



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 804 K 11/25

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstückes Fl. Nr. 1438/8
der Gemarkung Pocking, unter der Anschrift
Plinganserstraße 15, 94060 Pocking

Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 01.12.2025

300.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 36 Seiten.

Es wurde in 4 Fertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 03.12.2025

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 Vermietung und Verpachtung	
2.4 Baulasten	
2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.6 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 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
4.3 Außenanlagen	
5. Verkehrswertermittlung	14
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Sachwertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Flächenberechnungen	26
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche	
6.2 Berechnung der Wohnfläche	
Anlagen	27
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. § 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	01.09.2025.
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einer Doppelhaushälfte und einem Nebengebäude bebaute Grundstück Flurnummer 1438/8 der Gemarkung Pocking, unter der Anschrift Plinganserstraße 15, 94060 Pocking. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wohnfläche	ca. 134 m ² (s. Ziffer 6.2)
Wertermittlungstichtag	01.12.2025
Qualitätstichtag	01.12.2025
Besonderheit	Die Gebäude konnten von innen nicht besichtigt werden, da der Zutritt nicht gestattet 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) 56. Auflage 2024
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

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Passau	- Beschluss vom 01.09.2025 - Grundbuchauszug, Abdruck vom 14.02.2025 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 18.06.2025 - Bebauungsmitteilung der Gemeinde Pocking vom 17.06.2025
Vom Bauamt Pocking	- Eingabeplan Wohnhausanbau, genehmigt am 26.10.2016 - Baubeschreibung Wohnhausanbau vom 29.09.2016
Vom Unterzeichner	- Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung - Anscheinsgutachten des Sachverständigen Herbert Knödlseider vom 20.12.2014
Recherchen	- Bei der Stadt Pocking - Bauamt - Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Passau

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	01.12.2025.
Teilnehmer	Der Unterzeichner.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (5 Stück) sind diesem Gutachten in Anlage beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgericht Passau von Pocking, Band 119, Blatt 4317

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1	1438/8	Plinganserstraße 15, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten	684

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

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

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

2.3 Vermietung und Verpachtung

Das gegenständliche Objekt wird zum Stichtag nach Angabe vom Sohn der Schuldnerin bewohnt. Inwieweit ein Mietverhältnis vorliegt, ist nicht bekannt.

2.4 Baulasten

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Die Sicherung baurechtskonformer Zustände wird im Grundbuch vorgenommen. Die Ortsbesichtigung und die Unterlagen lassen auf keine Rechte und Lasten Dritter schließen, die den Verkehrswert wesentlich beeinflussen können.

2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Gemäß Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 01.12.2025 ist das Objekt nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Das Objekt befindet sich gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus, Naturgefahren vom 01.12.2025 nicht im Überschwemmungsgebiet oder im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das gegenständliche Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sondern ist dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen. Das Baurecht richtet sich demnach nach § 34 BauGB. Das erschlossene und bebaute Grundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Stadt Pocking im niederbayerischen Landkreis Passau.

Gebietslage Bayern

Einwohner 16.414 Einwohner (Stand 31.12.2024)

Stadtgliederung 68 Gemeindeteile

Infrastruktur In Pocking sind sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Gymnasium, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Banken, Metzgereien, Bäckereien, Supermärkte und Discounter, Bekleidungsgeschäfte, Elektrofachmarkt etc. eingerichtet. Die Stadt Pocking verfügt über umfangreiche Einrichtungen für Sport und Freizeit, unter anderem über ein Hallenbad, Tennis- und Fußballplätze und 2 Naturbadeseen in Pocking und Hartkirchen.

Der staatlich anerkannte Kurort Bad Füssing ist rd. 7 km entfernt und wird u. a. durch ein vielfältiges Kur- und Wellnessangebot, Thermen, 18-Loch-Golfplatz, Rehakliniken, Wellnesshotels, diversen Gaststätten und einem Freibad geprägt.

Ein Krankenhaus befindet sich in der rd. 12 km entfernten Stadt Rotthalmünster.

Alle weiteren infrastrukturellen Einrichtungen, u. a. eine Universität befinden sich in der vom Wertermittlungsobjekt ca. 30 km entfernt gelegenen Dreiflüssestadt Passau.

Überörtliche Verkehrs-
anbindung Der Anschluss an die ca. 8 km entfernte Bundesautobahn A3, Auffahrt Pocking ist als gut einzustufen. Weiterer überregionaler Straßennetzanschluss besteht durch die ca. 1 km entfernt gelegene Bundesstraße B12 bzw. durch die ca. 3 km entfernte Bundesstraße B388. Der Flughafen München ist ca. 140 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das Objekt liegt ca. 1,2 km nordöstlich des Stadtzentrums.

Örtliche Verkehrs-Verhältnisse	Plinganserstraße führt südwestlich an der zu bewertenden Flurnummer vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Ein Bahnhof mit Anschluss in Richtung Mühldorf a. Inn bzw. Passau (Rottalbahn) ist in Pocking eingerichtet und ca. 800 m entfernt. Der nächste Hauptbahnhof mit Anbindung nach Frankfurt, Wien, München etc. befindet sich in Passau. Eine öffentliche Busverbindung befindet sich im näheren Umfeld.
Umgebungsbebauung	Wohnhäuser in offener Bauweise, leerstehender Supermarkt.
Immissionen	Keine.
Lagebeurteilung	Einfache bis durchschnittliche Wohnlage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	684 m ² .
Zuschnitt	Rechteckähnlicher Grundstückszuschnitt.
Topografie	Nahezu eben.
Höhe	Ca. 321 Meter über Normalnull.
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	Doppelhaushälfte, Nebengebäude.
Grenzverhältnisse	Die aufstehenden Gebäude befinden sich augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen und sind an der Nordseite als Grenzbebauung ausgeführt. Ein Überbau ist nicht bekannt oder ersichtlich.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die südwestlich vorbeilaufende Ortsstraße. Wasser-, Kanal- und Stromanschluss sind vorhanden. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Stichtag keine Erschließungsbeiträge mehr offen sind.

