

# **GUTACHTEN**

im Auftrag des AG Passau - (Az.: 804 K 26/24)

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB des mit einem Dreifamilienhaus mit Kellergarage nebst Einzelgarage und zwei Außenstellplätzen bebauten Flst. 827 unter der Anschrift Schachet 16, 94051 Hauzenberg und des unbebauten Grundstücks Flst. 828, Gemarkung Hauzenberg

**zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025**



**Verkehrswert (Marktwert) Flst. 827: 460.000 €**  
**Verkehrswert (Marktwert) Flst. 828: 1 €**

## **ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTlung**

### **Bewertungsanlass**

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung der Immobilie. Auftrag vom 18.09.2024.

### **Besondere Annahmen und Hinweise**

#### Feuchtigkeitspuren im UG

Im Rahmen des Ortstermins wurden - partiell innen im erdzugwandten Bereich des UG - Putzfehlstellen, vmtl. infolge von Feuchtigkeitseinwirkung, festgestellt. Des Weiteren wurden - partiell außen im Bereich der Dachüberstände - Holzfehlstellen, vmtl. infolge von Feuchtigkeitseinwirkung, festgestellt.

Hinsichtlich des Schadensumfangs durch eintretende Feuchtigkeit kann im Rahmen dieses Gutachtens keine Aussage getroffen werden. Es wird vorausgesetzt, dass es sich hierbei um bauzeitlich bedingte Schäden handelt.

#### Brandschutz im UG

Die Tür zum Heizungsraum ist als gewöhnliche Holztür ausgeführt, wodurch die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Brandschutz augenscheinlich nicht erfüllt sind. Des Weiteren ist nicht bekannt, ob die im Zeitablauf erfolgten Grundrissveränderungen (insb. hinsichtlich Materialwahl) den geltenden Brandschutzbestimmungen vollumfänglich gerecht werden.

Im vorliegenden Gutachten werden diese Umstände in den Bewertungsansätzen ausreichend gewürdigt.

#### Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

Es ist darauf hinzuweisen, dass die in diesem Gutachten dargestellten Sachverhalte zu baulichen Nutzungsmöglichkeiten nur als Anhalt dienen können, da sich im Bereich des § 34 BauGB im Hinblick auf den Beurteilungsspielraum der Genehmigungsbehörde ohne Bauvorbescheid (Art. 71 BayBO) endgültige Aussagen über die exakte Ausgestaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung nicht formulieren lassen (vgl. Abschnitt 5.7).

#### Annahme zur Größe von Teilflächen

Bei der Bodenwertermittlung wird das Flst. 827 abschnittsweise in zwei verschiedene Qualitäts- und Wertbereiche unterteilt. Die Aufteilung der Flächen geschah unter Berücksichtigung der örtlichen Situation. Die Größenangaben der gebildeten Teilflächen stellen lediglich die in etwa vorliegenden Größenverhältnisse dar. Eine exakte Bestimmung der Flächengrößen kann nur durch eine amtliche Vermessung erfolgen. Dieses Vorgehen der Unterteilung in Teilflächen entspricht dem Verhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Wertbestimmung für unterschiedliche Qualitäts- bzw. Nutzungsbereiche.

#### Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist teilweise an private Mieter vermietet. Es wird davon ausgegangen, dass das Mietverhältnis im Wege des Zwangsversteigerungsverfahrens zeitnah beendet werden kann. Es bleibt daher im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

