



## **Gutachten**

### **Aktenzeichen 804 K 18/23**

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des  
unbebauten Grundstückes Fl. Nr. 15, der Gemarkung Schaibing,  
Nähe Dorfstraße, 94107 Untergriesbach

### **Verkehrswert (Marktwert)**

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 14.07.2023

**45.000,00 €**

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 24 Seiten.

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

pdf-Fertigung

Gutachten vom 24.07.2023

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Grundlagen</b>	<b>3</b>
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
<b>2. Rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>7</b>
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Baulasten	
2.4 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.5 Vermietung und Verpachtung	
2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>8</b>
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
<b>4. Verkehrswertermittlung</b>	<b>11</b>
4.1 Auswahl des Verfahrens	
4.2 Ermittlung des Bodenwertes	
4.3 Verkehrswert	
<b>Anlagen</b>	<b>17</b>
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: 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.
Auftrag vom	03.05.2023
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das unbebaute Grundstück Flurnummer 15 der Gemarkung Schaibing, Nähe Dorfstraße, 94107 Untergriesbach.  Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wertermittlungstichtag	14.07.2023
Qualitätstichtag	14.07.2023

## 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. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen.
- 1.2.3 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundes und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht, da hierzu keine Bedenken/Unregelmäßigkeiten Anlass dazu geben.
- 1.2.4 Es wird zum 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 Gutachten-ergebnisse aufgrund dieser Informationen wird keine Gewähr übernommen.
- 1.2.7 Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Dementsprechend sind Bewertung und Verfahrensauswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv unterstellten) Kauffall abzustellen.

### 1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch	BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 53. Auflage 2022
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"><li>- Beschluss des AG Passau vom 27.04.2023</li><li>- Grundbuchauszug – Ausdruck vom 13.04.2023</li><li>- Schreiben vom Markt Untergriesbach vom 18.04.2023</li><li>- Auszug aus dem Liegenschaftskataster erstellt am 13.04.2023</li></ul>
Recherchen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Beim Markt Untergriesbach - Bauamt</li><li>- Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Passau</li><li>- Beim Landratsamt Passau, Abteilung Umweltschutz</li></ul>
Vom Unterzeichner	<ul style="list-style-type: none"><li>- Eigenes Archiv</li><li>- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung</li></ul>

#### 1.5 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung	14.07.2023
Teilnehmer am Ortstermin	Einer der Antragsgegner, der Antragsteller sowie der Sachverständige.
Inaugenscheinnahme	Das zu bewertende Grundstück konnte vollständig besichtigt werden.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (8 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

## 2. Rechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Passau.

### 2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

#### Grundbuch von Schaibing, Band 34, Blatt 1206

##### Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke u. der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m <sup>2</sup> )
1	15	In Schaibing; Landwirtschaftsfläche	792

##### 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 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.

### 2.4 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Gemäß Abfrage des UmweltAtlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt vom 24.07.2023 befindet sich das Grundstück nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

### 2.5 Vermietung und Verpachtung

Das Grundstück ist Angaben gemäß nicht verpachtet.

### 2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich nach Auskunft des Bauamts planungsrechtlich im Innenbereich nach § 34 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Das Grundstück ist nach § 3 Abs. 3 ImmoWertV als Rohbauland einzustufen.

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Makrolage

Das zu begutachtende Grundstück befindet sich im Markt Untergriesbach, im niederbayerischen Landkreis Passau.

Gebietslage	Bayern
Marktgliederung	106 Gemeindeteile
Einwohner	6.071 (Stand 31.12.2022)
Höhe	ca. 490 Meter über Normalnull
Infrastruktur	In dem staatlich anerkannten Erholungsort Untergriesbach sind diverse Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur wie Kindergarten, Grund-, und Mittelschule, Gymnasium, Ärzte, Apotheken, Zahnärzte, Einkaufsmärkte, Gasthäuser und eine Bankfiliale vorhanden. Alle weiteren infrastrukturellen Einrichtungen sind in der ca. 20 km entfernten Kreis- und Universitätsstadt Passau eingerichtet.
Überörtliche Verkehrsverhältnisse	Der Markt Untergriesbach ist über die Bundesstraße B388 unterdurchschnittlich an das überregionale Straßennetz angebunden. In ca. 30 km Entfernung besteht Anschluss an die Bundesautobahn A3 (Auffahrt Passau Mitte). Der Flughafen München ist ca. 175 km entfernt.