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Passau

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	1.530,09 km²	
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

Auszug aus Strukturdaten Stand Dezember 2024, IHK Niederbayern

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 (Begutachtung nur nach äußerem Anschein)**. Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die in Anlage beigefügten Fotoaufnahmen und Baupläne verwiesen.

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart	Doppelhaushälfte; das Bestandsgebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Speicher; der laut Plan nicht unterkellerte Wohnhausanbau besteht aus Erdgeschoss und Obergeschoss
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr um 1952, Anbau um 2016
Nutzung	Wohnen

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Beton oder Holzbalkendecken
Treppen	Nicht bekannt
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Flachdachpfannen
Fassade	Vollwärmeschutz, Wandputz mit Anstrich
Balkon	Soweit ersichtlich nicht vorhanden
Spenglerarbeiten	In verzinkter Ausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt

4.1.3 Ausbau

Der Zutritt wurde nicht ermöglicht. Zum Ausbau liegen keine Informationen vor. Das Gebäude ist, soweit ersichtlich, mit isolierverglasten Kunststofffenstern, tlw. Kunststoffrollläden und einer neueren Haustüre in Leichtmetallausführung ausgestattet. Laut Baubeschreibung sind die beiden Räume im Anbau mit Trockenbaustrich und Parkettboden ausgestattet.

4.2 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Lediglich die Südwest- und Südostfassade konnten eingesehen werden. Der Zutritt zum Gebäudeinneren wurde nicht ermöglicht. Der Zufahrtsbereich bzw. die Stellplätze im südwestlichen Grundstücksbereich wurden noch nicht befestigt. Ansonsten kann zum baulichen Zustand bzw. zu ggf. noch durchzuführenden Fertigstellungsarbeiten im Innenbereich keine Aussage getroffen werden.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Zum Grundrisszuschnitt und den Raumhöhen des Bestandsgebäudes kann keine Aussage getroffen werden. Beim Anbau handelt es sich jeweils um ein Zimmer im Erd- bzw. Obergeschoss mit laut Gebäudeschnitt normaler Raumhöhe.

Belichtung und Besonnung

Auf der Grundlage der Baupläne bzw. des von außen gewonnenem Eindruck ist von einer durchschnittlichen Belichtung und Belüftung auszugehen.

Freibereiche/Orientierung

Die Grundstücksfreibereiche sind im Wesentlichen nach Nordosten bzw. vereinzelt nach Südosten ausgerichtet. Im südwestlichen Grundstücksbereich befinden sich die noch nicht befestigten Stellplätze bzw. der Eingangsbereich zum Wohnhaus.

Energetische Eigenschaften/ Energieausweis

Soweit von außen ersichtlich, wurden beim Bestandsgebäude die Fenster erneuert und ein Wärmedämmverbundsystem an der Fassade angebracht. Inwieweit weitere energetische Maßnahmen durchgeführt wurden, ist nicht bekannt. Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung und Marktängigkeit

Nach äußerem Anschein handelt es sich um eine modernisierte Doppelhaushälfte in einfacher bis durchschnittlicher Lage von Pocking, mit noch anstehenden Fertigstellungsarbeiten im Bereich der Außenanlagen. Inwieweit auch im Innenbereich noch Restarbeiten durchzuführen sind, ist nicht bekannt. Insgesamt ist von einer durchschnittlichen Marktängigkeit auszugehen.

4.3 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

Kanal-, Wasser- und Stromanschluss, SAT-Anschluss.

Einfriedungen

Tlw. Maschendrahtzaun, tlw. Stahlzaun an Granitsäulen.

Bodenbefestigungen

Betonsteine, Granitstufen zum Eingangsbereich.

Gartengestaltung

Kleinere Wiesenfläche, einzelne Bäume, Sträucher und Büsche.

Sonstige Außenanlagen

Soweit ersichtlich, größeres Nebengebäude mit Satteldach in Holzkonstruktion und Pfannendeckung im nordöstlichen Grundstücksbereich.

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 **5 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 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 (§ 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

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände geht der Unterzeichner davon aus, dass für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück das Sachwertverfahren anzuwenden ist. Die Begründung 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 Bodenwertes

5.2.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Eine ausreichende Anzahl an Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, sodass zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen wird.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Passau wurde für die gegenständliche Bodenrichtwertzone letztmalig zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von 165,00 €/m² beitragsfrei (Nutzungsart Wohnen) angegeben.

5.2.2 Modellkonformer Bodenwert

Unter Berücksichtigung der Modellkonformität in Bezug auf die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren erfolgt die Ermittlung des Bodenwertes durch Multiplikation des auf den Kaufzeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) angepassten Bodenrichtwertes mit der Grundstücksgröße.

Die Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Merkmale erfolgt bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

Als Ausgangswert für die Ermittlung des modellkonformen Bodenwertes wird der v. a. Bodenrichtwert zum 01.01.2024 i. H. v. 165,00 €/m² zugrunde gelegt.

Die Grundstückspreise im Landkreis Passau sind zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag trotz anhaltend hoher Zinsen und hoher Baukosten weiter gestiegen. Da bisher keine offiziellen Auswertungen vorliegen, wird die Bodenwertsteigerung auch unter Berücksichtigung der gestiegenen Erschließungskosten bis zum Stichtag sachverständig mit 10 % geschätzt, somit: $165,00 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 182,00 \text{ €/m}^2$

Modellkonformer Bodenwert zum Stichtag:

$182,00 \text{ €/m}^2 \times 684 \text{ m}^2 =$

124.488,00 €
rd. 124.500,00 €

5.2.3 Abweichungen vom modellkonformen Bodenwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau hat keine Abhängigkeit des Bodenwerts vom Maß der baulichen Nutzung bzw. der Grundstücksgröße festgestellt. Weitere Anpassungen hinsichtlich Zuschnitt, Topografie, Immissionen etc. sind ebenfalls nicht erforderlich.

