B. Eng. Felix Knödlseder
Wirtschaftsingenieur

kontakt@fk-sachverstaendiger.de
fk-sachverstaendiger.de
0851/75663894
Innstraße 81a, 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

Gutachten

Aktenzeichen 804 K 22/24

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des mit einem Kleinwohnhaus bebauten Grundstückes
Flurnummer 246/3 der Gemarkung Sandbach,
unter der Anschrift Strenner Straße 25, 94474 Vilshofen an der Donau

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.08.2024

64.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 36 Seiten.

Es wurde in 4 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer sowie einer zusätzlichen digitalen Ausfertigung erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 08.10.2024

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 Nebengebäude
4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung
4.4 Außenanlagen

5. Verkehrswertermittlung 14
5.1 Auswahl des Verfahrens
5.2 Ermittlung des Bodenwertes
5.3 Verkehrswert

6. Flächenberechnungen 21
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche
6.2 Berechnung der Wohnfläche

Anlagen 22
Anlage 1: Generalkarte
Anlage 2: Ortsplan
Anlage 3: Lageplan
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	Teilungsversteigerungsverfahren 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.
Beschluss vom	22.05.2024
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem Kleinwohnhaus samt Nebengebäuden bebaute Grundstück, Flurnummer 246/3 der Gemarkung Sandbach, unter der Anschrift Strenner Straße 25, 94474 Vilshofen an der Donau. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB (Der Küche ist kein Zeitwert mehr beizumessen).
Wohnfläche	ca. 102 m² (siehe Ziffer 6.2)
Wertermittlungsstichtag	13.08.2024
Qualitätsstichtag	13.08.2024

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 (Immobilienwert-ermittlungsverordnung – 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 22.05.2024 - Grundbuchauszug, Abdruck vom 14.03.2024 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 10.05.2024 - Schreiben der Stadt Vilshofen vom 15.05.2024
Vom Antragsgegner	- Schreiben des Staatsarchiv Landshut vom 05.09.2023
Vom Antragssteller	- Gutachten des Gutachterausschusses des Landkreises Passau vom 12.12.2007 - Rechnung Abdichtungsarbeiten am Dach vom 05.08.2024
Vom Sachverständigen Anton Braumandl	- Gutachten über den Waldanteil und unkultivierten Flächenanteil vom 04.10.2024
Recherchen	- Bei der Stadt Vilshofen – Bauamt - Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Passau - Beim Landratsamt Passau - Bauleitplanung
Vom Unterzeichner	- Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	13.08.2024
Teilnehmer	Der Antragssteller, der Antragsgegner, der Sachverständige Anton Braumandl sowie der Unterzeichner.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte einwandfrei besichtigt werden. Alle Räumlichkeiten waren zugänglich.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (33 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgericht Passau von Sandbach, Band 29, Blatt 1193

Bestandsverzeichnis
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m^2)
1	246/3	Strenner Straße 25, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	4.896

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. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3 Vermietung und Verpachtung

Das gegenständliche Objekt wurde in der Vergangenheit eigengenutzt. Ein Mietverhältnis besteht nach Angabe 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

Das gegenständliche Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.
Gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus für Naturgefahren vom 07.10.2024, befindet sich das Objekt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sondern ist im Außenbereich gelegen. Die Hausumgriffsfläche ist entsprechend § 35 BauGB zu bewerten.
Der bebaute und teilerschlossene Grundstücksbereich ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land (De-Facto-Bauland) einzustufen.
Bei der unbebauten Restfläche handelt es sich um eine Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Sandbach, einem Gemeindeteil der Stadt Vilshofen an der Donau im niederbayerischen Landkreis Passau.

