



Anscheinsgutachten

Aktenzeichen 804 K 11/23

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des Erbbaurechts an Grundstück Fl. Nr. 2238/35 der Gemarkung Ruderting,
unter der Anschrift Gartenstraße 31, 94161 Ruderting

Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.07.2023

360.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 44 Seiten.

Es wurde in 5 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer sowie
einer zusätzlichen digitalen Ausfertigung erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 09.08.2023

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 Vermietung und Verpachtung	
2.4 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	11
4.1 Wohnhaus	
4.2 Garage	
4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
4.4 Außenanlagen	
5. Verkehrswertermittlung	15
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des fiktiv unbelasteten Bodenwertes	
5.3 Sachwertermittlung des fiktiven Volleigentum	
5.4 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	
5.5 Verkehrswert	
6. Flächenberechnungen	32
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche	
6.2 Berechnung der Wohnfläche	
Anlagen	34
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Planunterlagen	
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. § 74a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand des nachstehend näher beschriebenen Bewertungs- objektes.
Auftrag vom	11.05.2023
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das Erbbaurecht an Grundstück Fl. Nr. 2238/35 der Gemarkung Ruderting, unter der Anschrift Gartenstraße 31, 94161 Ruderting. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus samt Pkw-Einzelgarage bebaut, das wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts ist. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wohnfläche	ca. 164 m ² (siehe Ziffer 6.2)
Wertermittlungstichtag	24.07.2023
Qualitätstichtag	24.07.2023
Besonderheit	Das Objekt 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. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.
- 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 Gutachtenergebnisse 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) 55. Auflage 2023
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
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
Tillmann/Seitz	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken 1. Auflage 2020, Reguvis Fachmedien GmbH

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Passau	- Beschluss des Amtsgericht Passau vom 10.05.2023 - Grundbuchauszug, Blatt 2086, Ausdruck vom 16.03.2023 - Liegenschaftskatasterauszug vom 30.03.2023 - Schreiben der Gemeinde Ruderting vom 03.04.2023
Von der Gemeinde Ruderting	- Eingabeplan für Einfamilien-Wohnhausneubau mit Garage, genehmigt am 08.05.1996 - Baubeschreibung zum Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Garage und überdachtem Stellplatz vom 19.02.1996 - Wohnflächenberechnung nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung, Berechnung des umbauten Raumes und der überbauten Fläche sowie Nutzflächenberechnung vom 19.02.1996 - Ausschnitt aus dem Bebauungsplan
Vom Grundbuchamt Passau	- Überlassungsurkunde eines Erbbaurechts vom 23.02.2022 - Kaufvertrag eines Erbbaurechts vom 27.12.2001 - Erbbaurechtsvertrag vom 20.10.1995 - Nachtrag zum Erbbaurechtsvertrag vom 31.07.1996 (Messungsanerkennung)
Recherchen	- Bei der Gemeinde Ruderting - Bauamt - Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Passau - Grundakteneinsicht beim Grundbuchamt Passau
Vom Unterzeichner	- Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbe- sichtigung	24.07.2023
Teilnehmer am Ortstermin	Der Sachverständige. Der Schuldner erschien trotz schriftlicher Ladung nicht zum Termin.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (4 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgericht Passau von Ruderling, Blatt 2086 (Erbbaugrundbuch)

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Fl. Nr.</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe (m²)</u>
1	Erbbaurecht an Grundstück 2238/35	Gartenstraße 31; Gebäude- und Freifläche eingetragen bis 30.9.2094;	1.017

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) sowie Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) des Grundbuches werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt – Ausnahme Erbbauzins (Abteilung II).

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige Rechte und Lasten konnten durch den Unterzeichner nicht in Erfahrung gebracht werden, es wurden auch diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3 Vermietung und Verpachtung

Das gegenständliche Objekt wird zum Stichtag von der Berechtigten des in Abteilung II eingetragenen Wohnungs- und Mitbenützungsrechts bewohnt.

2.4 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ebentaler Feld II“. Folgende wesentliche Festsetzungen wurden hierbei getroffen:

Art der baulichen Nutzung:	WA (Allgemeines Wohngebiet)
Maß der baulichen Nutzung:	GRZ = 0,4, GFZ = 0,8
Bauweise:	Offene Bauweise
Vollgeschosse:	U+I (Unter-, Erd-, Dachgeschoss)

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 Gemeinde Ruderting im südlichen Bayerischen Wald.

Gebietslage	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Landkreis	Passau
Einwohner	3.160 (Stand 31.12.2022)
Höhe	ca. 450 m ü. NN
Infrastruktur	In Ruderting befinden sich diverse Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie u. a. Supermarkt, Allgemeinärzte, Zahnärzte, Banken, Kindergarten, Grundschule, Restaurants, Café und Bäckerei, Tankstelle, etc. Eine Realschule befindet sich im ca. 11 km entfernt gelegenen Markt Tittling. Sämtliche weitere infrastrukturelle Einrichtungen (weiterführende Schulen, Universität, Klinikum etc.) sind in der ca. 13 km entfernten Dreiflüssestadt Passau eingerichtet.
Überörtliche Verkehrs- anbindung	Die Gemeinde Ruderting ist über die Bundesstraße B85, die südwestlich des Gemeindezentrums vorbeiführt, gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Anschluss an die ca. 11 km entfernte Bundesautobahn A3 (Passau-Nord) ist als durchschnittlich einzustufen. Der Flughafen München ist ca. 150 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in ruhiger Lage, ca. 1 km östlich des Gemeindezentrums.

