



Gutachten

Aktenzeichen 804 K 17/23

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstückes Fl. Nr. 269/47
der Gemarkung Kirchham, unter der Anschrift
Am Goldberg 21, 94148 Kirchham

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23.11.2023

370.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 50 Seiten.

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

pdf-Fertigung

Gutachten vom 29.11.2023

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 Baulasten	
2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	12
4.1 Wohnhaus	
4.2 Garage	
4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
4.4 Außenanlagen	
5. Verkehrswertermittlung	17
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Sachwertermittlung	
5.4 Ertragswertermittlung	
5.5 Verkehrswert	
6. Flächenberechnungen	32
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche	
6.2 Berechnung der Wohnfläche	
Anlagen	36
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 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes.
Beschluss vom	18.08.2023
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Ferienwohnung und zwei Garagen bebaute Grundstück Fl. Nr. 269/47 der Gemarkung Kirchham, unter der Anschrift Am Goldberg 21, 94148 Kirchham. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB (Ausnahme Küchen). Der Zeitwert der Küchen wird mit insgesamt 3.000,00 € geschätzt (siehe Ziffer 4.1.3).
Wohnfläche	ca. 209 m ² (s. Ziffer 6.2)
Wertermittlungstichtag	23.11.2023
Qualitätsstichtag	23.11.2023

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 Wertermittlungstichtag 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 (notigenfalls 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

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom AG Passau	<ul style="list-style-type: none"> - Beschluss des AG Passau vom 18.08.2023 - Grundbuchauszug – Ausdruck vom 14.04.2023 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 24.07.2023 - E-Mail der Gemeinde Kirchham vom 24.07.2023
Von der Antragstellerin	<ul style="list-style-type: none"> - Antrag auf Erstellung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Aufstellung eines Carports) vom 04.07.2016 - Energieausweis, ausgestellt am 07.04.2015 - Wohnmarktanalyse der Sparkasse Passau, Stichtag 10.03.2022 - Bauplanmappe Tektur Wohnhaus mit 4 Wohnungen und Garage mit Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten, Flächenberechnung und Bauantrag vom 17.07.2022
Vom Bauamt	<ul style="list-style-type: none"> - Antrag auf Baugenehmigung vom 15.03.1989 - Baugenehmigung Landratsamt Passau vom 15.06.1989 - Baubeschreibung vom 15.03.1989 - Flächenberechnungen vom 15.03.1989 - Grundrisse, Ansichten, Schnitte vom 15.03.1989 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Carport) vom 18.10.2017
Vom Unterzeichner	<ul style="list-style-type: none"> - Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung
Recherchen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei der Gemeinde Kirchham - Bauamt - Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Passau

1.5 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung	23.11.2023
Teilnehmer	Die Antragstellerin und der Unterzeichner.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte einwandfrei besichtigt werden. Alle Räumlichkeiten waren zugänglich.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (34 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgericht Passau von Kirchham, Band 58, Blatt 2124

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1	269/47	Am Goldberg 21, Wohnhaus, Nebengebäude, Gebäude- und Freifläche	957

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 sind dem Unterzeichner nicht bekannt; es wurden auch diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3 Vermietung und Verpachtung

Das gegenständliche Objekt wird zum Stichtag eigengenutzt. Ein Mietverhältnis besteht nicht.

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 23.11.2023 ist das gegenständliche Objekt nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus für Naturgefahren vom 23.11.2023, befindet sich das Objekt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück Fl. Nr. 269/47 der Gemarkung Kirchham befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Goldberg II“. Folgende Wesentliche Festsetzungen wurden hierbei getroffen:

- Art der baulichen Nutzung: WA („Allgemeines Wohngebiet“)
- GRZ (Grundflächenzahl): 0,3
- GFZ (Geschossflächenzahl): 0,6
- max. II Vollgeschosse
- Offene Bauweise bei freistehenden Einfamilienhäusern
- Dachform: Satteldach

Bei dem erschlossenen und bebauten Grundstück handelt es sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Gemeinde Kirchham, im niederbayerischen Landkreis Passau.

Gebietslage Bayern

Gemeindegliederung Kirchham mit 27 Gemeindeteilen

Einwohner ca. 2.481 (Stand 31.12.2022)

Höhe ca. 335 Meter über Normalnull

Infrastruktur Diverse Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule Einkaufsmöglichkeiten, Allgemeinarzt, Zahnarzt, Apotheke, Banken etc.) sind im Erholungsort Kirchham bzw. im 4 km entfernten Kurzentrum Bad Füssing vorhanden.

Der staatlich anerkannte Kurort Bad Füssing zeichnet sich u. a. durch ein vielfältiges Kur- und Wellnessangebot, mehrere Thermen, 18-Loch-Golfplatz, Rehakliniken, Wellnesshotels, einer Spielbank und einem Freibad aus.

Alle weiteren infrastrukturellen Einrichtungen befinden sich in der rd. 8 km entfernt gelegenen Stadt Pocking bzw. in der rd. 35 km entfernten Universitätsstadt Passau. Das nächstgelegene Krankenhaus sowie eine Mittelschule befinden sich im ca. 5 km entfernten Rothalmünster.

Überörtliche Verkehrs-
anbindung Der Anschluss an das überregionale Straßenwegenetz besteht im Wesentlichen durch die Bundesstraße B12. Die nächstgelegene Auffahrt zur Bundesautobahn A3, Auffahrt Pocking befindet sich in ca. 14 km Entfernung. Die nahegelegene A94 zwischen Pocking und Kirchham befindet sich derzeit im Ausbau.