Gebietslage	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Landkreis	Passau
Einwohner	Die Stadt Vilshofen hat ca. 18.061 Einwohner. (Stand 31.12.2023)
Höhe	ca. 308 Meter über Normalnull
Infrastruktur	In der Stadt Vilshofen an der Donau sind sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Realschule, Gymnasium, Krankenhaus, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Banken, Supermärkte und Discounter, Hallenbad etc. eingerichtet. Alle weiteren infrastrukturellen Einrichtungen, u. a. Universität befinden sich in der vom Wertermittlungsobjekt ca. 16 km entfernt gelegenen Dreiflüssestadt Passau.
Überörtliche Verkehrsanbindung	Der Anschluss an die ca. 15 km entfernte Bundesautobahn A3, Auffahrt Passau Mitte oder Garham ist als leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Die Bundesstraße B8 führt ca. 600 Meter (Luftlinie) nördlich am Objekt vorbei. Der Flughafen München ist ca. 150 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das Objekt befindet sich ca. 8 km südöstlich des Stadtzentrums von Vilshofen sowie ca. 500 Meter südöstlich vom Ortsteilzentrum Sandbach entfernt. Im Gemeindeteil Sandbach sind Kindergarten, Grundschule, Raiffeisenbank und ein Gasthaus erreichbar.

Örtliche Verkehrs-Verhältnisse	Staatsstraße führt unmittelbar westlich an der zu bewertenden Flurnummer vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Ein Bahnhof mit Regionalbahnanschluss in Richtung München und Passau ist in Vilshofen eingerichtet und ca. 8 km entfernt. Eine öffentliche Busverbindung, jedoch nur mit einzelnen Verbindungen befindet sich im näheren Umfeld.
Umgebungsbebauung	Lediglich südlich grenzen einzelne Wohnhäuser in offener Bauweise an, ansonsten forstwirtschaftliche Flächen.
Immissionen	Bedingt, durch die unmittelbar vorbeiführende Staatsstraße.
Lagebeurteilung	Ländliche Außenbereichslage, ohne nennenswerte Infrastruktur.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	4.896 m²
Zuschnitt	Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt.
Topografie	Stark nach Westen abfallend.
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	Kleines Wohnhaus, einfache Nebengebäude.
Grenzverhältnisse	Ein Überbau ist weder bekannt noch ersichtlich. Diesbezüglich wurden keine weiteren Recherchen angestellt.

3.4 Erschließung

Das Grundstück ist teilerschlossen. Das Gebäude wird über eine einfach befestigte und steile Auffahrt erreicht. Stromanschluss ist vorhanden. Die Wasserversorgung erfolgt über einen Brunnen. Ein gemeindlicher Wasser- und Kanalanschluss sind nicht vorhanden. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine Erschließungsbeiträge mehr offen sind.

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Passau

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	1.530,09 km²	
Einwohner (31.12.2022)	196.963	→
Bevölkerungsvorausberechnung (2021 bis 2041)	+5,6 %	

Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2022)	2,9 %	↘
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2022)	63.616	→
▪ Verarbeitendes Gewerbe	18.106	↘
▪ Baugewerbe	7.056	→
▪ Handel	9.628	→
▪ Gastgewerbe	3.984	→
▪ Verkehr & Lagerei	3.153	→
▪ Sonstige Dienstleister	20.007	→
Einpendler (30.06.2022)	16.993	↘
Auspendler (30.06.2022)	34.609	→
IHK-Auszubildende (31.12.2022)	1.481	↘
▪ Neueintragungen	637	→

Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2021	23.914 EUR	→
Kaufkraft 2023 (Index Deutschland=100)	95,7	→
Bruttoinlandsprodukt 2021	6.309 Mio. EUR	→
Bruttowertschöpfung 2021	5.708 Mio. EUR	→
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	174 Mio. EUR	→
▪ Produzierendes Gewerbe	2.224 Mio. EUR	→
▪ Dienstleistungen	3.310 Mio. EUR	→

Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2022		
IHK-Mitgliedsunternehmen	17.167	→
Gewerbeanmeldungen	1.439	↘
Unternehmensinsolvenzen	17	→

Verarbeitendes Gewerbe 2022		
Betriebe	185	→
Umsatz (in 1.000)	3.590.497 EUR	→
Exportquote	36,9 %	→

Stand: Dezember 2023; 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

Strukturdaten Landkreis Passau, Stand Dezember 2023, 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 u. Baupläne verwiesen.

