



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

Dipl.-Ing. Franz Höng

öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Hochstraße 18
94081 Fürstenzell

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

Wertgutachten

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



Objekt:	Doppelhaushälfte auf Flurnummer 1420/41 und Doppelgarage auf Flurnummer 1420/57, Gemarkung Aldersbach Färberstraße 4, 94501 Aidenbach
Aktenzeichen:	804 K 1/22
Wertermittlungsstichtag:	09.04.2024
Verkehrswert:	EUR 300.000,00 (dreihunderttausend Euro)
Ausfertigung	pdf
Anzahl der Ausfertigungen	5 (incl. Bürausfertigung)
2308024	Seite 1 von 39

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Auftrag und Zweck	3
1.3	Bewertungsobjekt.....	3
1.4	Unterlagen.....	3
1.5	Ortsbesichtigung	3
1.6	Wertermittlungstichtag.....	3
1.7	Qualitätstichtag.....	3
1.8	Recherchen.....	4
1.9	Technische Daten	4
2	Grundstück.....	4
2.1	Grundbuch	4
3	Lagebeschreibung.....	5
3.1	Kommune – Makrolage.....	5
3.2	Grundstückslage – Mikrolage.....	6
3.3	Verkehrslage	7
4	Grundstücksbeschreibung.....	7
4.1	Digitale Karten.....	7
4.2	Zuschnitt und Beschaffenheit.....	8
4.3	Erschließung	9
4.4	Baurechtliche Gegebenheiten.....	9
4.5	Denkmalschutz.....	10
4.6	Immissionen.....	10
4.7	Vorhandene Bebauung	10
4.8	Außenanlagen.....	10
5	Gebäudebeschreibung	11
5.1	Gebäude	11
5.1.1	Allgemein.....	11
5.1.2	Konstruktion – Ausstattung	11
5.1.3	Grundrisse und Raumeinteilung.....	12
5.2	Energieausweis.....	16
5.3	Unterhaltszustand	16
6	Beurteilung	17
6.1	Marktverhältnisse	17
6.1.1	Immobilienmarkt allgemein.....	17
6.1.2	Marktgängigkeit	17
6.2	Fazit	17
7	Flächen	18
7.1	Angewandte Berechnungsvorschriften.....	18
7.2	Verwendete Unterlagen.....	18
7.3	Brutto Grundfläche	18
7.4	Wohnflächen	18
8	Bewertung.....	19
8.1	Wahl des Bewertungsverfahrens	19
8.1.1	Vergleichswert.....	19
8.1.2	Ertragswert	19
8.1.3	Sachwert	19
8.1.4	anzuwendendes Bewertungsverfahren	19
8.2	Bodenwert	20
8.2.1	Vergleichspreise	20
8.2.2	Bodenwertermittlung.....	20
8.2.3	Ergebnis der Bodenwertermittlung – modellkonform.....	21
8.3	Sachwertermittlung	22
8.3.1	Schema des Sachwertverfahrens.....	22
8.3.2	Vorläufiger Sachwert	22
8.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
8.3.4	Ermittlung des Sachwertes.....	28
9	Verkehrswert.....	29
10	Anlagen.....	30
10.1	Lichtbilder	30
10.2	Bruttogrundflächen.....	36
10.3	Wohnfläche.....	37
10.4	Standardstufen (Wohnhaus)	38
10.5	Literaturverzeichnis	39



1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen,
Aktenzeichen 804 K 1/22, mit Auftrag vom 16.08.2023

1.2 Auftrag und Zweck

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

1.3 Bewertungsobjekt

Doppelhaushälfte auf Flurnummer 1420/41 zu 584m²
mit Doppelgarage auf Flurnummer 1420/57 zu 432 m² und
½ Miteigentumsanteil an der Zufahrt Flurnummer 1420/44 zu 126 m²
Gemarkung Aldersbach, **Färberstraße 4, 94501 Aidenbach**

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

1.4 Unterlagen

- Grundbuchauszüge für Aldersbach Blatt 1826 und 1812 vom 04.05.2023
- Lageplan im Maßstab 1:1000 vom 08.02.2022 und 11.07.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.02.2022 und 11.07.2023
- Hausnummernauskunft vom Markt Aidenbach vom 13.07.2023 und 12.10.2021