Örtliche Verkehrs-verhältnisse	Anliegerstraße führt südlich am Objekt vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Eine öffentliche Busverbindung befindet sich im näheren Umfeld. Der Hauptbahnhof Passau mit Anbindung nach Wien, München, Frankfurt etc. ist ca. 13 km entfernt.
Umgebungsbebauung	Überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise.
Immissionen	Keine.
Lagebeurteilung	Ruhige Wohnlage mit guter Anbindung.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	1.017 m ²
Zuschnitt	Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten.
Topographie	Das Grundstück fällt nach Süden ab.
Bodenbeschaffenheit/ Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.
Art der Bebauung	Einfamilienhaus mit Pkw-Einzelgarage und überdachtem Stellplatz.
Grenzverhältnisse	Die Gebäude sind augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen gelegen; ein Überbau ist nicht bekannt. Es wurden diesbezüglich auch keine weiteren Recherchen durchgeführt. Die Garage ist an der Nordostseite als Grenzbebauung ausgeführt.

3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist vollständig durch die ausgebaute und asphaltierte Anliegerstraße „Gartenstraße“ erschlossen. Kanal-, Wasser-, und Stromanschluss sind vorhanden. Nach Auskunft der Gemeinde Ruderting sind zum Stichtag keine Erschließungsbeiträge offen.

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Passau

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	1.530,09 km²	
Einwohner (31.12.2021)	194.000	
Bevölkerungsvorausberechnung (2020 bis 2040)	4,5 %	

Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2021)	3,2 %	
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2021)	63.166	
▫ Verarbeitendes Gewerbe	18.560	
▫ Baugewerbe	7.046	
▫ Handel	9.433	
▫ Gastgewerbe	3.854	
▫ Verkehr & Logistik	2.967	
▫ Sonstige Dienstleister	19.590	
Einpendler (30.06.2021)	17.149	
Auspendler (30.06.2021)	33.713	
IHK-Auszubildende (31.12.2021)	1.516	
▫ Neueintragungen	506	

Einkommen, BP & Bruttoertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2020	23.234 EUR	
Kaufkraft 2022 (Index: Deutschland=100)	90,5	
Bruttoinlandsprodukt 2020	5.773 Mio. EUR	
Bruttoertschöpfung 2020	5.229 Mio. EUR	
▫ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	138 Mio. EUR	
▫ Produzierendes Gewerbe	1.980 Mio. EUR	
▫ Dienstleistungen	3.112 Mio. EUR	

Unternehmen & Gewerbezweig 2021		
IHK-Mitgliedsunternehmen	16.383	
Gewerbeanmeldungen	1.782	
Unternehmensinschreibungen	17	

Verarbeitendes Gewerbe 2021		
Betriebe	181	
Umsatz (in 1.000)	3.126.855 EUR	
Exportquote	36,3 %	

Stand: Dezember 2022; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MHI Research
 Die Ikonen symbolisieren die Veränderung zum Vorjahreszeitraum (steigende Werte für die inhaltliche Lektüre können nicht übernommen werden).
 Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage: www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten

4. Gebäudebeschreibung

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 Annahmen. Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die in den Anlagen beigefügten Fotoaufnahmen u. Baupläne verwiesen.

Da das gegenständliche Objekt nur von außen besichtigt werden konnte, erfolgt die nachfolgende Beschreibung im Wesentlichen auf Grundlage der vom Bauamt übersendeten Baubeschreibung und Planunterlagen.

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart Vollunterkellertes Einfamilienhaus, ansonsten
bestehend aus Erd- und ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr Um 1996

Nutzung Wohnen

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart Massivbauweise

Fundamente Betonstreifenfundamente

Außenwände Betonhohlblocksteine im Keller, ansonsten Leicht-
Ziegel (Wandstärke jeweils 36,5 cm)

Innenwände Hochlochziegel (Wandstärke 11,5 bzw. 24,0 cm)

Geschossdecken Stahlbeton

Treppen Stahlbeton

Dach Dachkonstruktion: Holz
Dachform: Satteldach
Dachdeckung: Falzpfannen

Fassade Wandputz mit Anstrich

Spenglerarbeiten In Kupferblechausführung

Abdichtungen Nicht bekannt

Balkon Als Dachfläche des darunterliegenden Erkers

4.1.3 Ausbau

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung können seitens des Sachverständigen keine näheren Angaben zum Ausbau des Gebäudes gemacht werden. Aus der vorliegenden Baubeschreibung aus dem Baujahr sind lediglich einzelne Angaben zur Ausstattung ersichtlich. Laut Baubeschreibung ist das Gebäude mit Parkett-, Teppich und Fliesenböden auf Dämmestrich, Fichtentüren, isolierverglasten Kunststofffenstern, einer Ölzentralheizung sowie einem Kachelofen ausgestattet.

Nach fernmündlicher Rücksprache mit dem zuständigen Kaminkehrer ist die Heizung aus dem Baujahr 1996/1997. Es handelt sich um einen Niedertemperaturofen, sodass nach Einschätzung des Kaminkehrers eine Austauschpflicht derzeit nicht besteht.

4.2 Garage

Allgemeines	Eingeschossige Pkw-Einzelgarage, bei welcher laut Plan im hinteren Bereich ein kleiner Geräteraum abgetrennt ist.	
Baujahr	Wie Wohnhaus	
Konstruktionsart	Massivbauweise	
Fundamente	Nicht bekannt	
Außenwände	Mauerwerk (Wandstärke 24,0 cm)	
Innenwände	Mauerwerk	
Decke	Nicht bekannt	
Wand-/Decken behandlung	Anstrich	
Dach	Dachkonstruktion:	Holz
	Dachform:	Satteldach
	Dachdeckung:	Falzpfannen
Fassade	Wandputz mit Anstrich	
Innenputz	Nicht bekannt	
Türen	Schwingtor mit Holzverkleidung, seitliche Zugangstüre	
Fenster	Isolierverglaste Fenster	
Elektroausstattung	Nicht bekannt	

4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Lediglich der südöstliche Grundstücksbereich (Zufahrt, Eingangsbereich) konnte durch den Sachverständigen in Augenschein genommen werden. Zum baulichen Zustand des Gebäudes kann dementsprechend keine Aussage getroffen werden.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Gemäß der vorliegenden Planunterlagen durchschnittlicher, baujahrtypischer Grundriss mit normalen Raumhöhen im KG und EG sowie Dachschrägen mit Kniestock im ausgebauten Dachgeschoss.