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart	Nicht unterkellertes, freistehendes, kleines Einfamilienhaus, bestehend aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt (nach Angabe des Staatsarchives um 1933), nach Angabe des Antragsstellers Umbaumaßnahmen in den 1960er Jahren.
Nutzung	Wohnen

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Holzbalkendecke
Treppen	Holztreppe
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Ziegel
Fassade	Wandputz mit Anstrich
Balkon	Nicht vorhanden
Spenglerarbeiten	In verzinkter Ausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt

4.1.3 Ausbau

Innenputz	Wand-/Deckenflächen verputzt oder verspachtelt
Fußböden	Teppich, Kunststein, Fliesen, Laminat, Holzdielen
Wand- / Decken-behandlungen	Anstrich, Tapeten, tlw. Wandfliesen im Bad (DG) und im Objektbereich der Küche
Fenster	In Kunststoff- und Holzausführung, tlw. isolierverglast, tlw. einfachverglast bzw. als Holzverbundfenster
Türen	Alte Holzhaustüre mit Glasauslass, einfache Holzbrettertüre zum erdgeschossigen Kellerraum, holzfurnierte Innentüren in Stahlzargen
Heizung/Lüftung	Einzelöfen
Warmwasser	Über Elektroboiler
Elektroausstattung	In alter Ausführung
Sanitäreinrichtung	**WC (EG)** Stand-WC ohne Spülkasten **Bad (OG)** Badewanne, Waschbecken
Küche	Wertunbedeutende, sehr alte Küche mit Edelstahlspülbecken, Herd und Backofen, Ober- und Unterschränken etc.
Bes. Einrichtungen	Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.

4.2 Nebengebäude

Mehrere wirtschaftlich überalterte und wertunbedeutende Nebengebäude.

4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau
Stark sanierungsbedürftiges, nicht mehr den heutigen Ansprüchen entsprechendes kleines Wohnhaus mit massiven Feuchtigkeits- und Schimmelerscheinungen und tlw. starker Rissbildung.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.
Kleinteiliger, überalterter Grundriss, tlw. mit Durchgangszimmern und niedrigen Raumhöhen.

Freibereiche/Orientierung/Belichtung
Die einfach befestigte Terrasse vor dem Hauseingang ist nach Süden ausgerichtet. Alle Wohnräume sowie Bad im DG und WC im EG sind natürlich belichtet und belüftet.

Energetische Eigenschaften
Wohnhaus ohne zeitgemäße Heizung, veralteten Fenstern etc., das nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen entspricht.

Energieausweis
Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit
Kleines, wirtschaftlich überaltertes Wohnhaus mit umfangreichen Schäden und Mängeln in ländlicher Außenbereichslage mit erschwerter Erreichbarkeit. Für das gegenständliche Objekt ist von einem eingeschränkten Interessentenkreis und einer schlechten Marktgängigkeit auszugehen.

4.4 Außenanlagen

Größtenteils verwildertes Grundstück mit vereinzelten Wegebefestigungen in unterschiedlicher Ausführung.

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

Aus Sicht des Unterzeichners ist dem stark sanierungsbedürftigen Wohnhaus, welches im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in einer vergleichbaren Innenbereichslage unmittelbar abgerissen werden würde, kein Zeitwert mehr beizumessen. Im gegenständlichen Außenbereich erhöht die vorhandene Bausubstanz jedoch den Bodenwert der Umgriffsfläche, da ein potenzieller Erwerber das Gebäude unmittelbar sanieren bzw. nach mind. 2 Jahren Eigennutzung auch einen Ersatzbau errichten darf (vgl. Z. 5.2.1). Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall auf der Grundlage des indirekten Vergleichswertes (Bodenrichtwert) ermittelt, wobei das Gebäude als wertneutral betrachtet wird und keine Abrisskosten in Ansatz gebracht werden.

5.2 Ermittlung des Bodenwertes

5.2.1 Allgemeines/Baurecht

Wie unter Ziffer 2.7 angeführt, ist das betroffene Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen. Das 4.896 m² große Grundstück ist qualitätsmäßig aufzuteilen, in eine der Bebauung zuzuordnende Hausumgriffsfläche sowie die Restfläche. Die Hausumgriffsfläche wird mit ca. 800 m² in Ansatz gebracht. Dies entspricht in etwa der durchschnittlichen Grundstücksgröße für Einfamilienhäuser im Landkreis Passau. Das gegenständliche Wohnhaus ist stark sanierungsbedürftig und im jetzigen Zustand nicht bewohnbar. Nach fernmündlicher Rücksprache mit dem Landratsamt Passau sowie dem Bauamt Vilshofen kann ein potenzieller Erwerber das Gebäude unmittelbar sanieren und bewohnen. Ein Ersatzbau ist jedoch erst dann möglich, wenn der Eigentümer mindestens 2 Jahre selbst im Gebäude gelebt hat.
Die verbleibende Restfläche (4.096 m²) wird wiederum qualitätsmäßig in Anlehnung an den Auszug aus dem Liegenschaftskataster in Gartenland (hier angenommen mit 736 m²) sowie forstwirtschaftliche bzw. unkultivierte Fläche (3.360 m²) aufgeteilt.