Vom Schuldner:

- Eingabeplan zum Neubau eines Doppelhauses vom 06.12.1975 mit Genehmigungsvermerk vom 17.03.1976
- Eingabeplan zum Neubau einer Doppelgarage mit Abstellraum vom 10.06.1988 mit Genehmigungsvermerk vom 08.09.1988

1.5 Ortsbesichtigung

09.04.2024

Anwesend waren der Schuldner und der Unterzeichner

1.6 Wertermittlungstichtag

09.04.2024

1.7 Qualitätsstichtag

09.04.2024

1.8 Recherchen

Markt Aidenbach, Bauamt

Landratsamt Passau, Gutachterausschuss

1.9 Technische Daten

Baujahr:

Doppelhaushälfte: 1976-1978

Doppelgarage: 1988

2 Grundstück**2.1 Grundbuch**

Amtsgericht Passau			
Gemarkung Aldersbach			
Blatt:	1826		
lfde. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	1420/41	Färberstraße 4 , Wohnhaus, Hofraum, Garten	584
3	1420/57	Nähe Färberstraße , Gebäude- und Freifläche	432
Amtsgericht Passau			
Gemarkung Aldersbach			
Blatt:	1812		1/2 MEA
lfde. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
4	1420/44	An der Färberstraße , Verkehrsfläche	126

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches bleiben hier unberücksichtigt.

1.8 Recherchen

Markt Aidenbach, Bauamt

Landratsamt Passau, Gutachterausschuss

1.9 Technische Daten

Baujahr:

Doppelhaushälfte: 1976-1978

Doppelgarage: 1988

2 Grundstück**2.1 Grundbuch**

Amtsgericht Passau			
Gemarkung Aldersbach			
Blatt:	1826		
lfde. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	1420/41	Färberstraße 4 , Wohnhaus, Hofraum, Garten	584
3	1420/57	Nähe Färberstraße , Gebäude- und Freifläche	432
Amtsgericht Passau			
Gemarkung Aldersbach			
Blatt:	1812		1/2 MEA
lfde. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
4	1420/44	An der Färberstraße , Verkehrsfläche	126

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches bleiben hier unberücksichtigt.

3 Lagebeschreibung

3.1 Kommune - Makrolage

Übersichtsplan, ohne Maßstab



Der Markt Aidenbach liegt im Landkreis Passau (Regierungsbezirk Niederbayern) und befindet sich ca. 24 km westlich von Passau. Aidenbach beherbergt rd. 3.100 Einwohner (Stand: 31.12.2022) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Donau-Wald zusammen mit Aldersbach die Funktion eines Grundzentrums.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Aidenbach insgesamt ca. 1.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendersaldo von -457 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 80 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Aidenbach wird dabei maßgeblich vom Branchencluster Dienstleistung & Handwerk sowie von der Agrarwirtschaft geprägt.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Aidenbach bis zum Jahr 2033 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 7,7 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Passau derzeit 3,7 % (zum Vergleich: Bayern: 3,7 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: März 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 97,9 Punkten für den Landkreis Passau, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Passau den 222. Rang von insgesamt 400 Rängen.



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

3.2 Grundstückslage – Mikrolage

Ortsplan (ohne Maßstab)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 700 m nordöstlich des Ortskerns von Aidenbach im nordöstlichen Ortsrandbereich in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten auch einige Gaststätten vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Zwar verfügt Aidenbach weiterhin über eine Mittelschule und auch die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort gewährleistet, jedoch mangelt es in der Ortschaft an Einrichtungen zur Deckung des aperiodischen Bedarfs. Einrichtungen dieser Art sowie ergänzende gängige Schularten befinden sich jeweils im rd. 9,7 km nordöstlich gelegenen Vilshofen. Bedingt durch die Lage existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Sackgasse entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über zwei zugehörige Garagenstellplätze. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als mittlere Wohnlage klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