5.3 Sachwertermittlung

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 eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlagen 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 wurde vermutlich um 1952 errichtet. Um 2016 erfolgte ein Anbau mit laut Bauplan jeweils einem Zimmer im Erd- und Obergeschoss. Von außen stellt sich auch das Bestandsgebäude in einem modernisierten Zustand dar. Zum Zustand im Innenbereich liegen keine Angaben vor. Die Restnutzungsdauer wird zum Stichtag mit 40 Jahren geschätzt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird ein Alterswertminderungsfaktor von $40/80 = 0,5$ 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: 2.12: Doppelhaushälfte, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwert für den Gebäudetyp 2.12					
		1	2	3	4	5	
		535 €/m ²	595 €/m ²	685 €/m ²	825 €/m ²	1035 €/m ²	Kostenanteil
Außenwände	23,00%			1			157,55 €
Dächer	15,00%			1			102,75 €
Außentüren und Fenster	11,00%			1			75,35 €
Innenwände und -türen	11,00%		0,5	0,5			70,40 €
Deckenkonst. und Treppen	11,00%		0,7	0,3			68,42 €
Fußböden	5,00%			1			34,25 €
Sanitäreinrichtungen	9,00%			1			61,65 €
Heizung	9,00%		1				53,55 €
Sonst. tech. Ausstattung	6,00%			1			41,10 €
Standardstufe							
Kostenkennwert							665,02 €

Für das Wohnhaus wurden Normalherstellungskosten von rd. 665,00 €/m² BGF inkl. 17 % Baunebenkosten ermittelt, was in etwa der Standardstufe 2,8 entspricht.

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 Herstellungskosten Wohnhaus

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.1)	rd. 321 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	665,00 €/m ²
Baupreisindex (III 2025)	189,6
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 17 % Baunebenkosten)	1.261,00 €/m ²

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes
am Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
321,00 m² x 1.261,00 €/m² = 404.781,00 €

Alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor
404.781,00 € x 0,5 = 202.391,00 €

5.3.4 Zusammenstellung

Alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus (entspricht dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen)	202.391,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen pauschal rd. 5,0 % der Gebäudewerte (s. Ziffer 4.3)	+ 10.100,00 €
zzgl. modellkonformer Bodenwert (s. Ziffer 5.2.2)	+ 124.500,00 €
Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	336.991,00 €
	337.000,00 €

5.4 Verkehrswert

5.4.1 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.

5.4.2 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.

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften werden weder vom Gutachterausschuss des Landkreises Passau noch von den benachbarten Gutachterausschüssen abgeleitet.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau hat jedoch letztmalig aus Verkäufen aus dem Jahr 2023 Sachwertfaktoren für freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Hierbei wurde aus einer Stichprobe von 52 Verkäufen ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 0,96 (Spanne 0,69 bis 1,34) bei einer Standardabweichung von 0,15 ermittelt. Die angegebene Regressionsgleichung errechnet für Einfamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von 337.000,00 € einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von rd. 0,98. Der Sachwertfaktor bezieht sich auf den Stichtag 30.06.2023.

Die allgemeinen Wertverhältnisse aus dem Jahr 2023 sind aus Sicht des Unterzeichners auch mit denen am Wertermittlungsstichtag vergleichbar, sodass auf eine zeitliche Anpassung verzichtet wird. Auswertungen anderer bayrischer Gutachterausschüsse zeigen, dass die jeweiligen durchschnittlichen Sachwertfaktoren bei einem vorläufigen Sachwert zwischen 325.000,00 € und 350.000,00 € bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und auch bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern nahezu identisch sind.

Auch im gegenständlichen Fall ist eine Anpassung nach sachverständigem Ermessen nicht erforderlich. Weitere Anpassungen sind aus sachverständiger Sicht ebenfalls nicht zu berücksichtigen, sodass der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor dementsprechend mit 0,98 festgesetzt wird.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) 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.

Risikoabschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung

Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Inwieweit im Innenbereich noch Fertigstellungsarbeiten durchzuführen bzw. Schäden und Mängel vorhanden sind, ist nicht bekannt. Im Bereich der Außenanlagen sind noch Fertigstellungsarbeiten erforderlich. Insgesamt wird an dieser Stelle in freier Schätzung ein (Risiko-)Abschlag von 10 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts in Abzug gebracht, somit:

330.260,00 € x 0,10 = 33.026,00 €
rd. 33.000,00 €

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

Für das gegenständliche Objekt leitet sich zum Wertermittlungstichtag 01.12.2025 der Verkehrswert vom Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ab.

Vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.3.4)	337.000,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.4.2)	
337.000,00 € x 0,98	330.260,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>- 33.000,00 €</u>
Sachwert (entspricht dem Verkehrswert)	297.260,00 €
	rd. 300.000,00 €

5.4.5 Plausibilisierung des Verkehrswerts

Grundstücksmarktbericht Landkreis Passau 2023

Der Gutachterausschuss hat im Grundstücksmarktbericht 2023 mittlere Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser veröffentlicht. Die Auswertung für Lagen mit Bodenrichtwerten ab 136 €/m² ist nachfolgend eingefügt:

Bebaute Grundstücke

36

BRW ab 136 €/m ²	gesamte Stichprobe	Baujahresgruppe				
		bis 1949	1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2016	2017 - Neubau
Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge - Stichprobe	26	0	5	9	10	2
mittlere Grundstücksfläche m ²	331		328	350	325	
Min. Grundstücksfläche m ²	142		196	209	142	
Max. Grundstücksfläche m ²	621		502	621	517	
mittlere Wohnfläche m ²	122		118	120	126	
Min. Wohnfläche m ²	100		100	100	101	
Max. Wohnfläche m ²	200		140	145	200	
mittleres (fikt.) Baujahr	1993		1967	1984	2009	
mittlerer Bodenrichtwert	185		198	173	175	
Min. Bodenrichtwert	150		150	150	150	
Max. Bodenrichtwert	270		270	220	200	
mittlerer Gesamtkaufpreis €	338.355		223.200	290.789	397.900	
Min. Gesamtkaufpreis €	172.500		190.000	172.500	304.500	
Max. Gesamtkaufpreis €	544.800		270.000	351.500	485.000	
Standardabweichung Gesamtkaufpreis €	104.801		34.910	58.833	63.667	