5.2.2 Bodenrichtwert

Eine ausreichende Anzahl an Verkaufspreisen vergleichbarer, bebaubarer Außenbereichsgrundstücke 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 das gegenständliche Grundstück im Außenbereich zum 01.01.2024 lediglich ein Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen i. H. v. 7,00 €/m² bzw. forstwirtschaftliche Flächen i. H. v. 1,30 €/m² ausgewiesen. Die nächste Bodenrichtwertzone für Wohnbauflächen befindet sich ca. 250 m nördlich des Grundstücks. Zum Stichtag 01.01.2024 wird für diese Zone ein Bodenrichtwert von 100,00 €/m² angegeben.

5.2.3 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Hausumgriffsfläche:

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag
Aus Sicht des Unterzeichners haben sich die Grundstückspreise zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 nicht nennenswert verändert, sodass an dieser Stelle keine Anpassung erforderlich ist.

Lage im Außenbereich:
Wegen der Lage im Außenbereich und der baurechtlichen Einschränkungen ist beim Bodenwert der Hausumgriffsfläche gegenüber dem als Ausgangswert zugrunde gelegten Bodenrichtwert für Innenbereichsflächen ein Abschlag erforderlich. Da von den örtlichen Gutachterausschüssen diesbezüglich keine Auswertungen vorliegen, wird in Anlehnung an die einschlägige Fachliteratur ein Abschlag von 25 % als angemessen erachtet.

Erschließungssituation/Topografie:
Das Grundstück ist weder an einen gemeindlichen Wasseranschluss noch an einen öffentlichen Kanal angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über einen Brunnen. Eine Drei-Kammer-Klärgrube ist nach Angabe nicht vorhanden. Weiterhin weist das Grundstück äußerst schwierige topografische Verhältnisse auf. Die diesbezügliche Wertminderung bezüglich des als Ausgangswert in Ansatz gebrachten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts wird sachverständig mit 15 % in Ansatz gebracht, somit:

Abschlag gesamt 40 %, objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert somit:
100,00 €/m² x 0,6 = **60,00 €/m²**

Gartenlandfläche:
Gartenlandflächen, die unmittelbar an die mit dem Wohnhaus bebauten Hausumgriffsflächen angrenzen weisen laut einschlägiger Fachliteratur einen Bodenwert von 10 bis 30 % des Bodenrichtwerts des Hauptgrundstücks auf. Im vorliegenden Fall wird für die gegenständliche Fläche wegen der schlechten topografischen Eigenschaften sowie des eingewachsenen Zustandes ein Ansatz von 10 % als angemessen erachtet, somit:
60,00 €/m² x 0,10 = **6,00 €/m²**

Forstwirtschaftliche und unkultivierte Fläche
Der Wertanteil dieser Fläche wird unter Ziffer 5.3.3 berücksichtigt.

5.2.4 Ergebnis Bodenwert Hausumgriffs- und Gartenlandfläche

Hausumgriffsfläche	60,00 €/m² x 800 m² =	48.000,00 €
Restfläche	6,00 €/m² x 736 m² =	4.416,00 €
Bodenwert Grundstücksteilfläche gesamt		52.416,00 €
(entspricht dem vorläufigen Vergleichswert)		**rd. 52.000,00 €**

5.3 Verkehrswert

5.3.1 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.**

5.3.2 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 Vergleichswertermittlung ausreichend berücksichtigt, sodass an dieser Stelle keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

5.3.3 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.

<u>Forstwirtschaftliche und unkultivierte Fläche</u>
Für die Restfläche mit 3.360 m² samt Bestockung wurde vom Sachverständigen Anton Braumandl mit Gutachten vom 04.10.2024 ein Verkehrswert von 11.600,00 € ermittelt, der an dieser Stelle entsprechend berücksichtigt wird.