3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nordöstlich des Gemeindezentrums von Kirchham. In fußläufiger Entfernung befinden sich Grundschule, Kindergarten, Bäckerei, Lebensmittelmarkt, Café, Getränkemarkt, Gasthaus etc.

Örtliche Verkehrs-
verhältnisse Am Goldberg (Anliegerstraße) führt nordwestlich an der zu bewertenden Flurnummer vorbei.

ÖPNV-Anbindung	Der nächste Bahnhof mit Anschluss in Richtung Mühldorf a. Inn bzw. Passau (RottalBahn) ist in Pocking. Der nächste Hauptbahnhof mit Anbindung nach Frankfurt, Wien, München etc. befindet sich in Passau. Eine öffentliche Busverbindung (z. B. Haus Senator, Kirchham) mit Anschluss in Richtung Bad Füssing und Pocking ist fußläufig erreichbar.
Umgebungsbebauung	Wohnhäuser in offener Bauweise.
Immissionen	Keine.
Lagebeurteilung	Durchschnittliche, ländliche Wohnlage mit Lagegunst zum Kurzentrum Bad Füssing.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	957 m ²
Zuschnitt	Unregelmäßig.
Topographie	Nahezu eben.
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	Wohnhaus mit zwei Pkw-Einzelgaragen, Carport und Nebengebäude in Holzkonstruktion.
Grenzverhältnisse	Das Gebäude ist augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen gelegen; ein Überbau ist nicht bekannt. Es wurden diesbezüglich auch keine weiteren Recherchen durchgeführt. Die Garage ist an der Südostseite als Grenzbebauung ausgeführt.

3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist vollständig durch die ausgebaute und asphaltierte Anliegerstraße „Am Goldberg“ erschlossen. Straßenbeleuchtung, einseitiger Gehsteig, Kanal-, Wasser-, Strom-, SAT- und Gasanschluss sind vorhanden. Nach Auskunft des Bauamts sind zum Stichtag keine Erschließungsbeiträge offen.

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Passau

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	1.530,09 km ²	
Einwohner (31.12.2021)	194.090	↻
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 & Lagerei	2.987	↻
▪ Sonstige Dienstleister	19.580	↻
Einpendler (30.06.2021)	17.149	↻
Auspendler (30.06.2021)	33.713	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2021)	1.516	↻
▪ Neueintragungen	596	↻
Einkommen, BP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2020	23.234 EUR	↻
Kaufkraft 2022 (Index Deutschland=100)	93,5	↻
Bruttoinlandsprodukt 2020	5.773 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2020	5.229 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	138 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	1.980 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	3.112 Mio. EUR	↻
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2021		
IHK-Mitgliedsunternehmen	16.383	↻
Gewerbeanmeldungen	1.782	↻
Unternehmensinsolvenzen	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, 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 2022, 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. Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die in den Anlagen beigefügten Fotoaufnahmen und Baupläne verwiesen.

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart/Nutzung	Einfamilienwohnhaus mit Ferienwohnung, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr	Um 1990
Nutzung	Wohnen

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Betonstreifenfundamente
Außenwände	Betonhohlblocksteine im Keller, Ziegelmauerwerk (Wandstärke 36,5 cm)
Innenwände	Ziegelmauerwerk (Wandstärke 11,5 oder 24,0 cm)
Geschossdecken	Stahlbeton bzw. Holzdecke mit Isolierung
Treppen	Stahlbeton
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Pfettendach Dachdeckung: Flachdachpfannen
Fassade	Wandputz mit Anstrich, Holzverkleidungen im Bereich des Dachgeschosses, Fliesen im Sockelbereich
Spenglerarbeiten	In Kupferblechausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt

4.1.3 Ausbau

Innenputz	Wand- und Deckenflächen verputzt
Fußböden	Fliesen, PVC, Vinyl, Laminat
Wand- / Decken- behandlungen	Anstrich, Tapeten, Wandfliesen in den Nasszellen und tlw. im Objektbereich der Küche, Holzverkleidung
Fenster	Isolierverglaste Holzfenster- und Fenstertüren mit Dreh-/Kippbeschlag und manuellen Rollläden
Türen	Holzhaustüre mit Glasauslass, holzfurnierte Innentüren in Holz- oder Stahlumfassungszargen, tlw. mit Glasauslass
Heizung	Gaszentralheizung, solarunterstützt; Beheizung der Räume über Heizkörper
Warmwasser	Über v. a. Heizung
Elektroausstattung	In Standardausführung
Sanitäreinrichtung	<p>Bad mit WC (EG links) Badewanne, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschtisch mit Unterschrank</p> <p>Duschbad mit WC (EG rechts) Dusche mit Duschkabine, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken</p> <p>Duschbad mit WC (DG links) Dusche mit Duschkabine, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Unterschrank</p> <p>Duschbad mit WC (DG rechts) Dusche mit Duschkabine, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Unterschrank</p> <p>Objekte in Standardausführung, Farbe weiß</p>
Bes. Einrichtungen	Mit Ausnahme der Küchen sind Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände nicht Bestandteil der Bewertung.
Einbauküchen	<p>Küche (EG links) Zwei gegenüberliegende Küchenzeilen mit Ober- und Unterschränken, Dunstabzug, Backofen, Mikrowelle, Kühlschrank und Spülbecken</p> <p>Frei geschätzter Zeitwert: 500 €</p>

Küche (EG rechts)

Pantryküche mit Ober-/ Unterschränken und Spülbecken

Frei geschätzter Zeitwert: 0 €

Küche (DG links)

Küchenzeile mit Unterschränken, Ceranfeld, Backofen, Edelstahlspülbecken, Kühlschrank

Frei geschätzter Zeitwert: 500,00 €

Küche (DG rechts)

Neuere Küche über Eck mit Ober- und Unterschränken, Zwei-Platten-Ceranfeld, Edelstahlspülbecken, Backofen, Spritzschutz, nach Angabe bisher unbenutzt

Frei geschätzter Zeitwert: 2.000,00 €

4.2 Garage

Zwei Betonfertigteilgaragen (System Kesting) auf Betonstreifenfundamenten mit Satteldachaufbau in Holzkonstruktion und Pfannendeckung, Stahlblechschwingtor, kleinem Kunststofffenster sowie Elektroanschluss.