## Bewertungsergebnisse

<b>Angaben zu Grundstück und Gebäude - Flst. 827</b>			
Grundstücksgröße	2.660 m <sup>2</sup>	(fiktives) Baujahr	1970
Bruttogrundfläche (BGF)	484 m <sup>2</sup>	übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Wohnfläche (WF)	294 m <sup>2</sup>	angesetzte Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
Stellplätze	4 Stk.	Anzahl der (Wohn-)einheiten	3 Stk.
<b>Vorläufiger Ertragswert - Kennzahlen</b>			
entspricht	15,0 marktüblichen Jahresmieten in Höhe von 1.233 EUR/m <sup>2</sup> bezogen auf eine Wohnfläche von	24.132 € 294 m <sup>2</sup>	
Renditekennzahlen nach gif. e.V.		marktübliche Jahresmiete / Verkehrswert	6,65%
Bruttorendite			
Nettorendite	marktübliche Jahresmiete abzgl. Bewirtschaftungskosten Verkehrswert zzgl. 7,5 % Erwerbsnebenkosten	4,61%	
<b>Ertragswert</b>			
Marktüblicher Jahresrohertrag	24.132 €		460.000 €
Bewirtschaftungskosten	6.156 €	entsprechen vom JRoE	26%
Jahresreinertrag	17.976 €		
Liegenschaftszinssatz	3,00%		
vorläufiger Ertragswert	362.643 €	ermittelt auf Basis marktüblicher Erträge	
Summe der Sonderwerte	93.000 €		
Ertragswert zum Stichtag	460.000 €		
<b>Bodenwert</b>			
entspricht	74 EUR/m <sup>2</sup> bezogen auf eine Grundstücksgröße von	2.660 m <sup>2</sup>	197.000 €
Bodenwert - Teilfläche 1			104.000 €
entspricht	87 EUR/m <sup>2</sup> bezogen auf eine Grundstücksgröße von	1.200 m <sup>2</sup>	
	29% des vorläufigen Ertragswertes		
Bodenwert - Teilfläche 2			93.000 €
entspricht	64 EUR/m <sup>2</sup> bezogen auf eine Grundstücksgröße von	1.460 m <sup>2</sup>	
<b>Sachwert des bebauten Grundstücks</b>			
Sachwert der baulichen Anlagen	262.000 €		460.000 €
Vorläufiger Sachwert	366.000 €		
Sachwert des bebauten Grundstücks	460.000 €	entspricht	100% des Ertragswerts
<b>Verkehrswert zum Stichtag</b>			
	<b>23.01.2025</b>		460.000 €
entspricht	19,1 marktüblichen Jahresmieten in Höhe von 1.565 EUR/m <sup>2</sup> bezogen auf eine Wohnfläche von	294 m <sup>2</sup>	24.132 € 294 m <sup>2</sup>
Renditekennzahlen nach gif. e.V.		marktübliche Jahresmiete / Verkehrswert	5,25%
Bruttorendite			
Nettorendite	marktübliche Jahresmiete abzgl. Bewirtschaftungskosten Verkehrswert zzgl. 7,5 % Erwerbsnebenkosten	3,64%	
<b>Angaben zum Grundstück - Flst. 828</b>			
Grundstücksgröße	431 m <sup>2</sup>		
Stellplätze, bis zu	3 Stk.	(Nicht genehmigt)	
<b>Bodenwert</b>			
vorläufiger Bodenwert	0,50 EUR/m <sup>2</sup> bezogen auf eine Grundstücksgröße von	431 m <sup>2</sup>	1 €
entspricht	216 €		
Summe der Sonderwerte	-1.000 €	(Rückbaukosten)	
Erinnerungswert zum Stichtag	1 €		
<b>Erinnerungswert zum Stichtag</b>			
	<b>23.01.2025</b>		1 €

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN .....	8
1.1	Spezifische Bewertungsangaben .....	8
1.2	Objektbezogene Unterlagen .....	9
1.3	Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen .....	10
1.4	Allgemeine Annahmen und Vorbemerkungen .....	10
1.5	Besondere Annahmen und Hinweise .....	11
1.6	Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation .....	11
1.7	Berechnungen .....	11
1.8	Sprachgebrauch in diesem Gutachten .....	12
1.9	Interessenskonflikte .....	12
1.10	Verfasser des Gutachtens .....	12
2	GRUNDBUCH .....	13
3	BESCHREIBUNG DER LAGE .....	14
3.1	Makrolage .....	14
3.2	Mikrolage .....	15
4	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....	16
4.1	Grundstücksgröße .....	16
4.2	Grundstücksgestalt .....	16
4.3	Topografie .....	16
4.4	Baugrund .....	16
4.5	Grund- und Oberflächenwasser .....	16
4.6	Altlasten .....	17
4.7	Bebauung .....	17
4.8	Erschließungszustand .....	17
4.9	Erschließungsbeiträge .....	17
5	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS .....	18
5.1	Flächennutzungsplan .....	18
5.2	Bebauungsplan .....	18
5.3	Entwicklungszustand .....	18
5.4	Stellplatzsatzung .....	18
5.5	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	19
5.6	Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung .....	19

