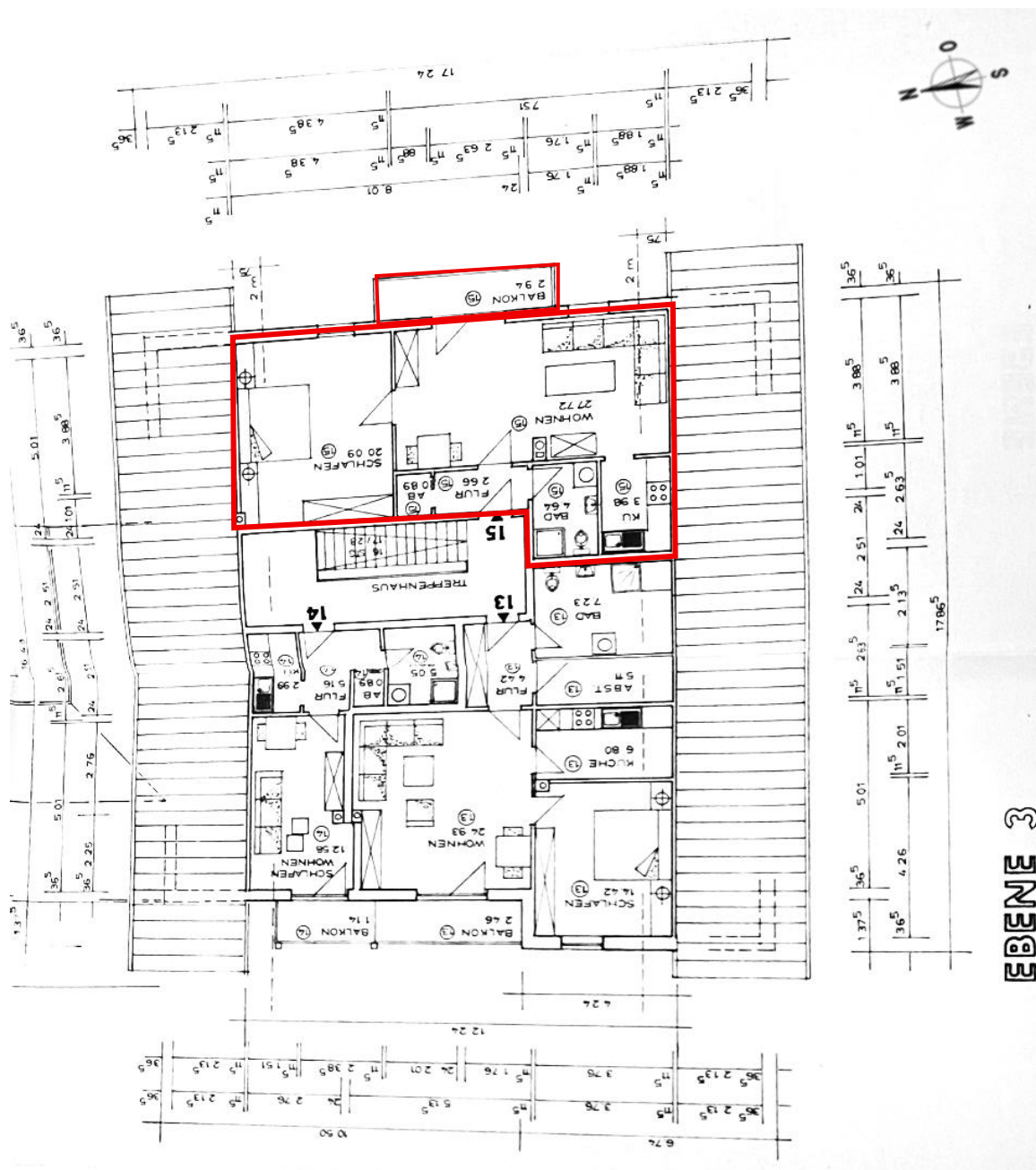
Anlage 4

Luftbild



Anlage 5

Kopien aus dem Aufteilungsplan



Grundrissausschnitt Ebene Nr. 3 (Dachgeschoss) mit Wohnung Nr. 15 (ohne Maßstab)

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 24.09.2025



Ostansicht Haus Nr. 15 mit Wohnung Nr. 15 im Dachgeschoss



Nordostansicht



Südostansicht



Südwestansicht



Nordansicht



Treppenhaus Haus Nr. 15



Treppenhaus, Erschließungsflur (Ebene 3)



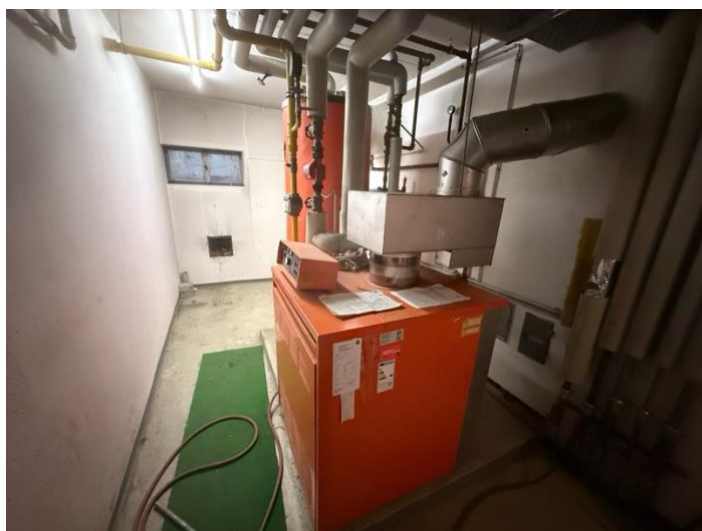
Ebene 3, Hausnummer 15 mit Zugang zur Whg. Nr. 15



Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum (KG)



Gemeinschaftlicher Keller



Heizung (KG)