Freibereiche/Orientierung/Belichtung

Das Gartengrundstück ist im Wesentlichen nach Norden ausgerichtet. Der Balkon im Dachgeschoss ist nach Süden ausgerichtet.

Energetische Eigenschaften

Ob und inwieweit bei dem gegenständlichen Objekt bereits energetische Maßnahmen durchgeführt wurden ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Das gegenständliche Objekt befindet sich in ruhiger, guter Lage im Landkreis Passau. Unter Berücksichtigung der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der im gegenständlichen Bereich überwiegend nach wie vor bestehenden Zurückhaltung potenzieller Kaufinteressenten bei Erbbaurechten kann die Marktgängigkeit als unterdurchschnittlich eingestuft werden.

4.4 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der vorläufige 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 von Außenanlagen umfasst insbesondere Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an Ver- und Entsorgungsnetze sowie die Gartengestaltung.

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen

Strom- und Wasserversorgung, Kanalanschluss, Medien-Anschluss.

Einfriedungen

Überwiegend natürliche Einfriedungen des Grundstücks.

Bodenbefestigungen

Die Garagenzufahrt, der Pkw-Außenstellplatz sowie der Eingangsbereich im südöstlichen Grundstück sind gepflastert.

Gartengestaltung

Eingewachsenes Grundstück mit Wiesenfläche im nördlichen Bereich, Sträuchern, Bäumen, Büschen sowie Heckenbepflanzung.

Sonstige Außenanlagen

Nicht ersichtlich.

Der Wert von Außenanlagen wird üblicherweise mit einem pauschalen Zuschlag der Gebäudewerte berücksichtigt. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht. Dabei werden bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern folgende Prozentsätze als marktüblich betrachtet:

Einfachste Anlagen	1 bis 2 %
Einfache Anlagen	2 bis 4 %
Durchschnittliche Anlagen	4 bis 6 %
Aufwendige Anlagen	bis 10 %

Im vorliegenden Fall wird der Sachwert der Außenanlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie der Modellkonformität mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren mit einem Hundertsatz der Gebäudewerte mit **3 v. H.** in Ansatz gebracht.

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 Wertermittlungsobjekts.

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 (§ 40) 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

Da zum Stichtag keine ausreichende Anzahl an direkten Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte vorliegt, erfolgt die Verkehrswertermittlung des Erbbaurechts nach § 49 ImmoWertV auf der Grundlage des mittelbaren Vergleichswertverfahrens, ausgehend von dem nach § 50 ImmoWertV ermittelten finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts, der mit einem objektsspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor multipliziert wird.

Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist nach § 50 ImmoWertV der Wert des fiktiven Volleigentums (ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen), der im vorliegenden Fall (Einfamilienhaus) auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt wird.

Die Begründung für die Anwendung des Sachwertverfahrens liegt darin, dass derartige Wertobjekte meistens durch den Eigentümer selbst genutzt werden bzw. dass ein Kaufinteressent im vorliegenden Fall kaum eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt seiner Wertüberlegungen machen wird. Erfahrungsgemäß basiert die Kaufpreisbildung bei derartigen Wertobjekten überwiegend auf Sachwertüberlegungen. Kaufinteressenten von Objekten der vorliegenden Art gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zur Neuerrichtung eines vergleichbaren, ähnlichen Anwesens aufzubringen wären und bestimmen ausgehend vom Alter, Erhaltungszustand, vom Grundrisszuschnitt und der Lage, in welcher sich das Gebäude befindet, ihren individuellen Nutzungswert.

5.2 Ermittlung des fiktiv unbelasteten Bodenwertes

5.2.1 Modellkonformer Bodenwert

Unter Berücksichtigung der Modellkonformität in Bezug auf die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren erfolgt die Ermittlung des Bodenwertes durch Multiplikation des geeigneten, auf den Kaufzeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) marktangepassten Bodenrichtwerts (Stichtag 31.12.2020) mit der Grundstücksgröße

Sonstige, wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale werden, soweit vorhanden, bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss hat für Wohnbauflächen im gegenständlichen Bereich folgende Bodenrichtwerte veröffentlicht:

Bodenrichtwert (31.12.2020) erschließungsbeitragsfrei	130,00 €/m ²
Bodenrichtwert (01.01.2022) beitragsfrei	135,00 €/m ²

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag:
Als Ausgangswert wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 i. H. v. 135,00 €/m² zugrunde gelegt. Die durchschnittlichen Grundstückspreise im Landkreis Passau sind nach Vorabauswertungen des Gutachterausschusses im Verlauf des Jahres 2022 weiter gestiegen. Im aktuellen Jahr 2023 sind jedoch aufgrund der stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten Preisrückgänge zu verzeichnen. Da bisher keine offiziellen Auswertungen vorliegen, wird sachverständig davon ausgegangen, dass die Preissteigerung im Jahr 2022 durch den Nachfragerückgang im Jahr 2023 kompensiert wurde. Dementsprechend wird auf eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts verzichtet.