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

3.3 Verkehrslage

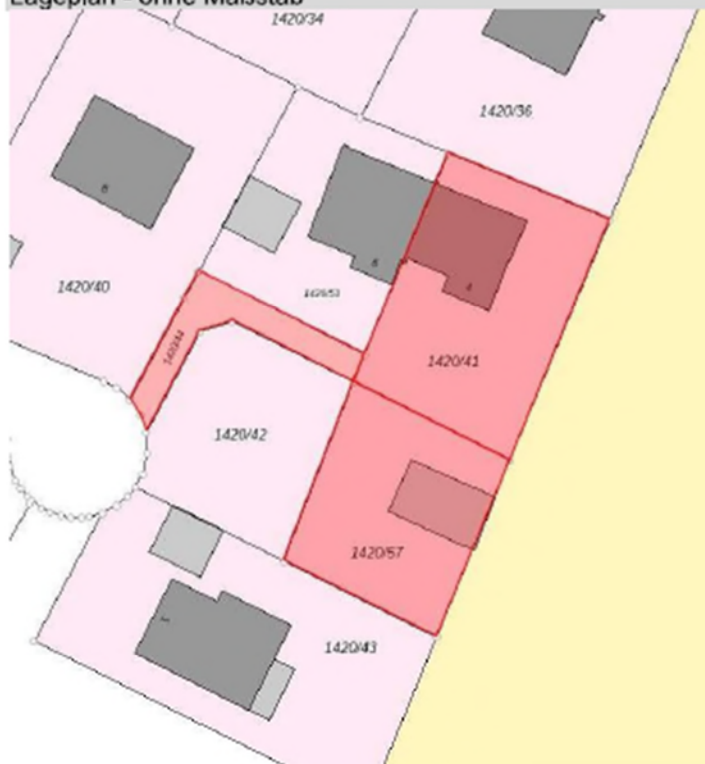
Aidenbach ist ausschließlich über Kreis- bzw. Landesstraßen an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A3 liegt erst rd. 22 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle Garham/Vilshofen. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den in Vilshofen an der Donau gelegenen Bahnhof Vilshofen(Niederbay) mit Regionalzugesanbindung. Aidenbach selbst verfügt hingegen über keinen Bahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 26 km zum IC(E)-Bahnhof Passau Hbf bzw. rd. 87 km zum internationalen Verkehrsflughafen Salzburg [AT].

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

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Digitale Karten

Lageplan - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Luftbild – ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

4.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Die Flurnummer 1420/41 ist rechteckig geschnitten, ca. 20 m breit und rd. 29 m lang. Die zu bewertende Doppelhaushälfte ist die östliche des Doppelhauses. Die Flurnummer 1420/57 ist rechteckig geschnitten, ca. 20 m breit und rd. 22 m tief. Das Garagengebäude ist an die Ostgrenze gebaut.

Das Gelände ist nach Nordwesten geneigt.

Die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind mit durchschnittlich zu beurteilen.

Die Grundstücke sind über eine ca. 3 m breite Zufahrt von der Sackgasse aus erschlossen. Wobei die Flurnummer 1420/57 nur über die Flurnummer 1420/41 anfahrbar ist und auf diesem Grundstück kein Geh- und Fahrrecht besitzt.

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

4.3 Erschließung

Voll erschlossen: Straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Erschließungsstraße Färberstraße als Sackgasse mit Wendehammer; Kanalanschluss, Wasseranschluss an die öffentliche Versorgung, Elektrizitätsanschluss ist vorhanden.

4.4 Baurechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Erweiterte Anton Haberl-Siedlung“ und ist dort als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.



Wesentliche Festlegungen:

zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse: EG + OG/EG + OG

Bauweise: offen

Mindestgröße: 450m²

4.5 Denkmalschutz

Das Anwesen ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt

4.6 Immissionen

—

4.7 Vorhandene Bebauung

Das Grundstück Flurnummer 1420/41 ist bebaut mit einer Doppelhaushälfte mit Unter-, Erd- und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Westlich des Hauses ist ein kleiner betonierter Kellerraum mit eigenem Zugang und in der Nordostecke des Grundstücks ein betonierter Pool vorhanden. Des Weiteren steht südlich der Terrasse an der Nordwestgrenze ein Holzschuppen, der der Brennholzlagerung dient.