4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Mit Ausnahme tlw. verbrauchter Anstriche sowie Bodenbeläge waren am Tag der Ortsbesichtigung augenscheinlich keine gravierenden, wertbeeinflussenden Mängel und Schäden ersichtlich bzw. auch der Eigentümerin nicht bekannt.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Zweckmäßiger Grundriss mit baujahrtypischen Raumhöhen, der die Nutzung durch mehrere Parteien ermöglicht. Im Dachgeschoss sind Dachschrägen mit ausreichender Kniestockhöhe vorhanden. Die Grundrissgestaltung samt Ausstattung (4 Bäder, 4 Küchen) spricht für die seinerzeit geplante Umnutzung in ein Wohnhaus mit 4 Wohnungen, jedoch ist hierfür die Genehmigung seitens der Gemeinde sowie die Schaffung weiterer Stellplätze auf dem Grundstück erforderlich.

Belichtung und Besonnung

Alle Wohnräume einschließlich der Bäder sind natürlich belichtet und belüftet. Die Balkone im DG sind nach Nordwesten bzw. Südosten ausgerichtet.

Freibereiche/Orientierung

Das Gartengrundstück ist im Wesentlichen nach Süden bzw. Südwesten orientiert und ruhig gelegen.

Energetische Eigenschaften

Das Objekt verfügt mit Ausnahme der nach Angabe vor ca. 3 Jahren erneuerten solarunterstützten Gasheizung über keine besonderen, vom Gebäudealter abweichenden, energetischen Eigenschaften.

Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde am 07.04.2015 erstellt. Der Endenergieverbrauch wurde hierbei mit 174,0 kWh/(m² x a) ermittelt.

Allgemeinbeurteilung und Marktgängigkeit

Mit Ausnahme der vor ca. 3 Jahren erneuerten, solarunterstützten Gasheizung wurden bei dem gegenständlichen Wohnhaus bisher keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Bäder entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Anstriche und tlw. auch die Bodenbeläge sind verbraucht. Die Fenster stammen aus dem Baujahr, dämmende Maßnahmen wurden bisher nicht durchgeführt. Zusammenfassend befindet sich das Gebäude im Wesentlichen (mit Ausnahme der Heizung) im Zustand des ursprünglichen Baujahrs.

Die Marktgängigkeit kann zum Stichtag unter Berücksichtigung der energetischen Eigenschaften, der stark gestiegenen Finanzierungskosten und den allgemein wirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen 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, nach den durchschnittlichen Herstellungskosten oder durch sachverständige Schätzung ermittelt. Der Sachwert von Außenanlagen umfasst insbesondere Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an Ver- und Entsorgungsnetze sowie die Gartengestaltung.

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen

Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Kanalanschluss, Telefon- und SAT-Anschluss.

Einfriedungen

Holz- und Maschendrahtzaun.

Bodenbefestigungen

Garagenzufahrt bzw. Zugang zum Wohnhaus mit Betonverbundpflaster, Wegebefestigungen mit Waschbetonpflaster.

Gartengestaltung

Gärtnerisch gestaltetes Grundstück mit Wiesenfläche, Bäumen, Sträuchern und Büschen.

Sonstige Außenanlagen

Nebengebäude in Holzkonstruktion, Carport in Holzkonstruktion.

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 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 Objektart (Einfamilienhaus mit Ferienwohnung) sowie der zur Verfügung stehenden Daten ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert auf der Grundlage des Sachwertverfahrens. Die Begründung liegt darin, dass derartige Wertobjekte meistens durch den Eigentümer selbst genutzt werden. Die Kaufpreisbildung bei derartigen Wertobjekten basiert 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.

Der Gebäudegrundriss eignet sich auch für eine Vermietung, sodass zusätzlich zur Plausibilisierung eine Ertragswertberechnung durchgeführt wird.

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 betroffene Bodenrichtwertzone Nr. 27500551 folgender beitragsfreie Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen ausgewiesen:

Bodenrichtwert zum 01.01.2022

100,00 €/m²

Art der Nutzung

W (Wohnbauflächen)

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 (Wertermittlungstichtag) angepassten Bodenrichtwertes (Stichtag 01.01.2022) 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 Bodenrichtwert zum 01.01.2022 i. H. v. 100,00 €/m² zugrunde gelegt.

Die Grundstückspreise sind im weiteren Jahresverlauf 2022 weiter gestiegen. Der Gutachterausschuss hat zwischen 2021 und 2022 eine durchschnittliche Wertsteigerung von unbebauten Grundstücken i. H. v. ca. 12 % ermittelt. Gemäß Herbstreport 2023 sind die durchschnittlichen Grundstückspreise zwischen 2022 und 2023 (1. – 3. Quartal) um ca. 7 % gefallen. Insgesamt wird somit für die Wertentwicklung zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwert-erhebung und dem Wertermittlungstichtag ein Zuschlag von 5 % als angemessen erachtet, somit:

100,00 €/m² x 1,05 =

rd. 105,00 €/m²

Modellkonformer Bodenwert zum Stichtag 23.11.2023:

105,00 €/m² x 957 m² =

100.485,00 €

rd. 100.000,00 €

5.2.3 Abweichungen vom modellkonformen Bodenwert

Weitere Anpassungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Zuschnitt, Topografie etc. sind nicht erforderlich, sodass der modellkonforme Bodenwert i. H. v. 100.000,00 € dem tatsächlichen Bodenwert entspricht.