Modellkonformer Bodenwert:

135,00 €/m² x 1.017 m² =

137.295,00 €

rd. 137.000,00 €

5.2.2 Abweichungen vom modellkonformen Bodenwert

Das Grundstück mit einer Größe von 1.017 m² kann für den gegenständlichen Bereich noch als durchschnittlich angesehen werden, sodass dahingehend keine Anpassung erfolgt. Der Gutachterausschuss hat bisher keine Abhängigkeit der GFZ zur Höhe des Bodenrichtwerts festgestellt, sodass auch dahingehend keine Anpassung erfolgt. Weitere Anpassungen des v. a. modellkonformen Bodenwerts hinsichtlich Zuschnitt, Topografie etc. sind nicht erforderlich, sodass der modellkonforme Bodenwert dem tatsächlichen Bodenwert entspricht.

5.3 Sachwertermittlung des fiktiven Volleigentums

5.3.1 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer/Alterswertminderungsfaktor

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV sowie die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren (Modellkonformität) wird für die nachfolgende Berechnung aufgrund der wirtschaftlichen Einheit eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus und auch für die Garage sowie den überdachten Stellplatz zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Das Wohnhaus sowie das Garagengebäude samt überdachtem Stellplatz wurden gemäß den vorliegenden Unterlagen um 1996 errichtet und sind zum Stichtag ca. 27 Jahre alt. Die Restnutzungsdauer zum Stichtag wird dementsprechend mit jeweils 53 Jahren in Ansatz gebracht.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird ein Alterswertminderungsfaktor von $53/80 = 0,6625$ in Ansatz gebracht:

5.3.2 Gebäudewerte

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Berechnungen zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) können von der DIN 277 abweichen, sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden und sind unter Ziffer 6 dargestellt.

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind i. d. R. modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum-, oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz erfolgt in Anlehnung an Anlage 4 der ImmoWertV.

Es werden Standardstufen (1 bis 5) unterschieden. Die Gebäudestandards sind im Einzelnen in Anlage 4 der ImmoWertV erläutert. In Tabelle 1 sind die Gebäudestandards für Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser aufgeführt.

In der nachfolgenden Berechnung wird auf Grundlage der beim Bewertungsobjekt individuell gegebenen Bauweise und Ausstattung, eine entsprechende Standardstufe ermittelt.

Zusatzbauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Aus den Modellparametern der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses kann entnommen werden, dass für bei der Bruttogrundflächenberechnung nicht erfasste Bauteile kein gesonderter Ansatz erfolgt (z. B. Kelleraußentreppen, Dachgaube, Balkon). Aus Gründen der Modellkonformität bleiben v. a. Bauteile entsprechend unberücksichtigt.

Einstufung des Wertermittlungsobjektes

Wohnhaus

Typ und Art: 1.01: Freistehendes Einfamilienhaus mit Keller-, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.01					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		655 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1005 €/m ²	1260 €/m ²	
Außenwände	23,00%		0,5	0,5			179,40 €
Dächer	15,00%		0,5	0,5			117,00 €
Außentüren und Fenster	11,00%		0,5	0,5			85,80 €
Innenwände und -türen	11,00%			1			91,85 €
Deckenkonst. und Treppen	11,00%			1			91,85 €
Fußböden	5,00%			1			41,75 €
Sanitäreinrichtungen	9,00%			1			75,15 €
Heizung	9,00%		0,5	0,5			70,20 €
Sonst. tech. Ausstattung	6,00%			1			50,10 €
Standardstufe							
Kostenkennwert							803,10 €

Für das Wohnhaus werden Normalherstellungskosten von **800,00 €/m² BGF** inkl. 17 % Baunebenkosten angesetzt. Dies entspricht in etwa der Standardstufe 2,7.

Garage

Typ und Art: 14.1: Garage in Massivbauweise
 Kostenkennwert **485,00 €/m² BGF** inkl. 12 % Baunebenkosten

Überdachter Stellplatz (ähnlich Carport)

Kostenkennwert in Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses des Landkreis Passau: **190,00 €/m² BGF**

Indexierung (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wird vom Gutachterausschuss mit 1,0 angegeben.

5.3.3 Gebäudezeitwert Wohnhaus

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.1)	rd. 405 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	800,00 €/m ²
Baupreisindex (II 2023)	177,9
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 17 % Baunebenkosten)	1.423,00 €/m ²

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes
am Wertermittlungsstichtag:

$$\begin{array}{l} \text{Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten} \\ 405,00 \text{ m}^2 \times 1.423,00 \text{ €/m}^2 = \end{array} \quad 576.315,00 \text{ €}$$

Gebäudezeitwert Wohnhaus:

$$\begin{array}{l} \text{Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor} \\ 576.315,00 \text{ € x } 0,6625 = \end{array} \quad 381.809,00 \text{ €}$$

5.3.4 Gebäudezeitwert Garagengebäude

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.2)	rd. 28 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	485,00 €/m ²
Baupreisindex am WET (II 2023)	177,9
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 12 % Baunebenkosten)	863,00 €/m ²

Herstellungskosten des Gebäudes am
Wertermittlungsstichtag:

$$\begin{array}{l} \text{Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten} \\ 28,00 \text{ m}^2 \times 863,00 \text{ €/m}^2 = \end{array} \quad 24.164,00 \text{ €}$$

Gebäudezeitwert Garagengebäude:

$$\begin{array}{l} \text{Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor} \\ 24.164,00 \text{ € x } 0,6625 = \end{array} \quad 16.009,00 \text{ €}$$

5.3.5 Gebäudezeitwert überdachter Stellplatz

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.3)	rd. 36 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	190,00 €/m ²
Baupreisindex am WET (II 2023)	177,9
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag	338,00 €/m ²
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag:	
Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 36,00 m ² x 338,00 €/m ² =	12.168,00 €

Gebäudezeitwert überdachter Stellplatz:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor 12.168,00 € x 0,6625 =	8.061,00 €
---	------------