5.3.4 Ableitung Verkehrswert

Für das gegenständliche Objekt leitet sich der Verkehrswert vom Vergleichswert ab.

Vorläufiger Vergleichswert (s. Ziffer 5.2.4)	52.000,00 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert (s. Ziffer 5.3.2)	
52.000,00 € x 1,00	52.000,00 €
Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.3.3)	+ 11.600,00 €
Vergleichs-/Verkehrswert	63.600,00 €
	rd. 64.000,00 €

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen auf Flurnummer 246/3 der Gemarkung Sandbach, unter der Anschrift Strenner Straße 25, 94474 Vilshofen an der Donau zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 aus dem Vergleichswert gerundet mit

64.000,00 €

in Worten **vierundsechzig 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 13.08.2024 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 08.10.2024.

Passau, 08.10.2024 Der Sachverständige

Felix Knödlseder, 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 mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit aus dem BayernAtlas gemessen. Da keine Baupläne oder Flächenberechnungen vorliegen, wurde die Wohnfläche durch den Unterzeichner örtlich aufgemessen.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus

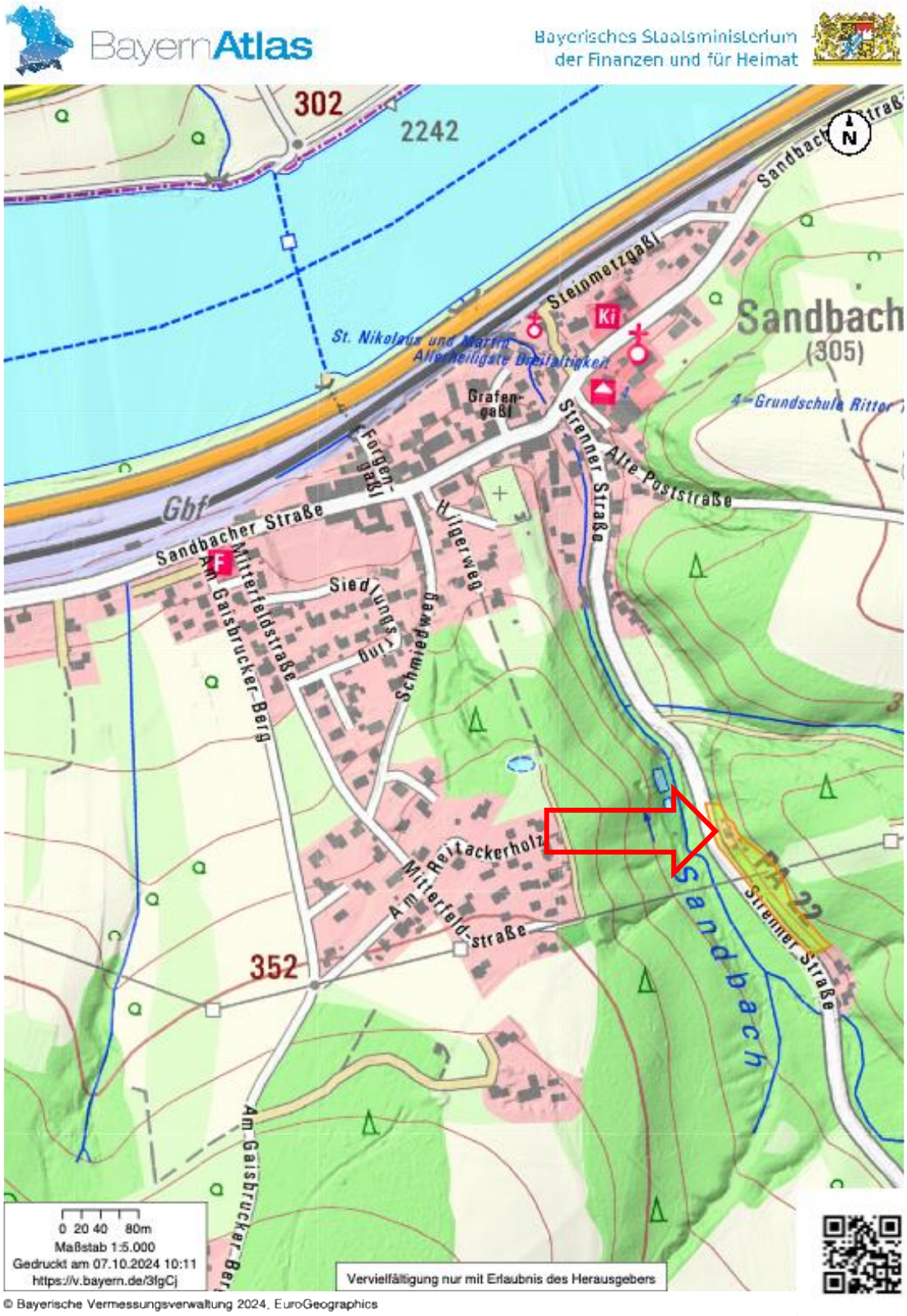
Erdgeschoss	ca. 85,00 m²
Dachgeschoss	ca. 80,00 m²
Bruttogrundfläche Wohnhaus	**ca. 165,00 m²**