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 aufgrund der wirtschaftlichen Einheit eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus und auch für die Garagen 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 um 1990 errichtet und ist zum Stichtag ca. 33 Jahre alt. Mit Ausnahme der vor ca. 3 Jahren erneuerten Gasheizung wurden bisher im Wesentlichen keine größeren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. V. a. Heizungserneuerung führt unter Berücksichtigung des Gebäudealters noch nicht zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer (vgl. Anlage 2 ImmoWertV bzw. Tabelle auf S. 55 ImmoWertA)

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird die Restnutzungsdauer zum Stichtag sowohl für das Wohnhaus als auch für die Garage aufgrund der wirtschaftlichen Einheit (Modellkonformität) mit 47 Jahren in Ansatz gebracht.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird ein Alterswertminderungsfaktor von $47/80 = 0,5875$ 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) nach Anlage 4 ImmoWertV weichen teilweise von der DIN 277 ab, 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). Diese werden über den Sachwertfaktor berücksichtigt. Aus Gründen der Modellkonformität bleiben v. a. Bauteile entsprechend unberücksichtigt.

Einstufung des Wertermittlungsobjektes**Wohnhaus**

Typ und Art: 1.01: Freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, 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%		1				166,75 €
Dächer	15,00%		1				108,75 €
Außentüren und Fenster	11,00%		1				79,75 €
Innenwände und -türen	11,00%		0,5	0,5			85,80 €
Deckenkonst. und Treppen	11,00%			1			91,85 €
Fußböden	5,00%		0,5	0,5			39,00 €
Sanitäreinrichtungen	9,00%			1			75,15 €
Heizung	9,00%			1			75,15 €
Sonst. tech. Ausstattung	6,00%			1			50,10 €
Standardstufe							
Kostenkennwert							772,30 €

Für das **Wohnhaus** wurden Normalherstellungskosten von rd. **770,00 €/m² BGF** inkl. 17 % Baunebenkosten ermittelt, was in etwa der Standardstufe 2,4 entspricht.

Garage

Typ und Art: 14.1: Standardstufe 3
 Kostenkennwert **245,00 €/m² BGF** inkl. 12 % Baunebenkosten

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. 481 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	770,00 €/m ²
Baupreisindex (III 2023)	178,3
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 17 % Baunebenkosten)	1.373,00 €/m ²

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes
am Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 481,00 m ² x 1.373,00 €/m ² =	660.413,00 €
---	--------------

Gebäudezeitwert Wohnhaus:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor 660.413,00 € x 0,5875 =	387.993,00 €
--	--------------

5.3.4 Gebäudezeitwert Garagengebäude

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.2)	rd. 38 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	245,00 €/m ²
Baupreisindex am WET (III 2023)	178,3
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 12 % Baunebenkosten)	437,00 €/m ²

Herstellungskosten des Gebäudes am
Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 38,00 m ² x 437,00 €/m ² =	16.606,00 €
--	-------------

Gebäudezeitwert Garagengebäude:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor 16.606,00 € x 0,5875 =	9.756,00 €
---	------------

5.3.5 Vorläufiger Sachwert

Gebäudezeitwert Wohnhaus	387.993,00 €
<u>Gebäudezeitwert Garagengebäude</u>	<u>9.756,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	397.749,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen pauschal rd. 3,0 % der Gebäudewerte (s. Ziffer 4.4)	+ 12.000,00 €
<u>zzgl. modellkonformer Bodenwert (s. Ziffer 5.2.2)</u>	<u>+ 100.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	509.749,00 €
	rd. 510.000,00 €

5.3.6 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 für das Jahr 2022 bei einem vorläufigen Sachwert von 510.000,00 € einen durchschnittlichen Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser südlich der Donau von rd. 1,03 aus. Für diesen Bereich ist ein durchschnittliches Bodenrichtwertniveau von 106,00 €/m² angegeben, das nahezu exakt dem gegenständlichen Bodenwertniveau entspricht. Die Stichprobe für den Bereich südlich der Donau umfasst 43 Verkaufsfälle, deren durchschnittliches fiktives Gebäudealter bei 28 Jahren liegt und deren Wohnfläche durchschnittlich 170 m² beträgt.

Der v. a. durchschnittliche Sachwertfaktor bezieht sich auf den Stichtag 30.06.2022. Insbesondere die erste Jahreshälfte 2022 war noch durch höchste Nachfrage nach Wohnimmobilien geprägt. Seither ist u. a. wegen der stark angestiegenen Finanzierungs-, Bau- und Energiekosten ein deutlicher Nachfragerückgang zu verzeichnen. Insbesondere bei energieineffizienten Gebäuden ist derzeit, auch nach Rücksprache mit ortsansässigen Maklern eine deutliche Zurückhaltung auf der Käuferseite zu verzeichnen. Offizielle Auswertungen oder Veröffentlichungen seitens des Gutachterausschusses zur Veränderung des Sachwertfaktors seit Mitte 2022 liegen bisher nicht vor. Der v. a. Sachwertfaktor (Ausgangswert) wird auch unter Berücksichtigung des energetischen Zustandes, des Gebäudealters und der überdurchschnittlichen Wohnfläche des bewertungsgegenständlichen Objektes sachverständig um 25 % reduziert wird, somit:

$$1,03 \times 0,75 = 0,77$$

Weitere Anpassungen sind aus sachverständiger Sicht nicht zu berücksichtigen, sodass der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor dementsprechend mit 0,77 festgesetzt wird.