#### 3.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Gemeindeteil Schaibing, ca. 5 km nordwestlich des Zentrums von Untergriesbach. In Schaibing selbst sind Gasthäuser, Lebensmittelmarkt, Bäckerei, Kindergarten und Grundschule eingerichtet.

Örtliche Verkehrs-Verhältnisse	Dorfstraße führt westlich am Grundstück vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Eine Busverbindung mit eingeschränkten Anbindungen ist in fußläufiger Entfernung vorhanden.
Art der Umgebungsbebauung	Wohnbebauung in offener Bauweise, landwirtschaftliche Betriebe.



Immissionen	Bedingt, durch die nahe gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe.
Lagebeurteilung	Einfache, ländliche Wohnlage.

### 3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	792 m <sup>2</sup>
Zuschnitt	Rechteckähnlich
Art der Bebauung	Im Wesentlichen unbebaut, auf dem Grundstück sind lediglich zwei ältere Holzschuppen vorhanden.
Topographie	Das Grundstück fällt leicht nach Südosten ab.
Bodenbeschaffenheit/ Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.



























### 3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist nach Auskunft des Bauamts zum Stichtag nicht erschlossen. Die Zufahrt ist über einen nicht gewidmeten, geschotterten Weg (Eigentum der Gemeinde) gesichert. Im Grundstück verläuft eine Regenwasserleitung, für die noch eine Grunddienstbarkeit einzutragen ist. Für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation bzw. Wasserversorgung werden Herstellungsbeiträge fällig. Des Weiteren wird noch ein dritter Bescheid zum Verbesserungsbeitrag (Kläranlage) im Herbst 2023 verschickt, für den nach fernmündlicher Auskunft noch mit Kosten i. H. v. ca. 650 € gerechnet werden muss.

Für das Grundstück ist nach Angabe des Marktes Untergriesbach die Straßenbezeichnung „Dorfstraße“ vorgemerkt. Eine Hausnummer wurde bisher nicht vergeben.

### 3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklungen

#### Strukturdaten für den Landkreis Passau

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	1.530,09 km²	
Einwohner (31.12.2021)	194.090	
Bevölkerungswachstum (2020 bis 2040)	4,5 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2021)	3,2 %	
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2021)	63.166	
▪ Verarbeitendes Gewerbe	18.960	
▪ Baugewerbe	7.046	
▪ Handel	9.433	
▪ Gastgewerbe	3.854	
▪ Verkehr & Logistik	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	
▪ Neueinstellungen	506	
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	1.900 Mio. EUR	
▪ Dienstleistungen	3.112 Mio. EUR	
Unternehmen & Gewerbesteuer 2021		
IHK-Mitgliedsunternehmen	16.383	
Gewerbesteuerleistungen	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, IHKNiederbayern, MIH Research

Die Profile symbolisieren die Verbindung zum Webprofil zum. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Webprofil Nr. 3 ist verfügbar unter: [www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten](http://www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten)

Die wichtigsten Strukturdaten für den Landkreis Passau können aus der eingefügten Übersicht (Auszug aus Strukturdaten Stand Dezember 2022, IHK Niederbayern) bzw. dem Internet entnommen werden.

## **4. Verkehrswertermittlung**

### **4.1 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.

#### **4.1.1 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.

#### **4.1.2 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.

#### 4.1.3 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.

#### 4.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

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

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

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

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

#### 4.1.5 Gewähltes Verfahren

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände geht der Unterzeichner davon aus, dass zur Wertermittlung von Objekten der vorliegenden Art grundsätzlich das direkte Vergleichswertverfahren anzuwenden ist, das den Markt unmittelbar widerspiegelt. Da zum Stichtag **keine ausreichende Anzahl an direkten, aktuellen Vergleichspreisen vorliegt** wird **der Verkehrswert aus dem mittelbaren Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwert) abgeleitet**.

## 4.2 Ermittlung des Bodenwertes

### 4.2.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

In der aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landkreises Passau mit Stand 01.01.2022, herausgegeben vom Gutachterausschuss des Landratsamt Passau, grenzt das gegenständliche Grundstück unmittelbar an die Bodenrichtwertzone Nr. 27500731 an, für die ein Bodenrichtwert von 75,00 €/m<sup>2</sup> beitragsfrei für Wohnbauflächen ausgewiesen wurde.