5.3.6 Zusammenstellung

Gebäudezeitwert Wohnhaus	381.809,00 €
Gebäudezeitwert Garagengebäude	16.009,00 €
Gebäudezeitwert überdachter Stellplatz	8.061,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	405.879,00 €
Vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen	
pauschal rd. 3,0 % der Gebäudewerte (s. Ziffer 4.4)	+ 12.200,00 €
<u>zzgl. modellkonformer Bodenwert (s. Ziffer 5.2.1)</u>	<u>+ 137.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	555.079,00 €
	rd. 555.000,00 €

5.3.7 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 21 und §39 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau weist zum Stichtag 30.06.2021 bei einem vorläufigen Sachwert von 555.000,00 € einen Sachwertfaktor von 0,98 aus. Die Kaufpreise für vergleichbare Objekte sind nach dem v. a. Stichtag zunächst weiter angestiegen. Seit dem 2. Quartal 2022 sind insbesondere wegen der stark angestiegenen Finanzierungskosten sowie der weiter gestiegenen Baukosten deutliche Nachfrage- und dementsprechend auch Preisrückgänge bei Bestandsgebäuden der vorliegenden Art zu verzeichnen. Da bisher keine Auswertungen zu den sich veränderten Sachwertfaktoren vorliegen, wird der v. a. Sachwertfaktor sachverständig um 8 % reduziert. Für das gegenständliche Objekt (im fiktiven Volleigentum) wird ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,90 zugrunde gelegt.

5.3.8 Ableitung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (ohne boG)

Vorläufiger Sachwert	555.000,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	
555.000,00 € x 0,90	499.500,00 €
	rd. 500.000,00 €

5.4 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

5.4.1 Allgemeine Inhalte des Erbbaurechtsvertrags

Die wertrelevanten Daten und Inhalte des Erbbaurechtsvertrag vom 20.10.1995 werden nachfolgend dargestellt:

Das Erbbaurecht beginnt schuldrechtlich am 01.11.1995, dinglich mit Grundbucheintragung, und endet 99 Jahre nach dem zuerst genannten Zeitpunkt, somit am 31.10.2094. Das Erbbaurecht hat somit zum Stichtag eine Restlaufzeit von ca. 71 Jahren.

Das Erbbaurecht wird bestellt für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung.

Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Grundstück und das Erbbaurecht entfallenden öffentlichen und privatrechtlichen Abgaben und Lasten, einschließlich der Grundsteuer, der Erschließungsbeiträge und der Ausgleichsbeträge nach dem Baugesetzbuch sowie alle sonstigen mit der Erschließung des Grundstücks verbundenen Kosten und etwaige gemeindliche Nachfolgelasten zu tragen.

Zur Veräußerung des Erbbaurechts bedarf der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten auf dessen Kosten die Übertragung des Erbbaurechts zu verlangen (Heimfall), bei Verstoß des Erbbauberechtigten gegen die vertraglich vereinbarten Verpflichtungen, bei Zahlungsverzug des Erbbauberechtigten mit dem Erbbauzins i. H. v. mind. 2 Jahresbeträgen, bei Eröffnung eines gerichtlichen Vergleichsverfahrens oder des Konkurses über das Vermögen des Erbbauberechtigten oder bei Ablehnung des Konkurses mangels Masse, bei Anordnung der Zwangsversteigerung einschließlich der Teilungsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts, bei Veräußerung des Erbbaurechts vor Bauerrichtung.

Macht der Eigentümer von einem Heimfallrecht Gebrauch, so hat er dem Erbbauberechtigten eine angemessene Vergütung, und zwar mindestens in Höhe von zwei Dritteln des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur Zeit der Übertragung zu gewähren.

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so leistet der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des Verkehrswertes. Der Grundstückseigentümer kann die Verpflichtung zur Entschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor Ablauf für die voraussichtliche Standarddauer des Bauwerks verlängert. Hiernach hat der Erbbauberechtigte das Bauwerk auf Verlangen des Grundstückseigentümers abzureißen und das Grundstück zu räumen.

Der Erbbauberechtigte hat für die Dauer des Erbbaurechts an den jeweiligen Grundstückseigentümer einen Erbbauzins in Höhe von 2,- DM/qm jährlich zu entrichten. Gemäß Messungsanerkennung vom 31.06.1996 wurde der Erbbauzins für das 1.017 m² große Grundstück ursprünglich mit 2.034,- DM vereinbart. Der Erbbauzins ist jeweils zur Hälfte am 01. April (für die Zeit vom 1.1. bis 30.6.) und am 01. Oktober (für die Zeit vom 1.8 bis 31.12) jeden Jahres zur Zahlung fällig.

Die Erhöhung oder Ermäßigung des Erbbauzinses wird jeweils für die folgenden 3 Jahre verbindlich, wenn das auf Grund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk Wohnzwecken im Sinne des § 9 a ErbbauVO dient.

Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte haben ein gegenseitiges dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle des Grundstücks.

5.4.2 Ermittlung des vertraglichen Erbbauzinses zum Stichtag

Zur Erbbauzinsanpassung ist in v. a. Erbbaurechtsvertrag folgendes geregelt: Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt für das Basisjahr 1985 = 100 Punkte festgestellte Lebenshaltungskostenindex für einen 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt mit mittlerem Einkommen oder der an seine Stelle tretende Index gegenüber der bei Abschluss des Vertrags geltenden Monatsindexzahl vom November 1995 oder seit der letzten Anpassung verändern, so erhöht oder ermäßigt sich der Erbbauzins in demselben Verhältnis.

Der Erbbauzins wurde ursprünglich mit 2.034,00 DM jährlich vereinbart, was in etwa 1.039,97 € (2.034,00 DM/ 1,95583) entspricht.