5.7	Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten.....	19
5.8	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren .....	19
5.9	Denkmalschutz / Bodendenkmal .....	19
<b>6</b>	<b>GEBÄUDEBESCHREIBUNG .....</b>	<b>20</b>
6.1	Art des Gebäudes .....	20
6.2	Baujahr .....	20
6.3	Alter .....	20
6.4	Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	20
6.5	Bruttogrundfläche .....	21
6.6	Mietflächen.....	21
6.7	Nutzung und Vermietungssituation.....	21
6.8	Baubeschreibung.....	21
6.9	Einzelgarage .....	24
6.10	Außenanlagen .....	25
6.11	Zubehör .....	26
6.12	Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden.....	26
6.13	Energetische Eigenschaften / Nachhaltigkeit .....	27
6.14	Innere Erschließung / Grundrisszonierung.....	27
6.15	Würdigung des Gebäudes.....	28
6.16	Fragen des Gerichts .....	28
<b>7</b>	<b>VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTlung .....</b>	<b>29</b>
7.1	Wertermittlungsverfahren.....	29
7.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	29
7.3	Bodenwertermittlung .....	30
7.4	Sachwertverfahren .....	34
7.5	Ertragswertverfahren .....	39
<b>8</b>	<b>VERKEHRSWERT (MARKTWERT).....</b>	<b>44</b>

## **ANLAGENVERZEICHNIS**

Anlage 1	Regionalkarte .....	48
Anlage 2	Stadtplanauszug .....	49
Anlage 3	Lageplan/ Flurkarte .....	50
Anlage 4	Baupläne .....	51
Anlage 5	Bruttogrundflächen- und Geschossflächenberechnungen .....	53
Anlage 6	Wohn- und Nutzflächenermittlung .....	54
Anlage 7	Fotodokumentation (Begehungstermine 11.12.2024 und 23.01.2025) .....	56
Anlage 8	Bebauungsstudie .....	58

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AWF	Alterswertminderungsfaktor	GND	Gesamtnutzungsdauer
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung	GRZ	Grundflächenzahl
BauGB	Baugesetzbuch	GuG	Grundstücksmarkt und -wert
BauNVO	Baunutzungsverordnung	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
BP	Bebauungsplan	IVD	Immobilienverband
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch		Deutschland
BGBI	Bundesgesetzblatt	JNKM	Jahresnettokaltmiete
BGF	Bruttogrundfläche	KAG	Kommunalabgabengesetz
BKI	Baukosteninformationszentrum	KapZ	Kapitalisierungszinssatz
BMZ	Baumassenzahl	LL	Luftlinie
BoG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	MEA	Liegenschaftszinssatz
BRI	Bruttoräuminhalt	MF-G	Miteigentumsanteil
BRW	Bodenrichtwert		Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum der gif e.V.
CO <sub>2</sub> KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz	NF	Nutzfläche
DG	Dachgeschoß	NHK	Normalherstellungskosten
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen	OG	Obergeschoß
EBeV	Emissionsberichterstattungsverordnung	RE	Reinertrag
EFH	Einfamilienhaus	RND	Restnutzungsdauer
EG	Erdgeschoß	RoE	Rohertrag
ELW	Einliegerwohnung	Stabw	Standardabweichung
GND	Gesamtnutzungsdauer	SWF	Sachwertfaktor
EG	Erdgeschoß	UG	Untergeschoß
EnEV	Energieeinsparverordnung	VLP	Verkehrsgemeinschaft Landkreis Passau
	Flurstück	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
FNP	Flächennutzungsplan	wGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
GAA	Gutachterausschuss	WF	Wohnfläche
GEG	Gebäudeenergiegesetz	WoFlV	Wohnflächenverordnung
GF	Geschossfläche		
GFZ	Geschossflächenzahl		

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 Spezifische Bewertungsangaben

#### Auftraggeber

Amtsgericht Passau  
Schustergasse 4  
94032 Passau

#### Auftragsdatum

Der Auftrag wurde am 18.09.2024 erteilt.

#### Auftragsinhalt / Verwendungszweck

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens<sup>1</sup>.

Amtsgericht Passau  
Aktenzeichen: 804 K 26/24

#### Zusammenfassung des Beweisbeschlusses

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

#### Bewertungsobjekt

Flst. 827  
Dreifamilienhaus mit Kellergarage nebst Einzelgarage und zwei Außenstellplätzen  
Schachet 16  
94051 Hauzenberg

Flst. 828  
Unbebautes Grundstück

#### Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag<sup>2</sup> ist der 23.01.2025. Der Qualitätsstichtag<sup>3</sup> entspricht dem Wertermittlungsstichtag (Tag der Ortsbesichtigung).