### 4.2.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

#### Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Trotz steigender Finanzierungs- und Baukosten sind die durchschnittlichen Grundstückspreise im Landkreis Passau im Jahr 2022 bei deutlich rückläufiger Transaktionszahl weiter angestiegen. Im bisherigen Jahresverlauf 2023 ist nach einer dem Unterzeichner vorliegenden Trendabfrage von annähernd gleichbleibenden durchschnittlichen Grundstückspreisen auszugehen. Da bisher keine offiziellen Auswertungen vorliegen, wird im vorliegenden Fall für den Zeitraum zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts 01.01.2022 und dem Wertermittlungstichtag 14.07.2023 sachverständig von einer Bodenwertsteigerung i. H. v. ca. 10 % ausgegangen, stichtagsangepasster Bodenrichtwert somit:

$$75,00 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = \text{rd. } 82,50 \text{ €/m}^2$$

#### Lageanpassung

Das gegenständliche Grundstück grenzt an den südlichen Bereich der v. a. sehr großen Bodenrichtwertzone. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich mehrere landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Betriebe, sodass hier mit Immissionen zu rechnen ist. Aus Sicht des Sachverständigen ist hierfür ein Abschlag erforderlich, der mit 5 % als angemessen erachtet wird, somit:

$$82,50 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd. } 78,00 \text{ €/m}^2$$

#### Anfallende Erschließungskosten, Restrisiko hinsichtlich Bebaubarkeit

Wie unter Ziffer 3.4 angeführt, fallen für das gegenständliche Grundstück noch Erschließungsbeiträge an.

Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation und Wasserversorgung hat nach Angabe der Gemeinde auf eigenen Kosten zu erfolgen.

Die noch anfallenden Herstellungsbeiträge für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation bzw. Wasserversorgung wurden seitens der Gemeinde derzeit fermündlich wie folgt angegeben:

Kanal:	1,65 €/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
	11,80 €/m <sup>2</sup> Geschossfläche
Wasser:	1,50 €/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
	6,17 €/m <sup>2</sup> Geschossfläche
	(zzgl. Umsatzsteuer)

Zudem wird im Herbst 2023 noch ein Verbesserungsbeitrag von ca. 650 € fällig.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe bedarf es laut Auskunft des Landratsamts Passau einer detaillierten immissionsschutzfachlichen Prüfung. Eine belastbare Auskunft zur Bebaubarkeit des Grundstücks kann nur im Rahmen einer Bauvoranfrage gegeben werden, die über den Rahmen dieser Wertermittlung hinausgehen würde. Unter Berücksichtigung der noch anfallenden Erschließungskosten, dem v. a. verbleibenden Restrisiko bzgl. der Bebaubarkeit des Grundstücks sowie der in diesem Zusammenhang anfallenden Vorhaltekosten, welche im Zuge der Baulanderschließung entstehen, wird der v. a. beitragsfreie, stichtags- und lageangepasste Bodenrichtwert sachverständig um 20,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche reduziert, somit:

$$78,00 \text{ €/m}^2 - 20,00 \text{ €/m}^2 = 58,00 \text{ €/m}^2$$

Dieser Ansatz entspricht nicht den tatsächlich anfallenden Kosten, es handelt sich um einen Werteinfluss.

#### 4.2.3 Ergebnis Bodenwert

$$792 \text{ m}^2 \times 58,00 \text{ €/m}^2 = 45.936,00 \text{ €}$$

**rd. 46.000,00 €**

### 4.3 Verkehrswert

#### 4.3.1 Verkehrswertdefinition

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

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

#### 4.3.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bei der Bodenwertermittlung ausreichend berücksichtigt, sodass an dieser Stelle keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

### 4.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Auf die Kosten zur Behebung entsprechender Mängel kommt es nicht entscheidend an, wengleich diese Hinweise auf die Wertminderung geben können.

Für die Freilegung und Entsorgung der im nördlichen Grundstücksbereich situierten Nebengebäude in Holzkonstruktion wird in freier Schätzung ein Wertminderungsabschlag von pauschal 1.500,00 € als angemessen erachtet.

### 4.3.4 Ableitung Verkehrswert

Für das zu begutachtende Objekt leitet sich der Verkehrswert vom Bodenwert (mittelbares Vergleichswertverfahren) ab.