Das Grundstück Flurnummer 1420/57 ist bebaut mit einer Doppelgarage und nach Osten angebauten Abstellraum.

4.8 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- mit Betonsteinen und Waschbetonplatten befestigte Zuwegung
- betonierter Pool (ca. 5,60m x 4,80 m) mit Folienabdichtung in der Nordostecke des Grundstücks
- betonierter Kellerraum östlich des Hauses
- Holzschuppen (als Brennholzlager) südlich der Terrasse an der Westgrenze (Holzkonstruktion, Holzschalung, Dach mit Rauhschalung und Blechdeckung, Verbundpflasterboden)
- Einfriedung und Gartenmauern
- gärtnerische Anlage

5 Gebäudebeschreibung

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

5.1 Gebäude

5.1.1 Allgemein

Baujahr: Doppelhaushälfte: 1976, Doppelgarage: 1988

5.1.2 Konstruktion - Ausstattung

Doppelhaushälfte: lt. Plan und Baubeschreibung

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Ziegelmauerwerk
Fassade:	Putz, gestrichen
Innenwände	massiv
Decken:	Massivdecken
Treppe:	massiv, Joramarmorbelag, schmiedeeisernes Geländer Einschubtreppe zum Dachgeschoss
Dach:	Satteldach, Pfannendeckung; teilweise gedämmt, mit Nut und Federbretter verkleidet
Heizung:	Ölzentralheizung (aus 2003), 3 x 1500 Kunststoffheizkörper, Schwedenofen im Wohnzimmer und Beistellherd in der Küche
Warmwasser:	über Standspeicher mit Solarunterstützung (3 Paneele)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; (aus 2004)
Türen:	Haustüre in Kunststoff mit Glasausschnitt und seitlich feststehendem Element innen: glatte, furnierte Türblätter und Zargen
Bodenbeläge:	zwischenzeitlich erneuerte Fliesen- und Laminatböden
Sanitär:	UG/EG: je WC mit Waschbecken, deckenhoch gefliest ; EG: Bad (Standard 1997) mit Einbauwanne, Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, deckenhoch geflies
Küche:	einfache Ausstattung
Elektro:	durchschnittliche Ausstattung, Starkstromanschluss
Balkon:	Granitbelag, Holzgeländer an Metallunterkonstruktion
Terrasse:	großformatige Fliesen

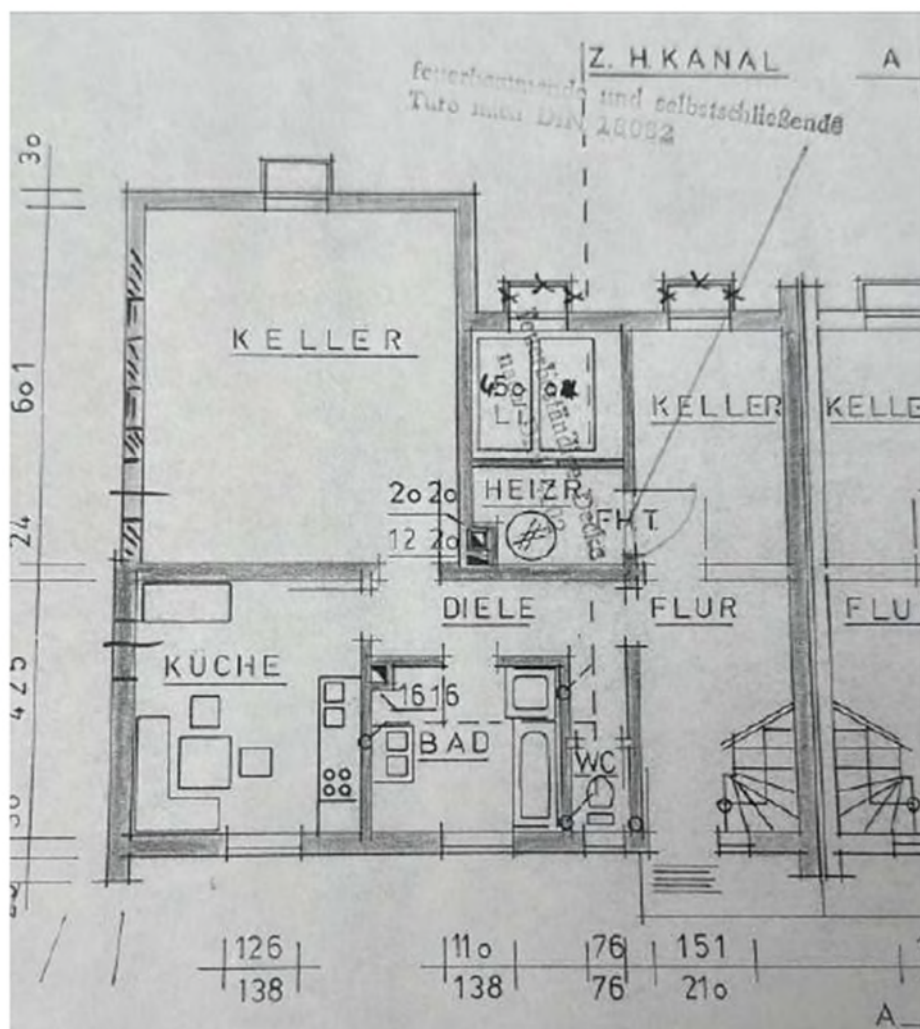
Doppelgarage:

Bauweise:	massiv
Dach:	Satteldach, Pfannendeckung
Boden:	Beton, roh abgezogen; Fliesen im Abstellraum
Tore:	Stahlrahmen, Holzausfachung und Kunststofftüre zum Abstellraum



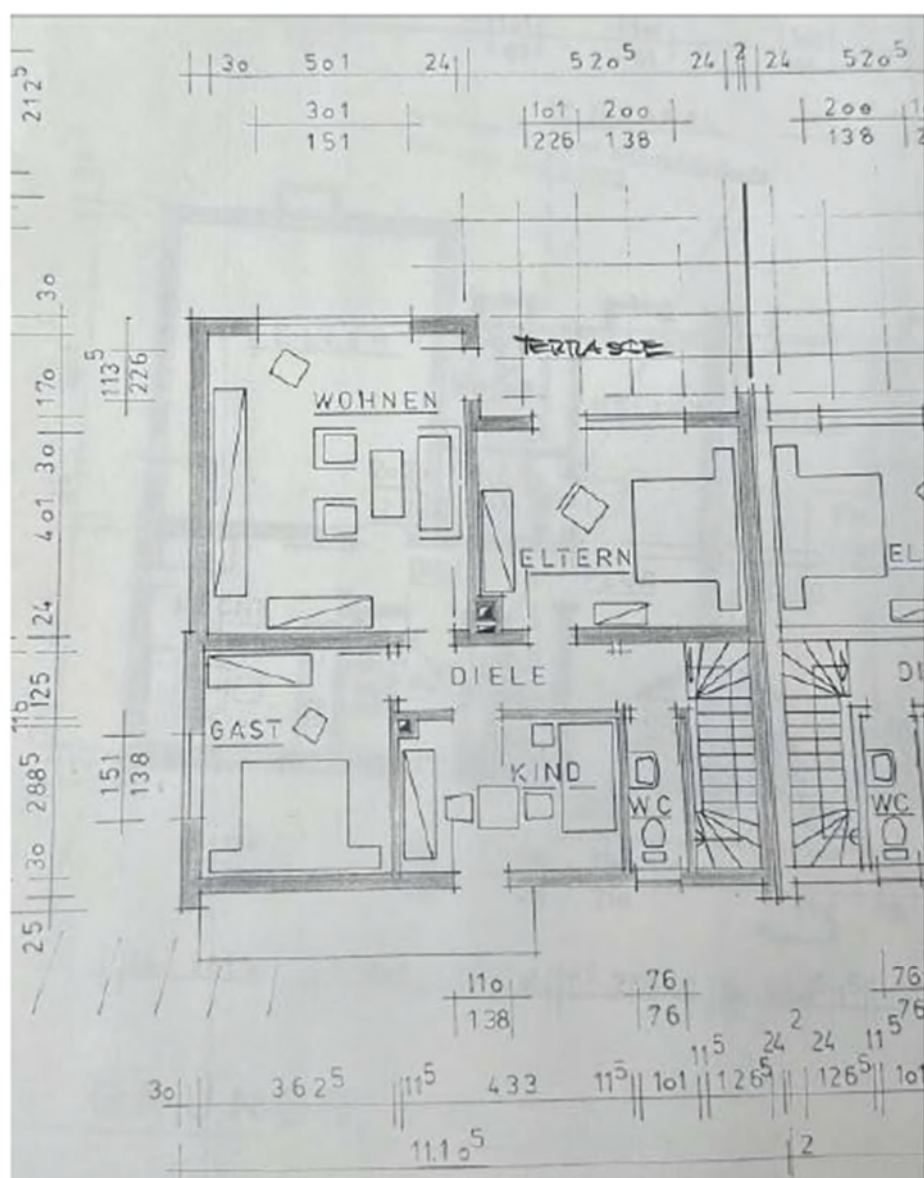
5.1.3 Grundrisse und Raumeinteilung