5.3.7 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Sachwert 510.000,00 €

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor 0,77

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

510.000,00 € x 0,77 **392.700,00 €**

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Allgemeines/Mietzins

Das gegenständliche Objekt ist zum Stichtag nicht vermietet.

5.4.2 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Der Preisspiegel Wohnimmobilien Frühjahr 2023 Bayern, herausgegeben von der IVD-Institut Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH weist für Mietwohnungen im Bestand für vergleichbare Gemeinden mit etwas höherem Bodenwertniveau (z. B. Neuburg am Inn) mit Baujahr ab 1950 und mittlerem Wohnwert eine Schwerpunktmiete von 7,00 €/m² aus.

Grundlage hierfür bilden Neuvertragsmieten von Wohnungen mit 3 Zimmern, 70 m² Wohnfläche ohne PKW-Stellplatz. Der „mittlere Wohnwert“ umfasst Wohnungen mit „Normalausstattung“ (zentrale Heizanlage, neuzeitliche sanitäre Einrichtung). Die Wohnungen liegen in allgemeinen Wohngebieten mit gemischter Bevölkerungsstruktur.

Mir bekannte Mieten für Bestandsobjekte in vergleichbaren Gemeinden bewegen sich größtenteils zwischen 6,50 €/m² und 7,50 €/m².

Unter Berücksichtigung der zum Stichtag hohen Nachfrage am Mietmarkt, der in den einschlägigen Immobilienportalen veröffentlichten Angebotsmieten sowie der mir bekannten Vergleichsmieten für Wohnungen ähnlicher Art, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Größe kann der nachfolgenden Ertragswertberechnung eine durchschnittliche marktübliche, monatliche Miete von **6,70 €/m² Wohnfläche** zugrunde gelegt werden. Dieser Ansatz wird auch unter Berücksichtigung der derzeitigen Genehmigung (Einfamilienhaus mit Ferienwohnung) gewählt. Sofern eine Umnutzung in ein 4-Parteienhaus seitens der Gemeinde genehmigt wird, kann die Ertragsfähigkeit des Objektes gesteigert werden, jedoch sind hierfür auch weitere bauliche Maßnahmen, u. a. die Schaffung von weiteren Stellplätzen erforderlich.

Für Pkw-Einzelgaragen in ähnlichen Lagen im Landkreis Passau sind mir mehrere Mietverträge bekannt, die sich im Wesentlichen zwischen 25,00 € und 40,00 €/Monat bewegen. Für die gegenständlichen **Garagen** erscheint ein Ansatz von jeweils **30,00 €/Monat**, für die beiden Stellplätze im **Carport** von jeweils **20,00 €/Monat** und für den **Außenstellplatz** von **10,00 €/Monat** als marktüblich.

5.4.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

Verwaltungskosten

Kosten, die zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten

Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

Mietausfallwagnis

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Betriebskosten

Im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland indexiert, auf den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag vorausgeht. Als Ausgangswert sind in Anlage 3 ImmoWertV bzw. in der Fachliteratur folgende Modellansätze angegeben:

Verwaltungskosten	230,00 € jährlich je Wohnung
	30,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Stellplatz
Instandhaltungskosten	9,00 €/m ² jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
	68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Stellplatz

V. a. Ausgangswerten liegt der Verbraucherpreisindex (VPI) Oktober 2001 mit 77,1 (2020 = 100) zugrunde. Der VPI zum Oktober 2023 beträgt 117,8 (2020 = 100). Die indexierten Modellansätze werden wie folgt in Ansatz gebracht:

Verwaltungskosten:	Wohnungen: 230,00 € x 117,8/77,1 =	351,00 €
	Garage/Carport: 30,00 € x 117,8/77,1 =	46,00 €
Instandhaltungskosten:	Wohnungen: 9,00 €/m ² x 117,8/77,1 =	13,80 €/m²
	Garage/Carport: 68,00 € x 117,8/77,1 =	104,00 €
Mietausfallwagnis:	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags	

5.4.4 Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Die größte Gewähr für eine marktkonforme Ertragswertermittlung bieten i. d. R. die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung periodisch abgeleiteten und zumeist in den von ihnen herausgegebenen Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau ermittelt keine Liegenschaftszinssätze. Von den benachbarten Gutachterausschüssen werden ebenfalls keine aktuellen Liegenschaftszinssätze ausgewiesen, sodass im vorliegenden Fall auf andere Vergleiche Bezug genommen werden muss bzw. der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz sachverständig abgeleitet wird.

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bayern hat mit Stand Januar 2023 durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhäuser ermittelt, deren mittlere Spanne mit 1,5 – 4,5 % angegeben wird.

Folgende wesentliche Umstände sind im Allgemeinen ursächlich dafür, ob ein Liegenschaftszinssatz am unteren oder oberen Ende der vorgenannten Bandbreite zu verwenden ist:

Niedrigerer Liegenschaftszinssatz wenn:

- Bessere Lage (höherer Bodenrichtwert)
- Nachfrage größer als Angebot
- Aufwendige Ausstattung
- Geringeres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Eigennutzung oder bezugsfrei
- Wachsende Bevölkerung
- Wenige Wohneinheiten im Haus
- Kürzere Restnutzungsdauer
- Niedrigere Nettokaltmiete
- Geringeres Leerstandsrisiko

Höherer Liegenschaftszinssatz wenn:

- Schlechtere Lage (niedriger Bodenrichtwert)
- Nachfrage kleiner als Angebot
- Modernisierungsbedarf
- Höheres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Nutzung als Kapitalanlage (vermietet)
- Abnehmende Bevölkerung
- Viele Wohneinheiten im Haus
- Längere Restnutzungsdauer
- Höhere Nettokaltmiete
- Höheres Leerstandsrisiko

Unter Würdigung aller Umstände wird es als sach- und marktgerecht betrachtet, gemäß der örtlichen Marktlage einen **objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,75 %** zugrunde zu legen.