---

<sup>1</sup> Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

<sup>2</sup> Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr marktüblich maßgebenden Umstände, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

<sup>3</sup> Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Zustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

---

## **Objektbesichtigung**

Das Objekt wurde am 11.12.2024 von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung wurde am 23.01.2025 in einem angemessenen Umfang nachgeholt. Hierbei konnten sämtliche Räume des Wohngebäudes in Augenschein genommen werden. Nicht besichtigt wurden die Kellergarage sowie der Dachraum der Einzelgarage.

An der Objektbesichtigung haben am 23.01.2025 nachfolgend aufgeführte Personen teilgenommen:

- Zwangsverwalterin
- Vertreter der betreibenden Gläubigerin
- Mieter der Untergeschosswohnung
- Mieter der Erdgeschosswohnung
- Gutachter

## **1.2 Objektbezogene Unterlagen**

Zur Wertermittlung standen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung.

### **Auftraggeberseits bereitgestellte Unterlagen**

- vom Grundbuchamt Passau, Grundbuchauszug, Blatt Nr. 2427, vom 24.04.2024
- von der Stadtverwaltung Hauzenberg, Informationen zu den Flurstücken, vom 30.08.2024
- vom Vermessungsamt Vilshofen an der Donau, Auszüge aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentumsnachweise, Flurkarte im Maßstab 1:1000, vom 18.07.2024.

### **Vom Unterzeichner eingeholte Unterlagen und Auskünfte**

- beim Landratsamt Passau die Hauptgenehmigung zum Dachgeschoßausbau, bestehend aus Grundrissen (EG und DG), Schnitten und Ansichten im Maßstab 1:100, mit Lageplan im Maßstab 1:1.000 und mit Genehmigungsvermerk, vom 19.06.2000
- beim Landratsamt Passau den Stellplatznachweis, vom 23.03.2000
- beim Landratsamt Passau die Hauptgenehmigung zum Neubau einer Gabionen-Stützwand, bestehend aus Grundriss, Schnitten und Ansichten im Maßstab 1:100, mit Lageplan im Maßstab 1:1.000 und mit Genehmigungsvermerk, vom 26.10.2004
- beim zuständigen Kaminkehrermeister zu Baujahr, Zustand und Austauschpflicht der Heizungsanlage, vom 19.11.2024 und 14.02.2024
- bei der betreibenden Gläubigerin den Inbesitznahmebericht, gefertigt durch die zuständige Zwangsverwalterin, vom 23.10.2024
- bei der betreibenden Gläubigerin, Exposé (Kaufpreis 449 T€), nicht datiert
- bei der betreibenden Gläubigerin, Wohnflächenberechnung der Dachgeschoßwohnung mit dazugehörigem Grundriss, nicht datiert
- bei der betreibenden Gläubigerin, Beleihungswertermittlung (geschwärzt, intern), nicht datiert
- bei der betreibenden Gläubigerin, Bebauungsstudie, gefertigt durch „Architekten 11“ (Dresden), Stand 28.05.2021
- bei der Zwangsverwalterin den Mietvertrag für die Untergeschosswohnung, vom 10.07.2019

- bei der Zwangsverwalterin den Mietvertrag für die Erdgeschosswohnung, vom 23.02.2024
- beim Gutachterausschuss (GAA) für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Passau zum Bodenrichtwert und zu Vergleichspreisen aus gegenständlichem Gebiet, am 13.12.2024, 05.02.2025 und 19.02.2025
- bei der Stadtverwaltung Hauzenberg betreffend die Altlastenaukunft, die Denkmaleigenschaften, die bauplanungsrechtliche Situation und die Erschließungssituation, am 09.12.2024 und 21.01.2025
- bei der Bayerischen Vermessungsverwaltung betreffend Regional- und Stadtplan, am 12.09.2024
- beim Bayerischen Landesamt für Umwelt, Standortauskunft für Wassergefahren am 13.09.2024.

### **1.3 Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen**

Nachfolgend sind die maßgeblichen Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen in der jeweils aktuellen bzw. für die Wertermittlung relevanten Fassung aufgeführt.

- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- DIN 276 (Kosten im Hochbau)
- DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Fassung 2016)
- GEG (Gebäudeenergiegesetz)
- GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz)
- ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung)
- KSG (Klimaschutzgesetz)
- WertR (Wertermittlungsrichtlinien 2006)
- WoFlV (Wohnflächenverordnung)
- ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung).

### **1.4 Allgemeine Annahmen und Vorbemerkungen**

Die im Gutachten aufgeführte Wohnungs- und Gebäudebeschreibung gibt - soweit dies für die Bewertung erforderlich ist - im Wesentlichen den anlässlich der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand wieder, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Gleiches gilt für die augenscheinlich festgestellten Baumängel und Bauschäden, die berücksichtigt wurden, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Verdeckt liegende Bauteile und das Holzwerk wurden nicht besichtigt. Angaben zur Güte und Beschaffenheit der verwendeten Baumaterialien sowie eventuell verdeckter und/oder versteckter Mängel können nicht gemacht werden.

Zerstörende Untersuchungen und Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Ein örtliches Aufmaß hat - abgesehen von einigen Probemaßen - nicht stattgefunden und war auftragsgemäß auch nicht geschuldet.

Es wird die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Weitere ergänzende Informationen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung durch eine rein visuelle Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch oder schriftlich bei den zuständigen Ämtern und Behörden eingeholt.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Darüber hinaus erfolgten auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder eventuell im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Die in diesem Wertgutachten enthaltenen Aussagen bezüglich Altlasten und Kontaminationen sind lediglich im Sinne eines Hinweises zu verstehen. Zur abschließenden Klärung der Altlastensituation sind gegebenenfalls entsprechende Spezialgutachten einzuholen.

## **1.5 Besondere Annahmen und Hinweise**

Besondere Annahmen können beispielsweise die Eigentumsverhältnisse, den Vermietungsstand, aber auch die Fertigstellung eines Gebäudes zum Inhalt haben.

Im vorliegenden Gutachten werden neben den unter Punkt 1.6 aufgeführten besonderen Annahmen zur rechtlichen Situation die im Gutachten auf Seite 2 beschriebenen weiteren besonderen Annahmen getroffen.

## **1.6 Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation**

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht durchgeführt. Darüber hinaus wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des gesamten Anwesens unterstellt.

Dem Gutachter liegen keine Informationen zu anderen als den im Gutachten genannten Rechten oder Belastungen vor. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten bestehen.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Eine Einsichtnahme in die Bauakte ist nicht erfolgt.

Die Berechnungen wurden auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen durchgeführt. Es wird hierbei unterstellt, dass die vorgefundene Bebauung mit der derzeitigen Nutzung durch das Bauaufsichtsamt genehmigt wurde und dessen eventuelle Auflagen erfüllt worden sind.

## **1.7 Berechnungen**

Die Darstellung der im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte erfolgt zur besseren Lesbarkeit ohne bzw. mit wenigen Nachkommastellen. Interne Folgeberechnungen werden dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen durchgeführt. Dies hat zur Folge, dass die im Gutachten ausgewiesenen Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

## **1.8 Sprachgebrauch in diesem Gutachten**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in diesem Gutachten auf eine durchgängige genderkonforme Schreibweise verzichtet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass stets alle Geschlechter gemeint sind, auch wenn im Einzelfall beispielsweise ausschließlich die maskuline Schreibweise gewählt wurde.

## **1.9 Interessenskonflikte**

Im Zuge der Auftragsannahme erfolgte eine interne Überprüfung, ob Interessenskonflikte bestehen, die sich in Form von persönlichen Verhältnissen zu Auftraggebern, anderen Beteiligten oder aus dem Verhältnis zu dem Untersuchungsobjekt ergeben könnten. Solche Interessenskonflikte bestehen nicht. Neben dem vereinbarten Honorar für die Erstellung dieses Berichts ziehen weder der Unterzeichner noch Immobilienbewertung Schneider einen Nutzen aus dem Auftrag.

## **1.10 Verfasser des Gutachtens**

Das Gutachten wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen erstellt.

## 2 GRUNDBUCH

### Grundbuchstelle

Eintragungsstand vom:	24.04.2024	Amtsgericht:	Passau
Grundbuch von:	Hauzenberg	Band/Blatt:	- /2427

### Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Hauzenberg	827	Schachet 16, Gebäude- und Freifläche	2.660 m <sup>2</sup>
2	Hauzenberg	828	Nähe Grubweg, Ödland	431 m <sup>2</sup>

Die Identität des Bewertungsobjekts wurde durch die Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert.