Tabelle 25: Preisanalyse Doppelhaushälften und Reihenhäuser 2023 - BRW ab 136 €/m²

Nach sachverständigem Ermessen wird das Gebäude, auch unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Restnutzungsdauer fiktiv in die Baujahresgruppe 1975 bis 1994 eingeordnet. Für Wohnhäuser mit Baujahr zwischen 1975 und 1994 wurde aus 9 Verkäufen ein mittlerer Gesamtkaufpreis von 290.789 € bei einer mittleren Wohnfläche von 120 m² und einer mittleren Grundstücksgröße von 350 m² ermittelt. Dies entspricht einem mittleren Quadratmeterpreis von rd. 2.423 €.

Für das bewertungsgegenständliche Objekt wurde ein marktangepasster vorläufiger Sachwert (ohne Berücksichtigung des Risikoabschlags wegen nicht möglicher Innenbesichtigung) von rd. 330.000 € ermittelt, was bei einer geschätzten Wohnfläche von ca. 134 m² einem Quadratmeterpreis von ca. 2.463 € entspricht. Die v. a. Auswertung des Gutachterausschusses bestätigt den ermittelten marktangepassten, vorläufigen Sachwert hinreichend.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss

Zur weiteren Plausibilisierung wurde beim zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Passau Auskunft aus der Kaufpreissammlung beantragt. Im Bereich der Gemarkung Pocking konnten 4 bedingt vergleichbare Verkäufe von vollunterkellerten Doppelhaushälften in Erfahrung gebracht werden, deren wertrelevante Eigenschaften nachfolgend dargestellt sind:

	Datum	Baujahr	Grundstücksfläche	Wohnfläche	Modernisierungspunkte	Kaufpreis	Kaufpreis/qm WF
1	Mai 25	1982	354	150,00	9	360.000 €	2.400 €
2	Aug 24	1982	510	128,00	3	335.000 €	2.617 €
3	Aug 24	1995	538	144,34	-	400.000 €	2.771 €
4	Aug 25	1978	411	150,00	1	385.000 €	2.567 €
Mittelwert		1984	453	143,09		370.000 €	2.589 €

Die 4 Vergleichsobjekte mit tlw. deutlich kleinerer Grundstücksfläche, größtenteils größerer Wohnfläche und im Mittel besserer Lageeigenschaften bestätigen den ermittelten marktangepassten vorläufigen Sachwert i. H. v. 330.000 € bzw. rd. 2.463 €/m² hinreichend.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen auf Fl. Nr. 1438/8 der Gemarkung Pocking, unter der Anschrift Plinganserstraße 15, 94060 Pocking zum Wertermittlungstichtag 01.12.2025 **nach äußerem Anschein** aus dem Sachwert gerundet mit

300.000,00 €

in Worten **dreihundert 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 01.12.2025 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 03.12.2025.

Passau, 03.12.2025

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 Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt und mittels Messungen im BayernAtlas plausibilisiert. Die Wohnfläche wurde aus den Bauplänen entnommen. Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt und wurden nicht durchgeführt.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

6.1.1 Wohnhaus

Kellergeschoss	8,87 m x 7,50 m =	66,53 m ²
Erdgeschoss	8,87 m x 7,50 m + 5,24 m x 5,24 m =	93,98 m ²
Obergeschoss	8,87 m x 7,50 m + 5,24 m x 5,24 m =	93,98 m ²
Dachgeschoss	8,87 m x 7,50 m =	66,53 m ²

Bruttogrundfläche Wohnhaus 321,02 m²
rd. 321,00 m²

6.1.2 Nebengebäude

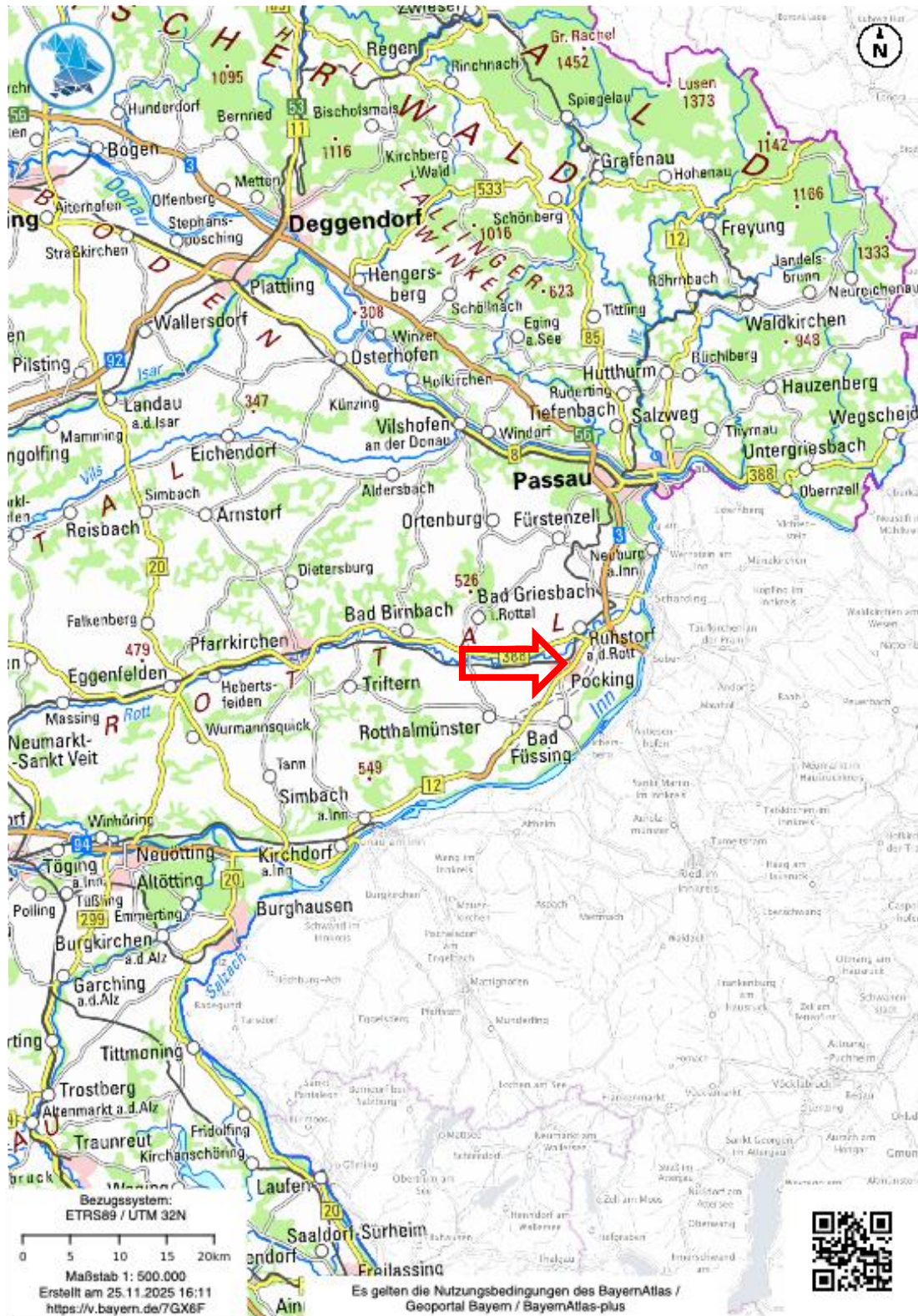
Erdgeschoss	laut Messung BayernAtlas	ca. 65,00 m ²
-------------	--------------------------	--------------------------