Der v. a. Lebenshaltungskostenindex wurde zum Januar 2003 vom Verbraucherpreisindex (VPI) abgelöst. Da der Vertragsbeginn vor Dezember 1999 erfolgte, ist eine Verkettung der Indizes erforderlich. Verkettungsmonat ist der Monat Dezember 1999.

Im ersten Schritt wird die Veränderungsrate der Lebenshaltungskosten (LHK) vom November 1995 bis zum Dezember 1999 ermittelt:

Veränderungsrate der Lebenshaltungskosten eines 4-Personen-Haushalts von Arbeitnehmern mit mittlerem Einkommen:

November 1995 100,0 (1995 = 100)

Dezember 1999 105,2 (1995 = 100)

$$\text{Veränderungsrate} = \left(\frac{105,2}{100,0} \times 100 \right) - 100 = 5,20$$

Im zweiten Schritt wird die Veränderungsrate des VPI vom Dezember 1999 bis zum Juni 2023 ermittelt:

Veränderungsrate des VPI ab Dezember 1999 bis zum Juni 2023:

Dezember 1999 74,9 (2020 = 100)

Juni 2023 116,8 (2020 = 100)

$$\text{Veränderungsrate} = \left(\frac{116,8}{74,9} \times 100 \right) - 100 = 55,94$$

$$\rightarrow \text{Veränderungsrate}_{\text{LHK}_{\text{gesamt}}} = \left[\left(1 + \frac{5,20}{100} \right) \times \left(1 + \frac{55,94}{100} \right) \right] \times 100 - 100 = 64,05 \%$$

Prüfung der kalkulatorischen Billigkeitsschranke:

Die Anpassung des Erbbauzinses für Wohnzwecke ist nach § 9a ErbbauRG eingeschränkt und darf gemäß BGH-Rechtsprechung nicht über die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse (Mittelwert aus der Lebenshaltungskosten und Einkommensentwicklung) hinausgehen.

Veränderungsrate Index der Brutton Monatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer:

IV. Quartal 1995 56,7 (2022 = 100)

I. Quartal 2023 103,7 (2022 = 100)

$$\rightarrow \text{Veränderungsrate} = \left(\frac{103,7}{56,7} \times 100 \right) - 100 = 82,89$$

Mittelwert aus der Steigerung der Lebenshaltung und Einkommen:

$$\frac{64,05+82,89}{2} = 73,47 \%$$

Die vertragliche, an die Lebenshaltungskosten gekoppelte Veränderungsrate liegt unterhalb der kalkulatorischen Billigkeitsschranke, sodass eine Anpassung auf der Grundlage der vertraglichen Vereinbarungen möglich ist.

Berechnung des vertraglichen Erbbauzinses:

Erbbauzins zum November 1995:	1.039,97 €
Steigerungsbetrag (LHK, VPI) 1.039,97 € x 64,05 % =	+ 666,10 €
Angepasster Erbbauzins zum Stichtag	1.706,07 €

Anmerkung:

§ 9a ErbbauRG regelt weiterhin, dass ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses frühestens nach Ablauf von 3 Jahren seit Vertragsabschluss und, wenn die Erhöhung des Erbbauzinses bereits erfolgt ist, frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit der jeweils letzten Erhöhung des Erbbauzinses geltend gemacht werden darf.

Dem Sachverständigen liegen keine Angaben dazu vor, wann der Erbbauzins zuletzt erhöht worden ist, sodass unter Berücksichtigung der v. a. gesetzlichen Regelung der ermittelte angepasste Erbbauzins nur einen groben Anhaltspunkt bieten kann und vom zum Stichtag tatsächlich gezahlten Erbbauzins abweichen kann.

5.4.3 Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags über die Laufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag zu leisten hat. Er entspricht gemäß § 50 Abs. 2 ImmoWertV der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins.

Der angemessene Erbbauzins wird i. d. R. auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt ist, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz. Da der gegenständliche Gutachterausschuss und auch die benachbarten Gutachterausschüsse keine Erbbauzinssätze ermitteln wird in Anlehnung an die einschlägige Fachliteratur ein ortsüblicher Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt. Da auch an dieser Stelle keine Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse über Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser vorliegen, wird der Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an die Auswertungen über Einfamilienhäusern mit vergleichbarem Bodenwertniveau anderer Gutachterausschüsse sachverständig mit 2,5 % in Ansatz gebracht. Der unbelastete Bodenwert wurde unter Ziffer 5.2.1 mit 137.000,00 € ermittelt.

Angemessener Erbbauzins: 137.000,00 € x 2,5 % =	3.425,00 €
<u>Erzielbarer (vertraglich, angepasst) Erbbauzins ca.</u>	<u>- 1.706,00 €</u>
Differenz/Jährlicher Vorteil	1.719,00 €

Barwertfaktor für die Kapitalisierung bei 71 Jahren Restlaufzeit
und 2,5 % Zinssatz = 33,07

Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsvorteils: 1.719,00 € x 33,07 =	56.847,00 €
	rd. 57.000,00 €

5.4.4 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

Marktangepasster vorl. Sachwert des fiktiven Volleigentums	500.000,00 €
Abzgl. Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	- 137.000,00 €
Zzgl. kapitalisierter Differenz aus dem angemessenen <u>und dem erzielbaren Erbbauzins</u>	<u>+ 57.000,00 €</u>
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	420.000,00 €

5.5 Verkehrswert

5.5.1 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.

5.5.2 Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor (§ 22 ImmoWertV)

Erbbaurechtsfaktoren dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse, soweit sie nicht bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt sind.

Erbbaurechtsfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an.