Vorläufiger Vergleichswert/Bodenwert (siehe Ziffer 4.2.3)	46.000,00 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert (s. Ziffer 4.3.2)	
46.000,00 € x 1,00 =	46.000,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 4.3.3)</u>	<u>- 1.500,00 €</u>
<b>Vergleichs-/Bodenwert (entspricht dem Verkehrswert)</b>	<b>44.500,00 €</b>
	<b>rd. 45.000,00 €</b>

Der Verkehrswert des Grundstücks Fl. Nr. 15, der Gemarkung Schaibing, wird zum Wertermittlungstichtag 14.07.2023 gerundet mit

**45.000,00 €**

in Worten: **fünfundvierzigtausend Euro**

festgestellt.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 14.07.2023 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 24.07.2023

Passau, 24.07.2023

Der Sachverständige

-----  
Felix Knödlseeder, 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.

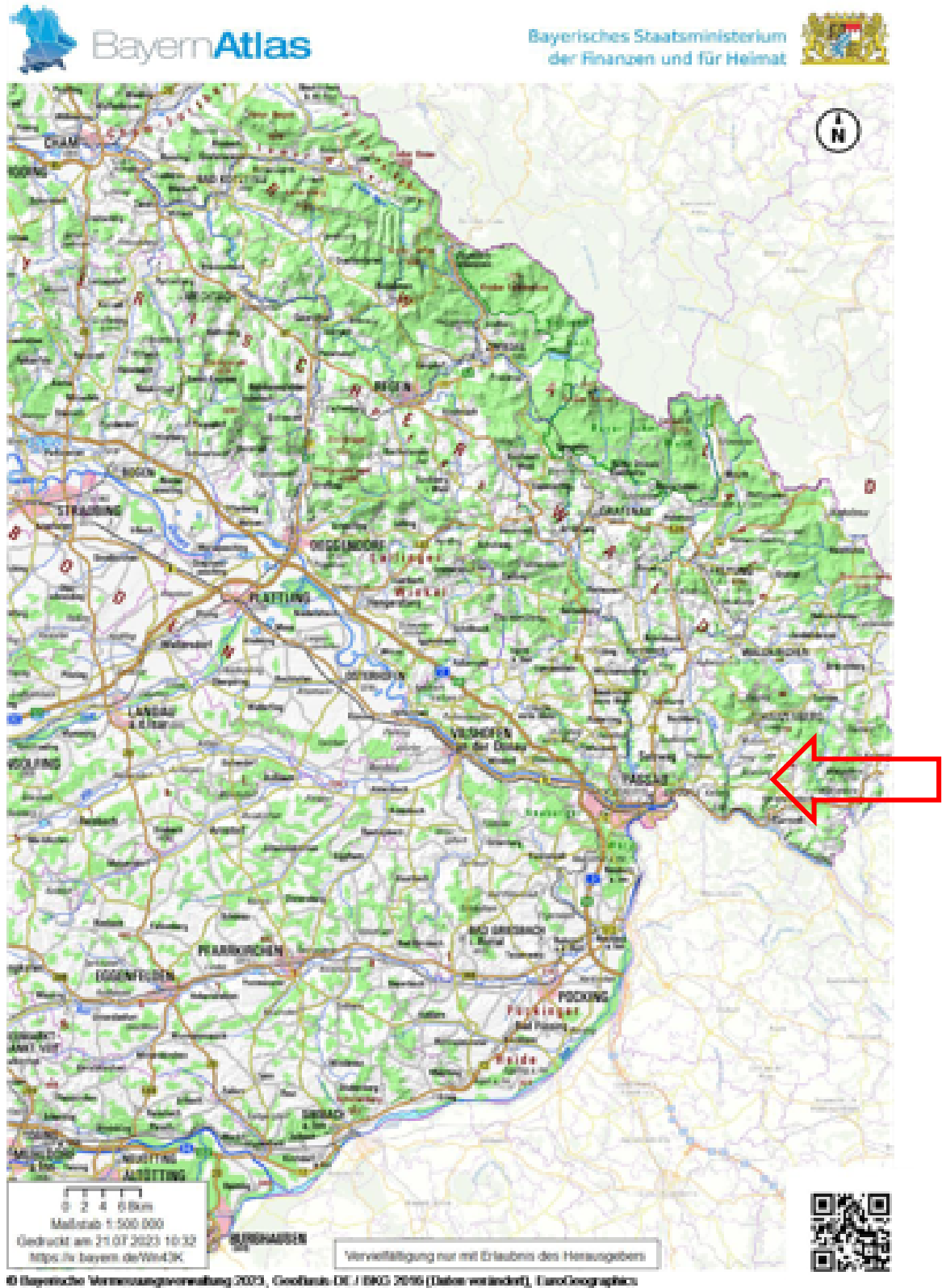
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Weitergabe des Gutachtens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