5.4.5 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = (q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$$

wobei $q = 1 + \text{Liegenschaftszinssatz (LZ)}$ und $\text{LZ} = \text{Zinsfuß (p)} / 100$

Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von $p = 2,75 \%$ (vgl. Z. 5.4.4) und einer Restnutzungsdauer (n) von 47 Jahren (vgl. Ziffer 5.3.1) errechnet sich der Barwertfaktor wie folgt:

$$\text{KF} = (1,0275^{47} - 1) / (1,0275^{47} \times (1,0275 - 1)) = \quad \quad \quad \mathbf{26,20}$$

5.4.6 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Wohnhaus	6,70 €/m ² x 209 m ² =	1.400,00 €/Monat x 12 Monate =	
	16.800,00 €		
Zwei Garagen	60,00 €/Monat x 12 Monate =		720,00 €
Zwei Carportstellplätze	40,00 €/Monat x 12 Monate =		480,00 €
Außen-Stellplatz	10,00 €/Monat x 12 Monate =		120,00 €
<u>Jahresrohertrag gesamt</u>			<u>18.120,00 €</u>

* abzgl. Bewirtschaftungskosten (s. Ziffer 5.4.3)

Verwaltungskosten

- Zwei Wohnungen à 351,00 €	702,00 €
- Zwei Garagenstellplätze à 46,00 €	92,00 €
- Zwei Carportstellplätze à 46,00 €	92,00 €

Instandhaltungskosten

- Wohnung	13,80 €/m ² x 209 m ² =	2.884,00 €
- Zwei Garagenstellplätze à 104,00 €		208,00 €
- Zwei Carportstellplätze à 104,00 €		208,00 €
Mietausfallwagnis 2 % aus 18.120,00 €		362,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten (rd. 25,1 % vom Rohertrag) - 4.548,00 €

* Jahresreinertrag 13.572,00 €

* abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (s. Ziffer 5.2.2 und 5.4.4)

100.000,00 € x 2,75/100 = - 2.750,00 €

* Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 10.822,00 €

Kapitalisierung

* Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x Barwertfaktor (s. Ziffer 5.4.5)

10.822,00 € x 26,20 = 283.536,00 €

* zzgl. Bodenwert (s. Ziffer 5.2.2) + 100.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert 383.536,00 €

(entspricht dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert) rd. 384.000,00 €

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 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.

Der Innenbereich des Wohnhauses (sanitäre Anlagen, Anstricharbeiten, Bodenbeläge) befindet sich im Vergleich zu durchschnittlichen Wohnhäusern dieser Baujahresklasse in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird an dieser Stelle ein pauschaler Wertminderungsansatz von 100,00 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht, somit:

$$100,00 \text{ €/m}^2 \times 209 \text{ m}^2 = 20.900,00 \text{ €}$$

Dieser Ansatz entspricht nicht den tatsächlich anfallenden Kosten einer Renovierung, es handelt sich um einen Wertminderungsansatz, den ein potenzieller Erwerber dem Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr beimisst.

5.5.3 Ableitung der Verfahrenswerte

Marktangepasster vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.3.7)	392.700,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.5.2)</u>	<u>- 20.900,00 €</u>
Sachwert	371.800,00 €
	rd. 370.000,00 €

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (s. Ziffer 5.4.6)	384.000,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.5.2)</u>	<u>- 20.900,00 €</u>
Ertragswert	363.100,00 €
	rd. 360.000,00 €

5.5.4 Ableitung Verkehrswert

Für das gegenständliche Objekt leitet sich der Verkehrswert vom Sachwert ab. Der zusätzlich ermittelte Ertragswert liegt ca. 3 % unter dem Sachwert und bestätigt diesen hinreichend.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen auf Fl. Nr. 269/47 der Gemarkung Kirchham, unter der Anschrift Am Goldberg 21, 94148 Kirchham zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2023 aus dem Sachwert gerundet mit

370.000,00 €

in Worten **dreihundertsiebzig 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 23.11.2023 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 28.11.2023.

Passau, 29.11.2023

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 Bruttogrundfläche wurde auf Basis der zur Verfügung gestellten Baupläne ermittelt und mit Hilfe von Messungen im BayernAtlas plausibilisiert. Ein örtliches Aufmaß der Wohnfläche erfolgte nicht. Unter Ziffer 6.2 ist die von der Gemeinde übersendete Wohn-/Nutzflächenberechnung aus dem Bauantrag eingefügt. Ein Architektenaufmaß aus 2022 führte zu einer ähnlichen Wohnfläche. Eine Umnutzung in ein Wohnhaus mit 4 Wohnungen war von den derzeitigen Eigentümern geplant, wurde jedoch bisher nicht umgesetzt. Hierfür wäre die Schaffung weiterer Stellplätze auf dem Grundstück notwendig. Ein Änderungsantrag bei der Gemeinde wurde bisher nicht gestellt. Inwieweit dieses Vorhaben genehmigungsfähig ist, konnte durch den Sachverständigen nach telefonischer Rücksprache mit der Gemeinde nicht in Erfahrung gebracht werden.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