Da vom Gutachterausschuss des Landkreises Passau und auch von den benachbarten Gutachterausschüssen bisher keine Erbbaurechtsfaktoren veröffentlicht werden, wird dieser in Anlehnung an § 9 Abs. 3 ImmoWertV sachverständig geschätzt. Unter Berücksichtigung der im gegenständlichen Bereich nach wie vor gegebenen Zurückhaltung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Erbbaurechten wird unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen sachverständig ein objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor von 0,95 zugrunde gelegt.

5.5.3 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.

Risiko wegen nicht möglicher Innenbesichtigung

Das gegenständliche Objekt konnte zum Stichtag nicht von innen besichtigt werden, sodass an dieser Stelle für ggf. vorhandene Mängel oder Schäden in freier Schätzung ein Wertminderungsansatz von 10 % des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts (vgl. Z. 5.5.4) in Ansatz gebracht wird somit:

399.000,00 € x 0,10 =

39.900,00 €

rd. 40.000,00 €

5.5.4 Ableitung Verkehrswert

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (s. Ziffer 5.4.4)	420.000,00 €
Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts:	
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts x Erbbaurechtsfaktor	
420.000,00 € x 0,95	399.000,00 €
Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.5.3)	
- Risiko wegen nicht möglicher Innenbesichtigung	- 40.000,00 €
Verkehrswert	359.000,00 €
	rd. 360.000,00 €

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein** für das Erbbaurecht an Grundstück Fl. Nr. 2238/35 der Gemarkung Ruderting, unter der Anschrift Gartenstraße 31, 94161 Ruderting zum Wertermittlungstichtag 24.07.2023 gerundet mit

360.000,00 €

in Worten **dreihundertsechzig Tausend** Euro

abgeleitet.

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 24.07.2023 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 09.08.2023.

Passau, 09.08.2023

Der Sachverständige

Felix Knödseder, 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. Flächenberechnungen

Anmerkung:

Die der Berechnung zugrunde gelegten Maße wurden aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen. Die Gebäudeaußenmaße wurden überschlägig mit Hilfe von Messungen im BayernAtlas überprüft.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

6.1.1 Wohnhaus

Kellergeschoss	$14,24 \text{ m} \times 9,37 \text{ m} +$ $7,62 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} +$ $1,50 \text{ m} \times (3,12 \text{ m} + 4,62 \text{ m})/2 =$	146,85 m ²
Erdgeschoss	$12,74 \text{ m} \times 9,37 \text{ m} +$ $3,99 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} +$ $1,50 \text{ m} \times (3,12 \text{ m} + 4,62 \text{ m})/2 +$ $3,74 \text{ m} \times 0,50 \text{ m} +$ $1,00 \text{ m} \times (3,74 \text{ m} + 1,74 \text{ m})/2 =$	133,78 m ²
Dachgeschoss	$12,74 \text{ m} \times 9,37 \text{ m} +$ $3,99 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} +$ $1,50 \text{ m} \times (3,12 \text{ m} + 4,62 \text{ m})/2 -$ $4,89 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} =$	124,28 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus		404,91 m ² rd. 405,00 m²

6.1.2 Garage mit Geräteraum

Erdgeschoss	$3,49 \text{ m} \times 7,99 \text{ m} =$	27,89 m ²
Bruttogrundfläche Garage		27,89 m ² rd. 28,00 m²

6.1.3 Überdachter Stellplatz

Erdgeschoss	$4,51 \text{ m} \times 7,99 \text{ m} =$	36,03 m ²
Bruttogrundfläche überdachter Stellplatz		36,03 m ² rd. 36,00 m²

6.2 Berechnung der Wohnfläche

Die von der Gemeinde übersendete Wohnflächenberechnung wurde auf der Grundlage der §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung ermittelt. Eine Überprüfung der Wohnfläche seitens des Sachverständigen konnte nicht durchgeführt werden, da der Zutritt zum Gebäude nicht ermöglicht wurde.