### Erste Abteilung / Eigentümer

Die Eigentümer wurden aus Datenschutzgründen anonymisiert. Es wird auf den Grundbuchauszug verwiesen.

### Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

Abteilung II des Grundbuchs ist lastenfrei vorgetragen.

### Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

### Sonstige Belastungen

Die zuständige Baubehörde weist darauf hin, dass die Abwasserentsorgung über das benachbarte Privatgrundstück Flst. 819 erfolgt. Eine auftraggeberseitige Prüfung ergab, dass diesbezüglich keine dingliche Sicherung existiert.

Die Zufahrt zum südlich angrenzenden Flst. 829 erfolgt über den südlichen Randbereich des bewertungsgegenständlichen Flst. 827. Hierzu ist keine Gründdienstbarkeit im vorliegenden Grundbuch eingetragen.

Diese Gegebenheiten werden im Bodenwertansatz (vgl. Abschnitt 7.3) ausreichend berücksichtigt.

Es wurden keine weiteren Verhältnisse außerhalb des Grundbuchs untersucht. Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt. Zudem ergaben sich keine Hinweise auf eine öffentliche Förderung des Objektes.

### 3 BESCHREIBUNG DER LAGE

#### 3.1 Makrolage

Geografische Zuordnung: Die Stadt Hauzenberg, Regierungsbezirk Niederbayern, Landkreis Passau, liegt im südlichen Bayerischen Wald, rd. 15 km (LL) nordöstlich von Passau, 160 km (LL) nordöstlich von München, 60 km (LL) nordwestlich von Linz (A) und 70 km (LL) südwestlich von Budweis (CZ). Die Wirtschaft der Region Donau-Wald ist durch kleine und mittlere Gewerbetriebe geprägt. Hauptarbeitgeber in der Region ist die ZF Friedrichshafen AG mit insgesamt ca. 4.500 Mitarbeitern. Der Lkrs. Passau wird im Zukunftsatlas 2022 der Prognos AG mit ausgeglichenen Zukunftschancen/-risiken, mittlerer Dynamik und mittlerer Stärke dargestellt.<sup>4</sup>

Überregionale Verkehrsanbindung: besteht über die Bundesstraßen B12 und B388 nach Passau (Stadt), wo weitere Anbindungen bestehen an

- die BAB A3 (Köln-Frankfurt-Nürnberg-Passau-Linz-Wien) bzw. A92/A3 (München-Landshut-Deggendorf-Passau) an den Anschlussstellen Passau-Nord, -Mitte und -Süd sowie über die Bundesstraßen B 8 und B 85
- den Hauptbahnhof Passau auf der Hauptmagistrale des europäischen Eisenbahnnetzes (Frankfurt-Nürnberg-Linz-Wien)
- den Bayernhafen Passau mit Lage an der Binnenwasserstraße (Ost-West-Schiffahrtsverbindung zwischen Schwarzen Meer und Nordsee)

Strukturdaten<sup>5</sup>:

Bundesland:	Bayern
Stadt:	Hauzenberg
zentralörtliche Bedeutung:	Teil eines Mittelzentrums
Landkreis*:	Passau
Einwohnerzahl (31.12.2023):	12.033
Einwohnerzahl* (31.12.2023):	194.068
Einwohnerentwicklung (2013-2023):	leicht steigend
Einwohnerentwicklung* (2013-2023):	steigend
Entwicklungsprognose (2019-2039):	leicht fallend
Entwicklungsprognose* (2022-2042):	steigend
Arbeitslosenquote* 01/25 in %:	4,7 %
Kaufkraftkennziffer 2024:	97,6
Kaufkraftkennziffer* 2024:	95,9
Umsatzkennziffer 2024:	104,3
Umsatzkennziffer* 2024:	88,5
Zentralitätskennziffer 2024:	106,8
Zentralitätskennziffer* 2024:	92,4

Würdigung der Makrolage: Leicht abseitige Makrolage mit mäßiger überregionaler Verkehrsanbindung

<sup>4</sup> Vgl. PROGNOS Zukunftsatlas: [www.handelsblatt.com](http://www.handelsblatt.com)

<sup>5</sup> Quelle: IHK Niederbayern

### **3.2 Mikrolage**

Lage im Gemeindegebiet/

Straße:

im gleichnamigen Gemeindeteil der Stadt Hauzenberg, ca. 0,5 km (LL) südlich des Stadtzentrums (Rathaus); unmittelbar am westlichen Verlauf der Straße „Schachet“ mit einer Fahrspur in jede Richtung und einseitiger Straßenbeleuchtung.