6.1.1 Wohnhaus

Kellergeschoss	15,99 m x 9,99 m + 4,62 m x 1,50 m – 1,50 m x 4,00 m =	160,67 m ²
Erdgeschoss	15,99 m x 9,99 m + 4,62 m x 1,50 m =	166,67 m ²
Dachgeschoss	15,99 m x 9,99 m – 4,00 m x 1,50 m =	153,74 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus		481,08 m ² rd. 481,00 m²

6.1.2 Garage

Erdgeschoss	6,36 m x 6,00 m =	38,16 m ²
Bruttogrundfläche Garage		rd. 38,00 m²

6.2 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Wohnhausneubau mit Ferienwohnung und Garage
8399 Kirchham, Am Goldberg 21, Fl.Nr. 269/47

B E R E C H N U N G E N zum Eingabeplan :
=====

I. Wohnflächen : siehe Formblätter

Erdgeschoß	=	118,48	m ²
Dachgeschoß	=	90,04	m ²
Wohnflächen Gesamt Netto		208,52	m ²

II. Nutzflächen :

KG :			
Keller	3,38 ⁵ x 9,26	=	31,35 m ²
Abstell	3,26 x 3,88 ⁵	=	12,67 m ²
Waschen	3,51 x 3,76	=	13,20 m ²
Hobby	(4,38 ⁵ x 4,00) + (5,01 x 1,26) + + (3,51 x 4,00)	=	37,89 m ²
Gang	(6,38 ⁵ x 1,13 ⁵) + (2,26 x 4,12 ⁵) - - (1,00 x 2,50)	=	14,07 m ²
Heizung	(3,88 ⁵ x 5,51) - (0,40 x 0,86)	=	21,06 m ²
EG/TRH.	3,37 ⁵ x 1,13 ⁵	=	3,83 m ²
DG/Gang	(2,26 x 1,13 ⁵) + (1,13 ⁵ x 0,75)	=	3,42 m ²
Garage :	6,01 x 5,64	=	33,90 m ²
			171,39 m ²

Anlage 3
zur Beh des StMI vom 24. September 1979

Formblatt Wohnflächenberechnung

nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen.
Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beschriften!

Bauort: (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.): **Wohnhausneubau mit Ferienwohnung und Garage, 8399 Kirchham, Am Goldberg 21, Fl.Nr. 269/47**

Bezeichnung der Wohnung ① (Geschloß, Lage, Haus-Nr.): **Grundfläche ② nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugflächen)**

Abzugsfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2: **Abzugsfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2**

Ermittelte Grundfläche (m²): **m x m = m² ④**

Ergebnis: **m² ④**

Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m ² ④	m x m = m ² ④	Ermittelte Grundfläche
	Erdgeschoß			Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche
	Eltern	3,38 ⁵ x 3,88 ⁵		13,15
	Kochen	3,38 ⁵ x 2,26		7,65
	Essen	3,38 ⁵ x 2,88 ⁵		9,77
	Speis	1,01 x 2,51		2,54
	Bad	2,13 ⁵ x 2,51		5,36
	Diele	(3,26 x 2,51) + (0,62 ⁵ x 1,13 ⁵)		8,89
	Wohnen	3,88 ⁵ x 5,51	0,40 x 0,86	21,06
	Kind	3,51 x 3,76		13,20
	DU/WC	2,01 x 2,51		5,05
	Abstell	2,26 x 2,51		5,67
	Arb./Atelier	(4,38 ⁵ x 1,37 ⁵) + (5,01 x 1,26) + (3,51 x 4,00)		26,38
	Gang	(2,26 x 1,13 ⁵) + (1,13 ⁵ x 0,75)		3,42
	Im Gebäude sind insgesamt	<input type="checkbox"/> 1 Wohnung <input checked="" type="checkbox"/> 2 Wohnungen <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen		Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ②
	Die Wohnung ist	<input checked="" type="checkbox"/> abgeschlossen ⑦ <input type="checkbox"/> nicht abgeschlossen ⑧		bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. ②
	Zur Wohnung gehört (gehören)	1 Garage(n)		Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) ②
	Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert ⑤	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 lit. BV ⑤
	Ort, Datum	Kirchham, 15.3.1989		Anrechenbare Wohnfläche ⑥
	Unterschrift	<i>Siegfried Desch</i>		
		ing. büro knödlseher		
		ing. büro knödlseher tiefbau		

StMI B C 6/6 (MAB) 1979 S. 560

StMI B C 6/6 - Version 1 - März 8 München 24 - Postfach 74 01 03 - Vertriebsstelle: **Ullrich-Hausbau-Verlag, Ullrich-Str. 11, D-80331 München**