Formblatt Wohnflächenberechnung

nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes

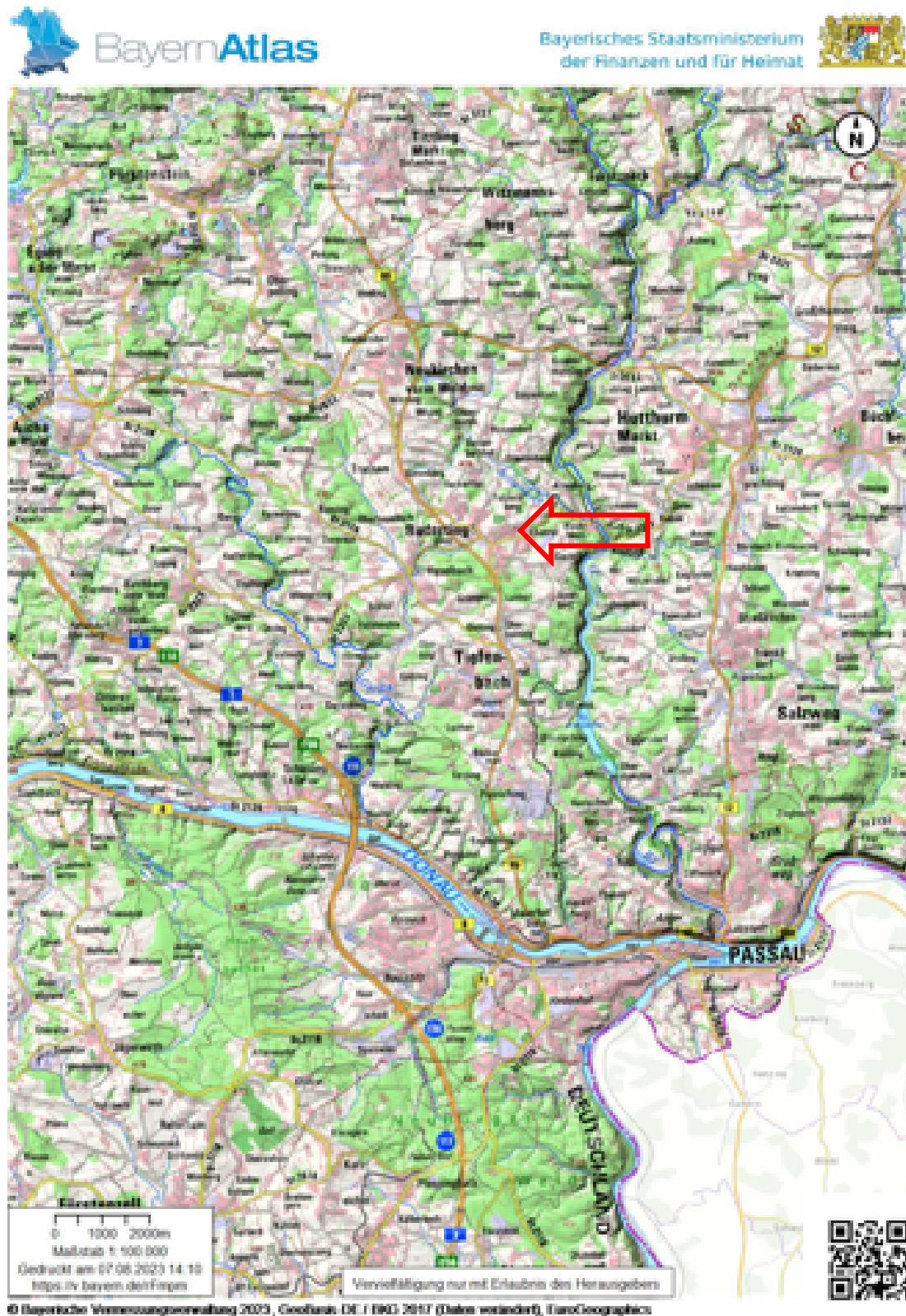
Für jede Wohnung ist ein planmäßiger Grundriss anzufertigen
(siehe Einreichungsregeln auf dem Rückblatt dieses Blattes)

Berechnetes Wohnfläche: (nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes)

Einzelne Wohnflächen		Gesamt	
Nr.	Beschreibung	Fläche in m ²	Anmerkungen
1	Wohnfläche	1.000,00	
2	Küche	1.000,00	
3	Balkon	1.000,00	
4	Flur	1.000,00	
5	WC	1.000,00	
6	Badezimmer	1.000,00	
7	Schlafzimmer	1.000,00	
8	Speisezimmer	1.000,00	
9	Bad	1.000,00	
10	WC	1.000,00	
11	Flur	1.000,00	
12	Balkon	1.000,00	
13	Flur	1.000,00	
14	Balkon	1.000,00	
15	Flur	1.000,00	
16	Balkon	1.000,00	
17	Flur	1.000,00	
18	Balkon	1.000,00	
19	Flur	1.000,00	
20	Balkon	1.000,00	
21	Flur	1.000,00	
22	Balkon	1.000,00	
23	Flur	1.000,00	
24	Balkon	1.000,00	
25	Flur	1.000,00	
26	Balkon	1.000,00	
27	Flur	1.000,00	
28	Balkon	1.000,00	
29	Flur	1.000,00	
30	Balkon	1.000,00	
31	Flur	1.000,00	
32	Balkon	1.000,00	
33	Flur	1.000,00	
34	Balkon	1.000,00	
35	Flur	1.000,00	
36	Balkon	1.000,00	
37	Flur	1.000,00	
38	Balkon	1.000,00	
39	Flur	1.000,00	
40	Balkon	1.000,00	
41	Flur	1.000,00	
42	Balkon	1.000,00	
43	Flur	1.000,00	
44	Balkon	1.000,00	
45	Flur	1.000,00	
46	Balkon	1.000,00	
47	Flur	1.000,00	
48	Balkon	1.000,00	
49	Flur	1.000,00	
50	Balkon	1.000,00	
51	Flur	1.000,00	
52	Balkon	1.000,00	
53	Flur	1.000,00	
54	Balkon	1.000,00	
55	Flur	1.000,00	
56	Balkon	1.000,00	
57	Flur	1.000,00	
58	Balkon	1.000,00	
59	Flur	1.000,00	
60	Balkon	1.000,00	
61	Flur	1.000,00	
62	Balkon	1.000,00	
63	Flur	1.000,00	
64	Balkon	1.000,00	
65	Flur	1.000,00	
66	Balkon	1.000,00	
67	Flur	1.000,00	
68	Balkon	1.000,00	
69	Flur	1.000,00	
70	Balkon	1.000,00	
71	Flur	1.000,00	
72	Balkon	1.000,00	
73	Flur	1.000,00	
74	Balkon	1.000,00	
75	Flur	1.000,00	
76	Balkon	1.000,00	
77	Flur	1.000,00	
78	Balkon	1.000,00	
79	Flur	1.000,00	
80	Balkon	1.000,00	
81	Flur	1.000,00	
82	Balkon	1.000,00	
83	Flur	1.000,00	
84	Balkon	1.000,00	
85	Flur	1.000,00	
86	Balkon	1.000,00	
87	Flur	1.000,00	
88	Balkon	1.000,00	
89	Flur	1.00	

Anlage 1

Generalkarte



Anlage 2

Ortsplan



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

Anlage 3

Flurkarte



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Anlage 4

Luftbild



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 5 10 15 20m
Maßstab 1:1.000
Gedruckt am 07.08.2023 14:09
<https://v.bayern.de/sPx2y>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023