Untergeschoss: Flur, Treppe, Diele, Gäste WC, Bad, Küche, Speis, großer Kellerraum, Heizung und Öllager



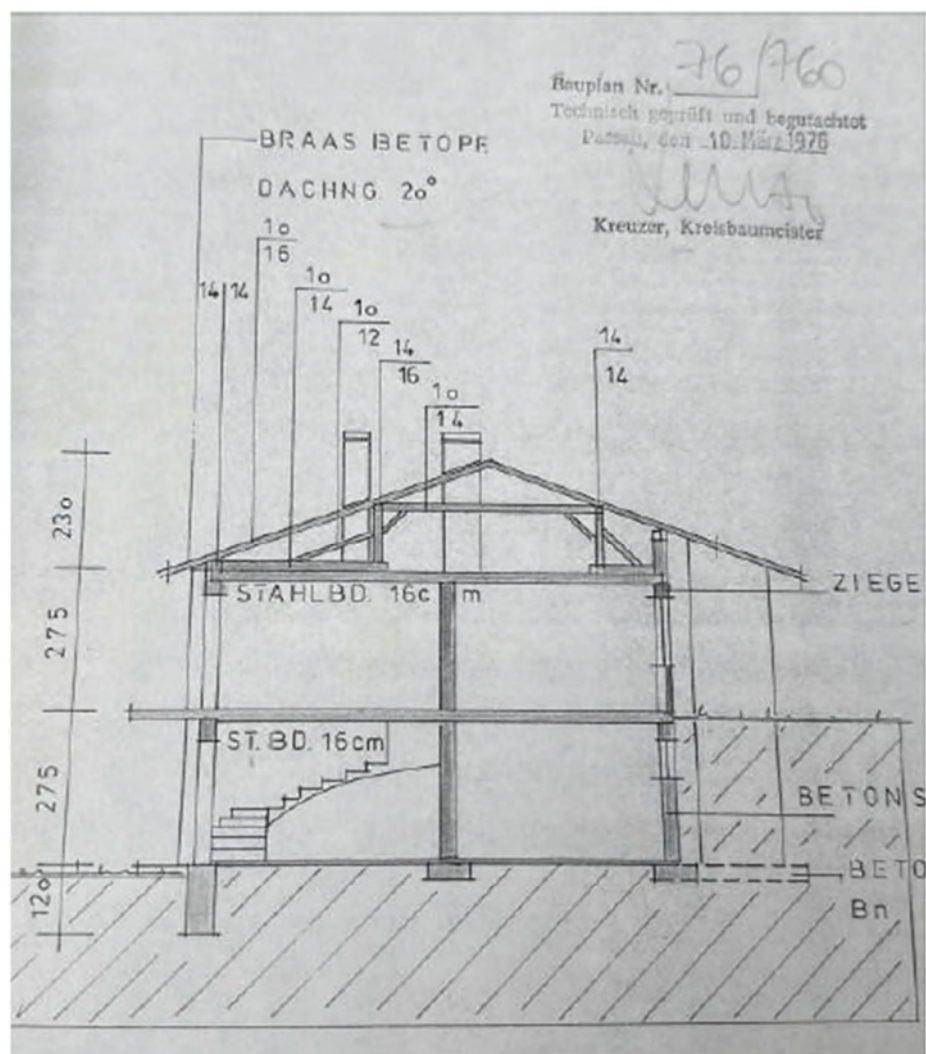
ohne Maßstab

Erdgeschoss: Treppe, Diele, WC, Kinderzimmer, Gästezimmer, Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Terrasse