Anlage 1

Generalkarte

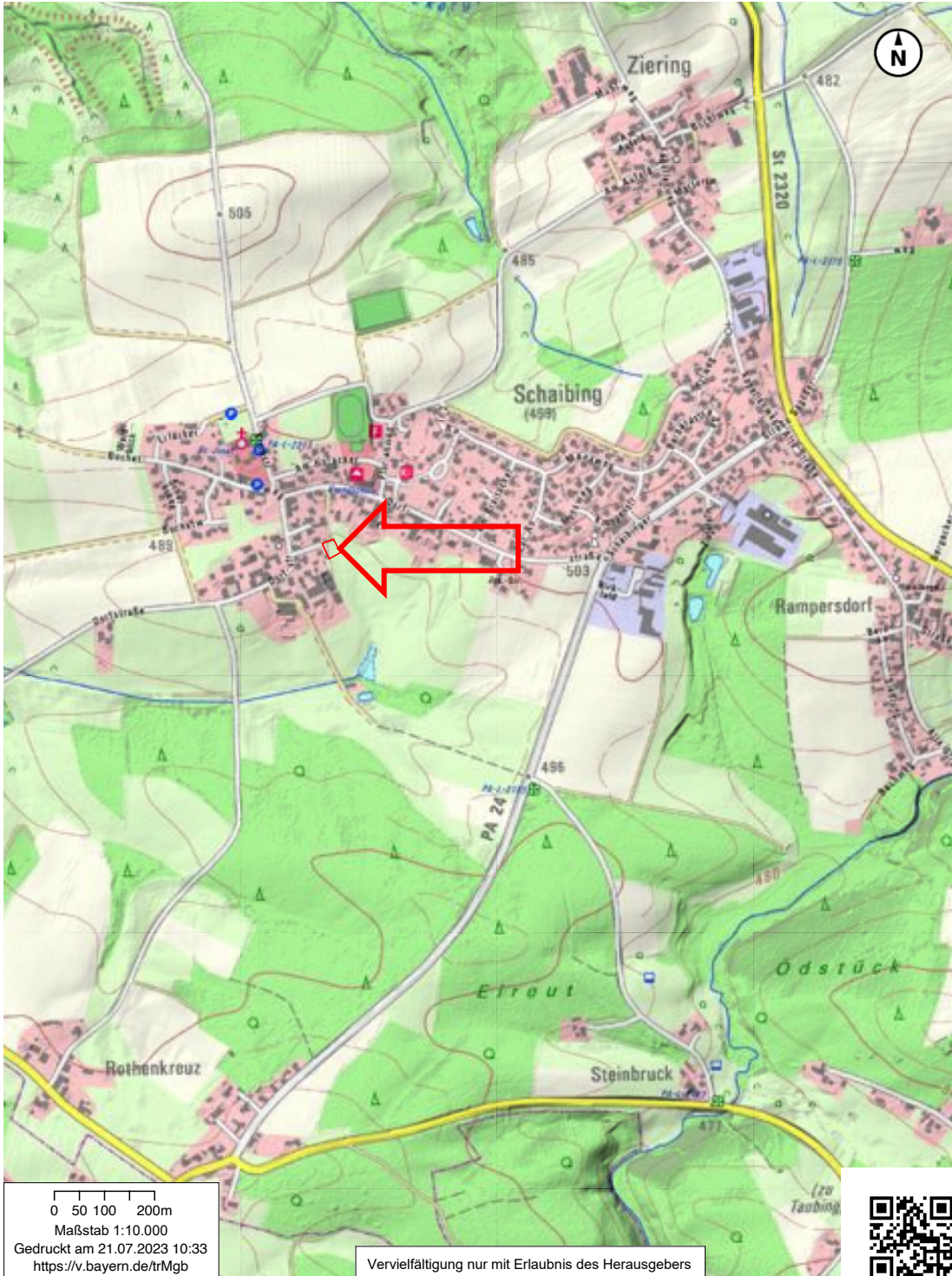


Anlage 2

Ortsplan



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat

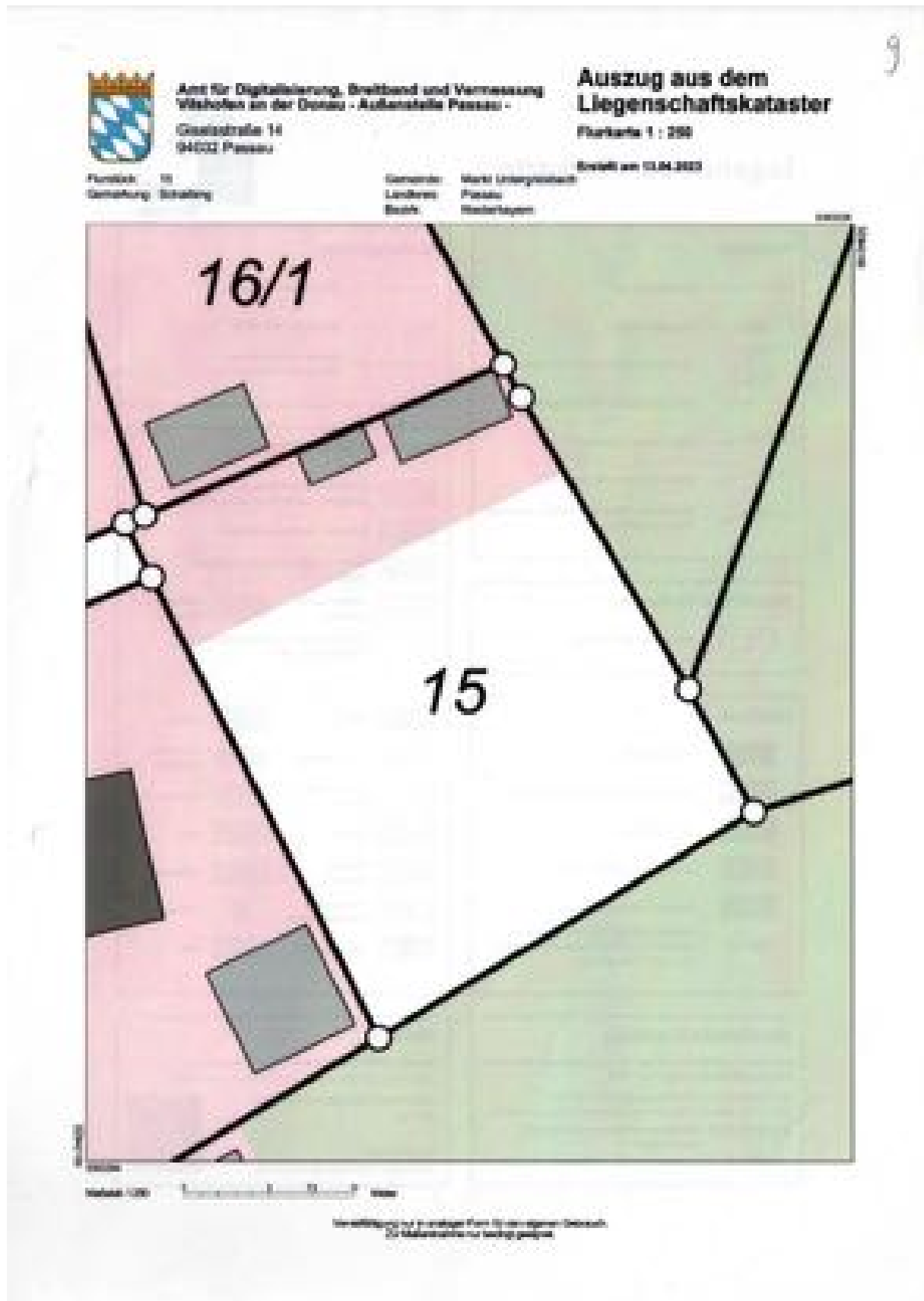


0 50 100 200m  
Maßstab 1:10.000  
Gedruckt am 21.07.2023 10:33  
<https://v.bayern.de/trMgb>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

Anlage 3

Flurkarte





Anlage 4

Luftbild



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 5 10 15 20m  
Maßstab 1:1.000  
Gedruckt am 21.07.2023 10:34  
<https://v.bayern.de/J7DBN>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

Anlage 5

Digitale Bildaufnahmen vom 14.07.2023



Blick von Nordwesten nach Südosten entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze



Blick Richtung Nordosten mit den beiden Holzschuppen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze



Blick von der südlichen Grundstücksgrenze Richtung Norden



Blick von der östlichen Grundstücksgrenze Richtung Westen



Weitwinkelaufnahme von Osten



Südliche Umgebungsbebauung



Nordöstliche Umgebungsbebauung



Holzschuppen und dahinterliegende westliche Umgebungsbebauung