6.2 Berechnung der Wohnfläche

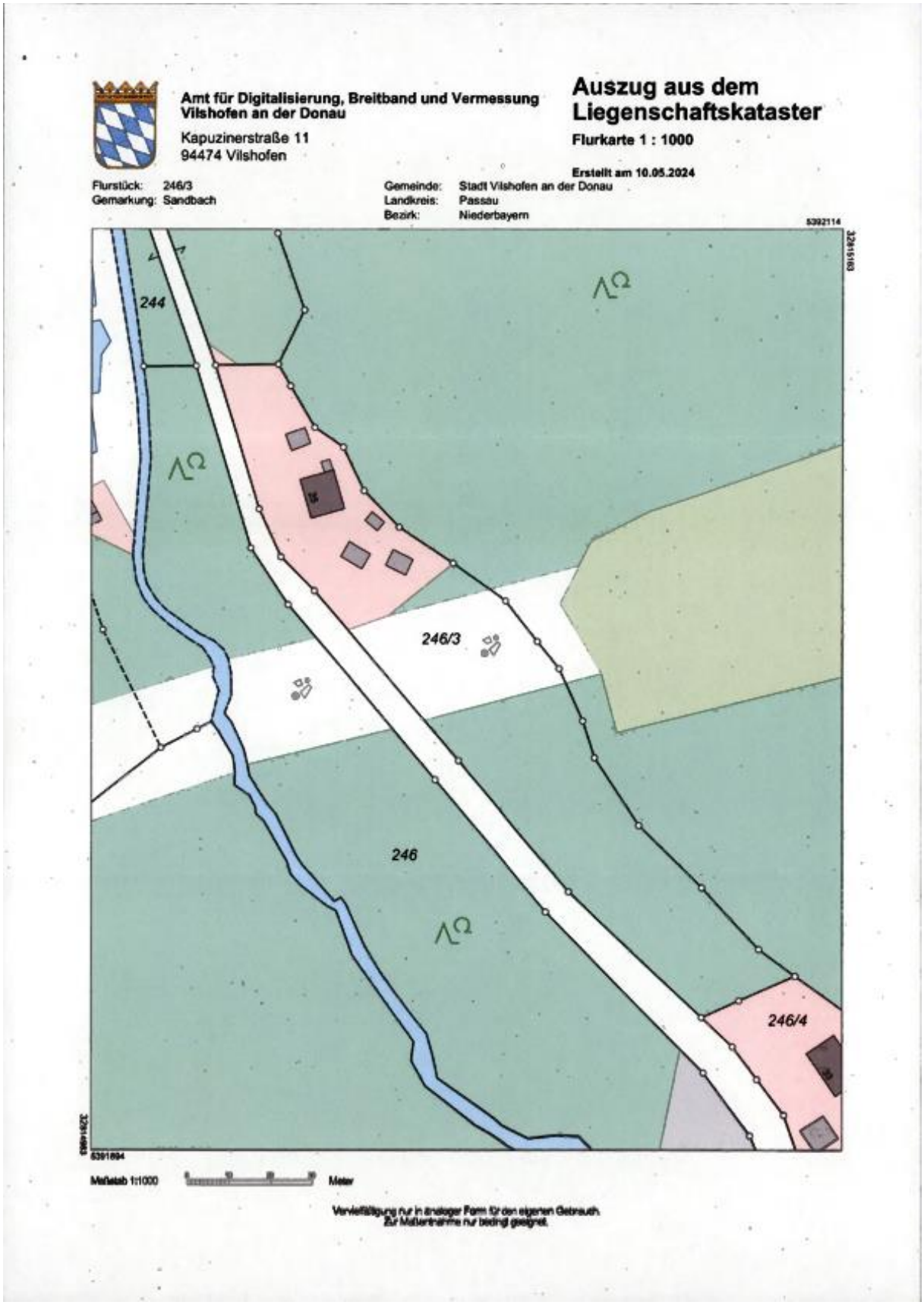
Erdgeschoss:		
Diele	4,77*1,93-3,22*0,82	6,57
Esskūche	4,02*4,36	17,53
Schlafen	4,40*3,52	15,49
WC	1,07*1,18	1,26
Abstellraum	3,53*1,08	3,81
Kūche	3,96*2,70	10,69
Wohfläche Erdgeschoss		55,35
Dachgeschoss:		
Flur	3,29*1,13+1,09*2,41*0,5	5,03
Bad	1,31*1,62+1,31*1,70*0,5	3,24
Schlafen	4,42*4,15-4,42*1,45*0,5	15,14
Gast	4,03*2,50	10,08
Gast	4,41*3,64-4,41*1,33*0,5	13,12
Wohnfläche Dachgeschoss		46,60
Wohnfläche gesamt rd.		**102**