6.2 Berechnung der Wohnfläche

Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Ein örtliches Aufmaß konnte wegen nicht gestattetem Zutritt nicht erstellt werden. Im Rahmen des Anbaus wurden laut Bauplan 40,68 m² Wohnfläche realisiert. Bei Zugrundelegung eines frei geschätzten Ausbaufaktors von 0,7 errechnet sich für das Erd- und Obergeschoss des Bestandsgebäude bei einer Bruttogrundfläche von 133,05 m² eine Wohnfläche von ca. 93 m². Die Gesamtwohnfläche wird somit mit ca. 134 m² geschätzt.

Anlage 1

Generalkarte



Anlage 2

Ortsplan



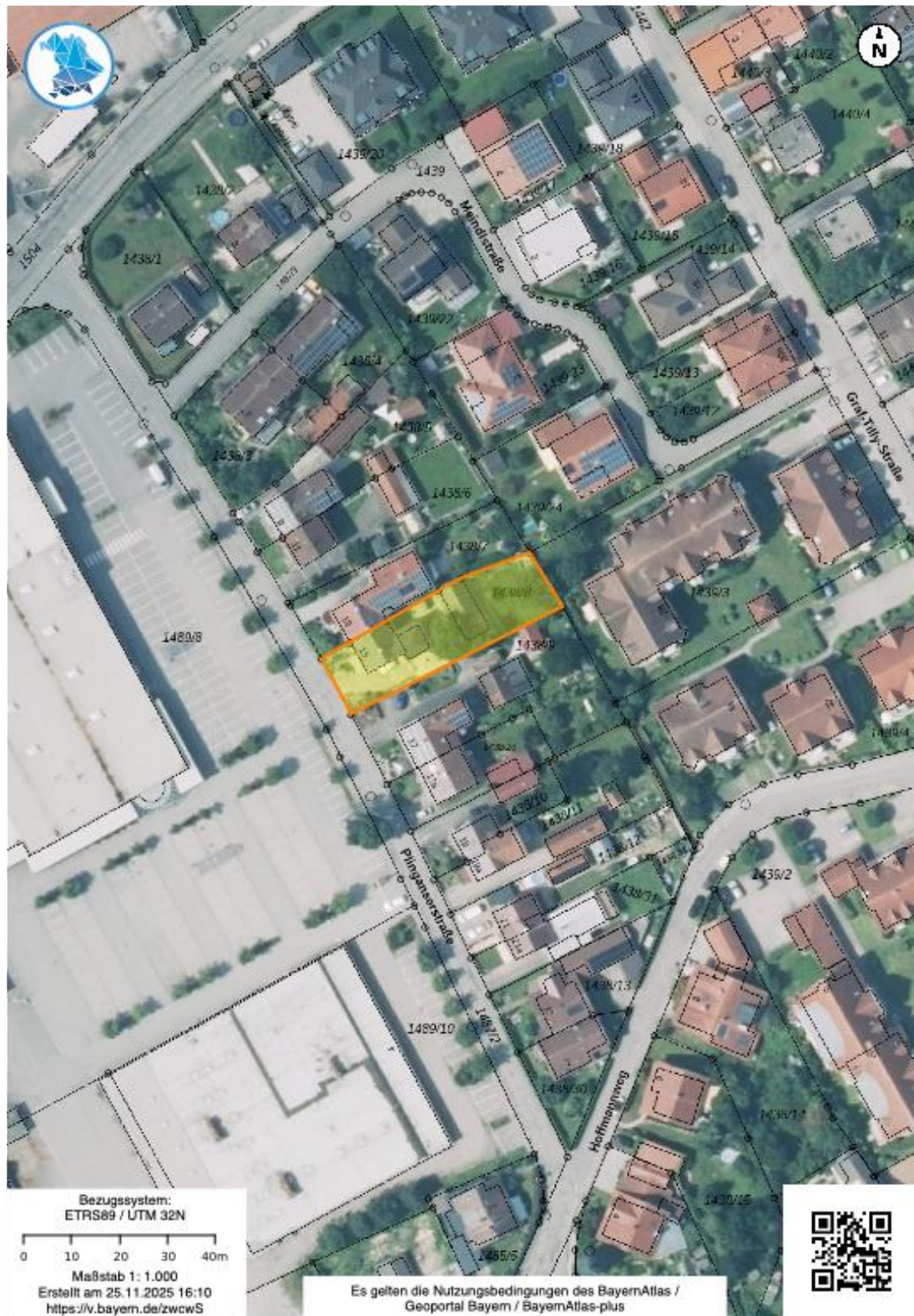
Anlage 3

Flurkarte



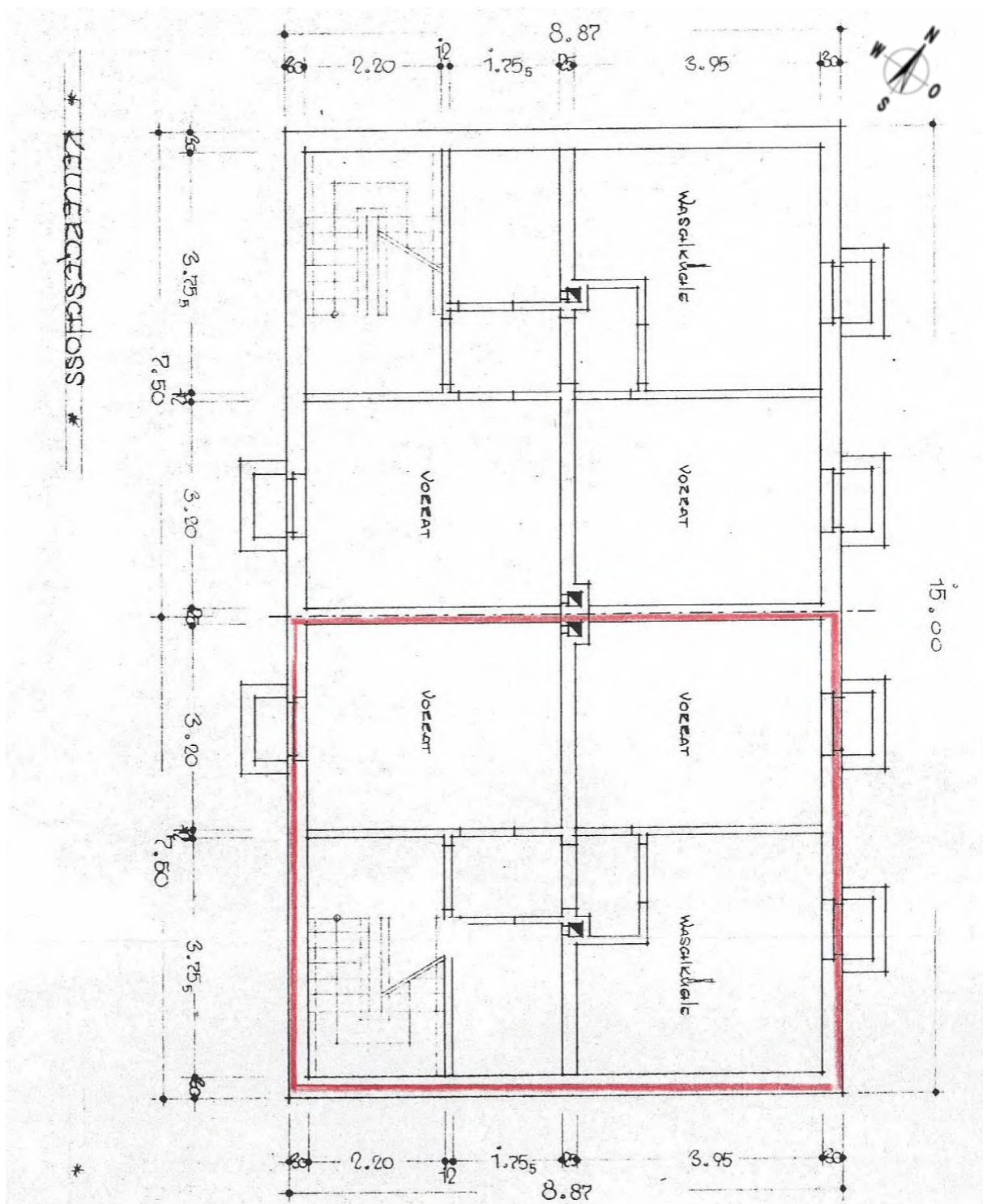
Anlage 4

Luftbild

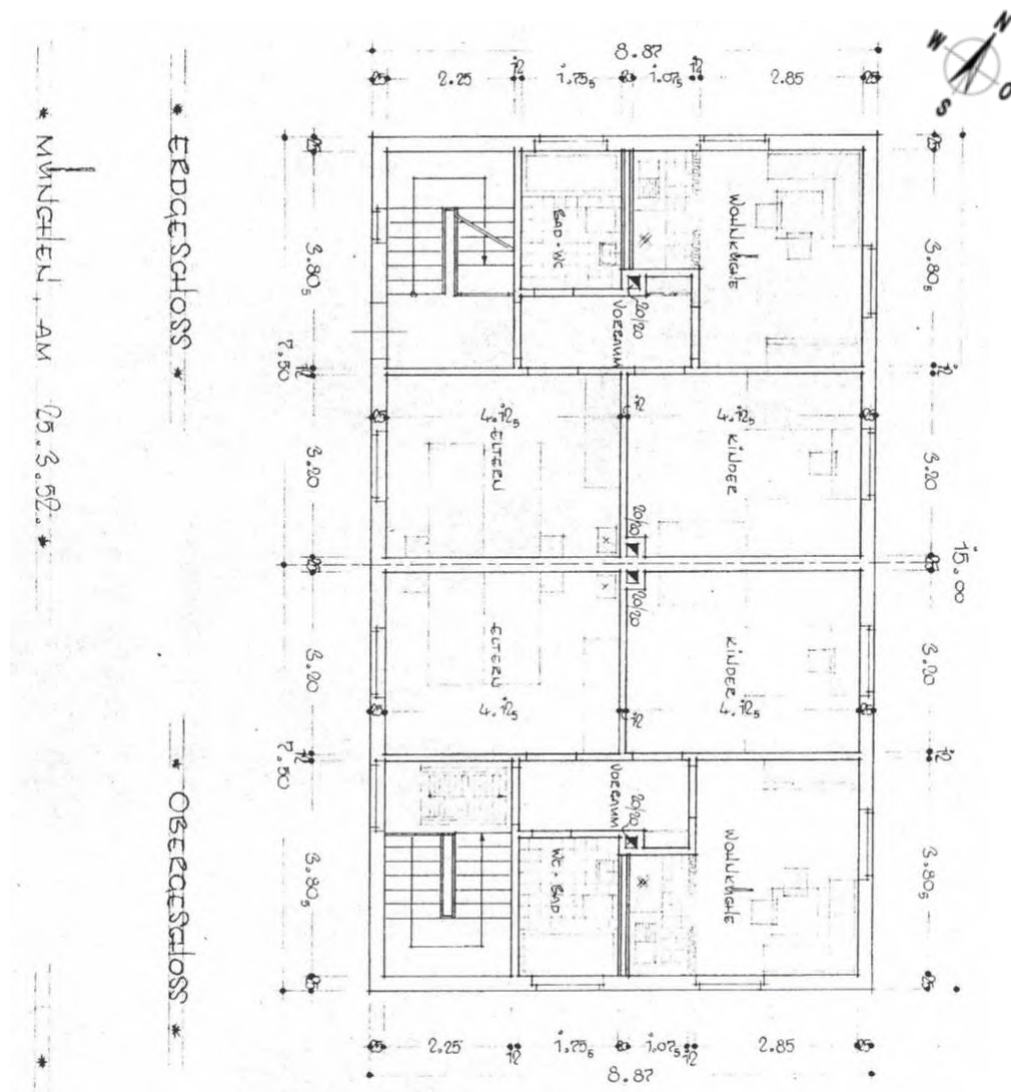