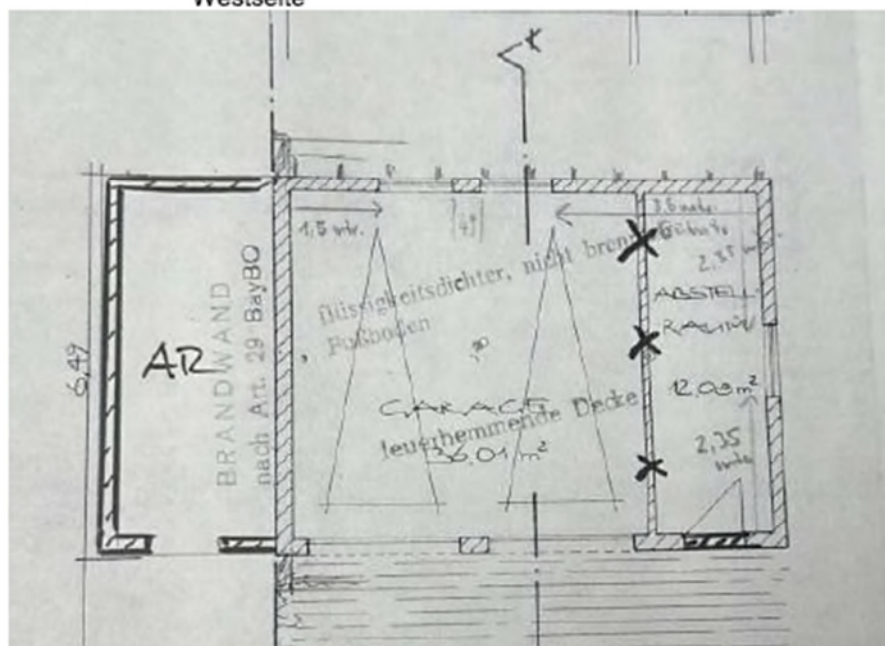
ohne Maßstab

Schnitt:



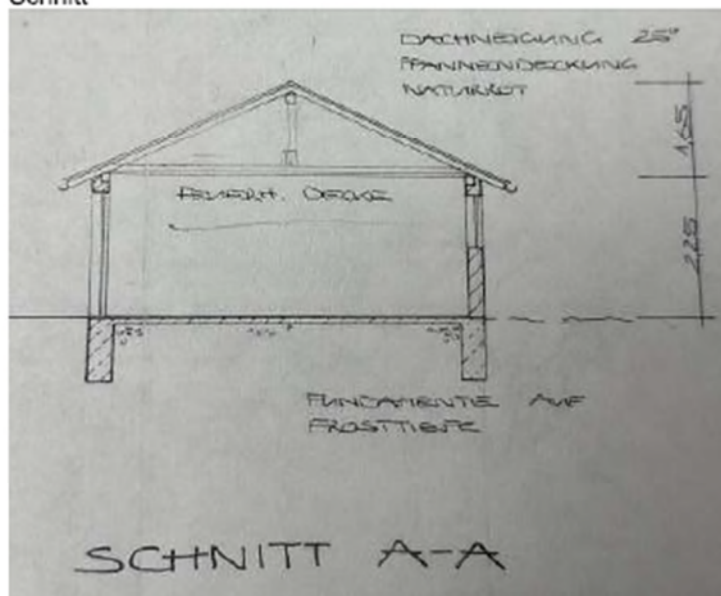
ohne Maßstab

Doppelgarage: 2 Pkw Stellplätze, seitliche Abstellfläche und separat zugänglicher Abstellraum auf der Westseite



(ohne Maßstab, skizzenhaft ergänzt)

Schnitt



(ohne Maßstab)