Anlage 1 **Generalkarte**

Anlage 2 **Ortsplan**



Anlage 3 **Lageplan**



Anlage 4 **Luftbild**

Anlage 5 **Digitale Bildaufnahmen vom 13.08.2024**

Südansicht Wohnhaus

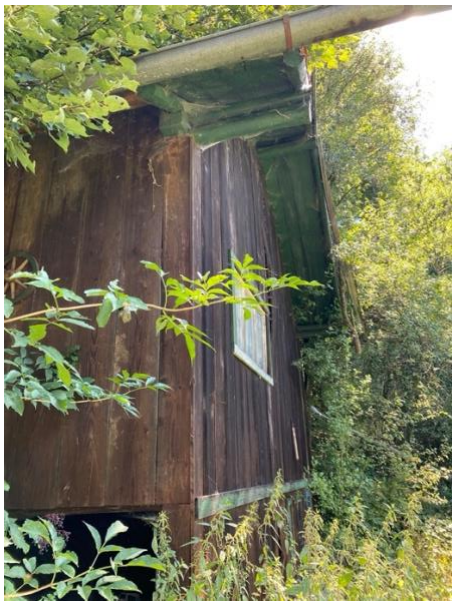
Südwestansicht Wohnhaus

Nordwestansicht Wohnhaus

Nordfassade Wohnhaus

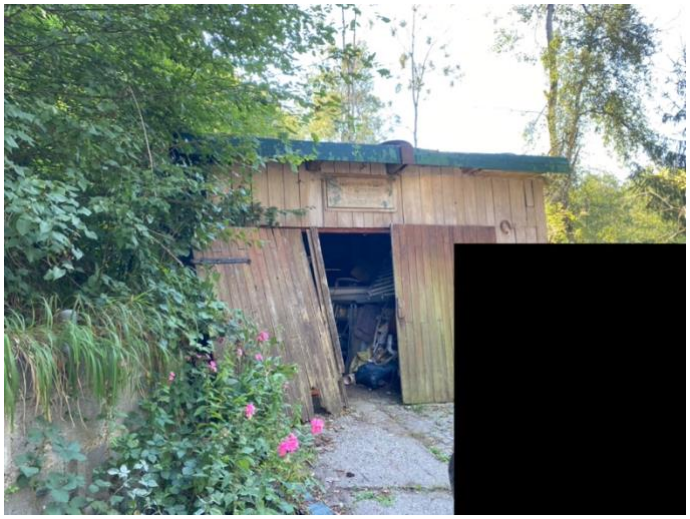
Nordostansicht Wohnhaus

Zufahrt



Nebengebäude

Nebengebäude



Nebengebäude

Innenaufnahme Nebengebäude

Nebengebäude

Nebengebäude