Anlage 5

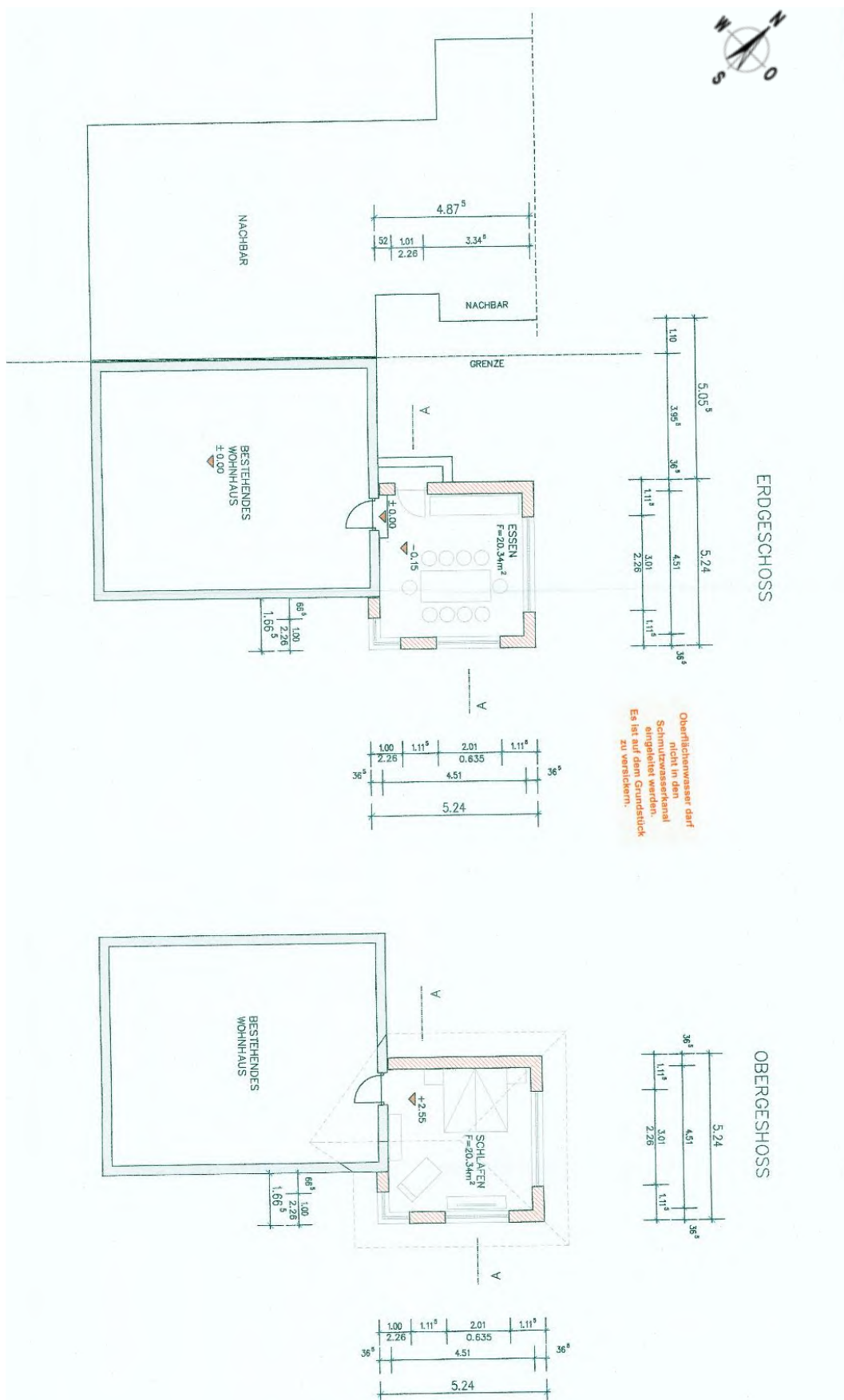
Planunterlagen



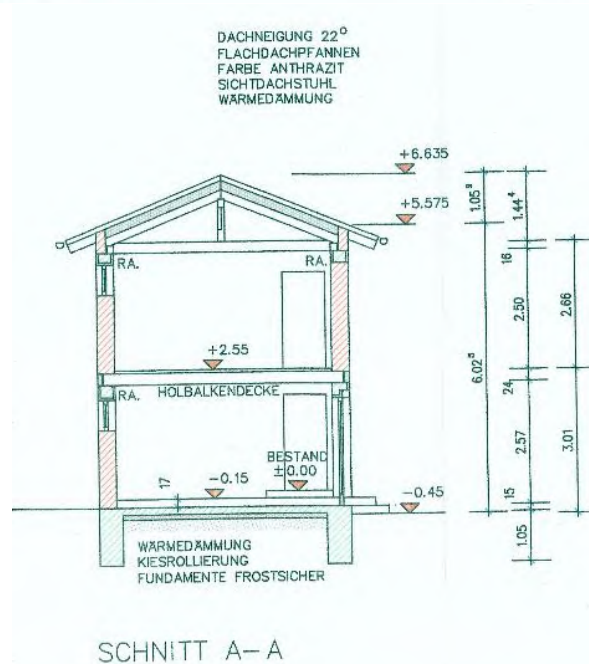
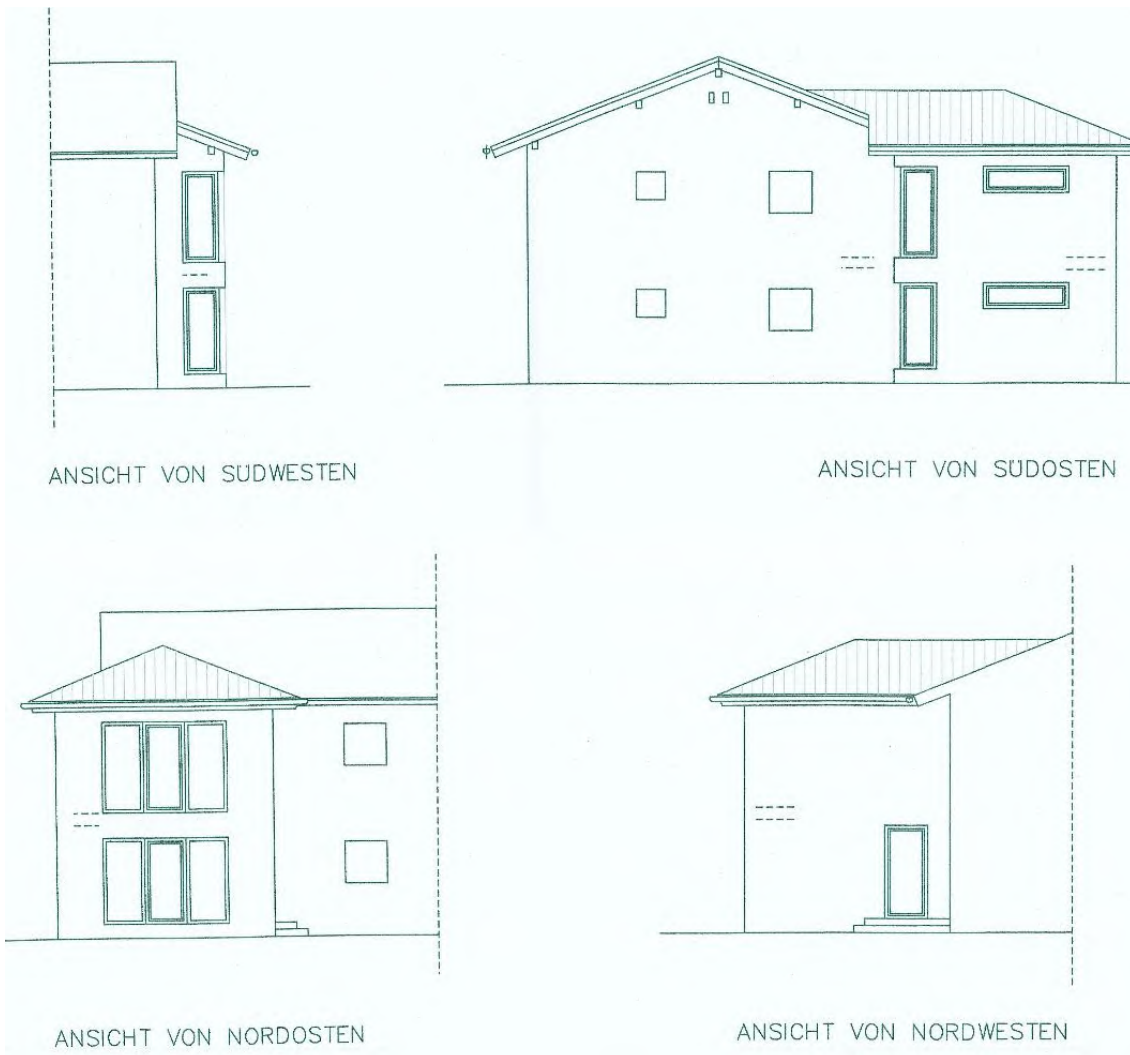
Grundriss Kellergeschoss Bestand (ohne Maßstab)



Grundriss Erd- und Obergeschoss Bestand (schematische Darstellung), wobei das Wertermittlungsobjekt lediglich die rechte Gebäudehälfte umfasst und zur tatsächlichen Raumeinteilung keine Aussage gemacht werden kann (ohne Maßstab)



Grundriss Erd- und Obergeschoss Anbau (ohne Maßstab)



Gebäudeschnitt und Ansichten Anbau (ohne Maßstab)

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 01.12.2025



Südwestansicht



Südwestansicht



Südansicht



Südansicht



Nebengebäude im nordöstlichen Grundstücksbereich