Anlage 3
zur Bek des StBl vom 24. September 1979

Formblatt Wohnflächenberechnung

nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.): Wohnhausneubau mit Ferienwohnung und Garage, 8399 Kirchham, Am Goldberg 21, Fl.Nr. 269/47		Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen. Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beschriften!	
Bezeichnung der Wohnung ① (Geschöß, Lage, Haus-Nr.)	Grundfläche ② nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche Von der Behörde auszufüllen
Dachgeschoß	Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorV) oder Fertigmaß – lichte Raummaß erreicht, Fenster-, offene Wandnischen tiefer als 0,13 m, Erker und Wandnischen mit mindestens 0,5 m ² , Raumteile unter Treppen, soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Turmrischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m ² ; Treppentrittstufen und Treppen über drei Stiegen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50 v. H. der Flächen von Raumteilen mit mindestens 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50 v. H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u. ä.; 50 v. H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freizeite	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche
Nr.	Raumberechnung	$m \times m = m^2$ ④	m^2 ④
	Wohn-Schlafz.	$(4,76 \times 3,26) + (3,51 \times 4,75)$	28,57
	Bad	$2,01 \times 3,26$	5,67
	Gang	$3,88^5 \times 1,13^5$	4,41
	Kochen/Essen	$2,51 \times 3,38^5$	7,40
	Abstell	$1,26 \times 3,38^5$	3,37
	Balkon/2	$1,25 \times 3,40 \times 0,5$	2,12
	Bad	$1,88^5 \times 3,13^5$	5,08
	Abstell	$2,51 \times 1,01$	1,44
	Kochnische	$2,51 \times 2,01$	5,05
	Schlafen	$3,51 \times 3,13^5$	9,47
	Wohnen/Essen	$(5,01 \times 1,38^5) + (3,51 \times 3,37^5)$	17,25
	Balkon/2	$1,50 \times 4,00 \times 0,5$	3,00
Im Gebäude sind insgesamt <input type="checkbox"/> 1 Wohnung <input checked="" type="checkbox"/> 2 Wohnungen <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen			Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ②
Die Wohnung ist <input checked="" type="checkbox"/> abgeschlossen ⑦ <input type="checkbox"/> nicht abgeschlossen ⑧			bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. ⑦
Zur Wohnung gehört (gehören) <input checked="" type="checkbox"/> garage Stellplatz <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein			Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) ②
Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert ⑤ <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein			abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV ⑤
Ort, Datum Kirchham, 15.3.1989 Unterschrift			Anrechenbare Wohnfläche ⑥

① Buch-Nr. 2881 a, Verlag J. Neub. 8 München 21, Postfach 24 01 12, Versuchsamt München 25 ② D 116

Anlage 1

Generalkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

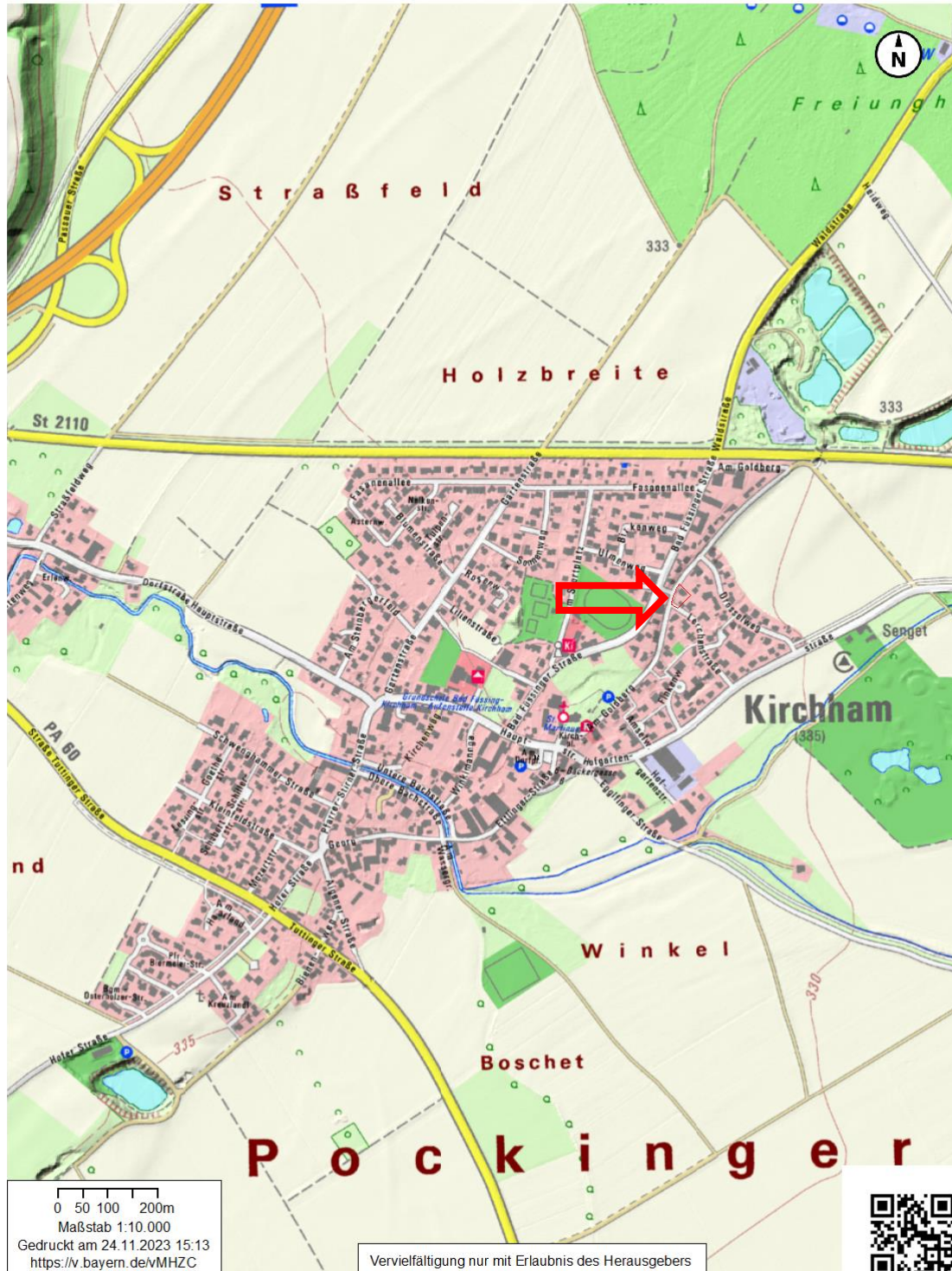


Anlage 2

Ortsplan



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 24.11.2023 15:12
<https://v.bayern.de/WsHKH>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