Verkehrserschließung:

von Osten durch die Straße „Schachet“

Objektumfeld:

Die Nachbarbebauung besteht aus kleinteiliger Wohnbebauung unterschiedlicher Nachkriegsbaujahre und vermittelt einen gepflegten Eindruck. Richtung Süden endet die Bebauung. Im Umkreis von rd. 500 m befinden sich Naherholungsflächen, Restaurants und Cafés.

Umwelteinflüsse:

Beim Ortstermin wurden keine nennenswerten Immissionen (bspw. Verkehrslärm, Staub, Gerüche) auf das Grundstück festgestellt.

ÖPNV-Anbindung:

Über die fußläufig erreichbare Bushaltestelle „Steinwelten, Anetzbergerhof“ (Linie 7599 der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Passau) ist der Passauer Hauptbahnhof innerhalb von ca. 40 Min. erreichbar.

Straßennetz:

Ausgehend vom Bewertungsobjekt werden die B388 über die St2132 in rd. 12 km in Passau bzw. die B12 über die St2128 in rd. 13 km in Huthurm erreicht. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen Passau-Mitte und Passau-Nord liegen jeweils rd. 25 km entfernt.

Parkplatzsituation:

Auf Flst. 827 sind zwei Garagen- und zwei Außenstellplätze vorhanden. Straßenbegleitend sind keine Freistellplätze vorhanden.

Versorgungsmöglichkeiten:

Die periodische Bedarfsdeckung erfolgt überwiegend außerhalb von Fußläufigkeit; im Stadtgebiet sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen weitestgehend vorhanden. Das Krankenhaus Wegscheid und das Klinikum Passau sind jeweils innerhalb von ca. 20 Min. per Pkw erreichbar.

Schulen:

Kitas, Kindergärten und Grundschulen sowie je eine Mittel-, Sonder- und Realschule sind im Stadtgebiet; Gymnasien sind in Untergriesbach und Passau; die nächste Hochschule liegt in der Universitätsstadt Passau.

Wohnlage:

Das Objekt befindet sich in durchschnittlicher Wohnlage von Hauzenberg.

Würdigung der Mikrolage:

Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich angesehen.

## 4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Bewertungsgegenständlich sind die Flst. 827 und 828. Diese weisen folgende Merkmale auf.

### 4.1 Grundstücksgröße

#### Flst. 827

Die Grundstücksgröße beträgt 2.660 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuchbeschrieb).

#### Flst. 828

Die Grundstücksgröße beträgt 431 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuchbeschrieb).

### 4.2 Grundstücksgestalt

#### Flst. 827

Das Flst. ist annähernd rechteckig geschnitten mit einer max. Grundstückstiefe von ca. 85 m und einer max. Grundstücksbreite (Straßenfront) von ca. 34 m. Im Detail wird auf den in Anlage 3 beigefügten Lageplan verwiesen.

#### Flst. 828

Das Flst. ist unregelmäßig geschnitten mit einer max. Grundstückstiefe von ca. 15 m und einer max. Grundstücksbreite (Straßenfront) von ca. 34 m.

### 4.3 Topografie

#### Flst. 827

Das Flst. hängt auf seine gesamte Tiefe von etwa Westen nach Osten um max. rd. minus 20 m und auf seine gesamte Breite von etwa Norden nach Süden um ca. minus 8 m. Das Flst. ist zudem in seinem südlichen/ südöstlichen Randbereich von einer Böschung/ Nord-Süd Gefälle mit einem Höhenunterschied von bis zu ca. 3,50 m gekennzeichnet.

#### Flst. 828

Das Flst. hängt auf seine gesamte Tiefe von etwa Westen nach Osten um rd. minus 5 m und auf seine gesamte Breite von etwa Norden nach Süden um ca. minus 7 m. Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Steinmauer (Höhenunterschied zu der vorbeiführenden Straße max. ca. 0,75 m).

### 4.4 Baugrund

Der Baugrund ist soweit augenscheinlich ersichtlich normal. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Tragfähigkeit unterstellt.

### 4.5 Grund- und Oberflächenwasser

Gemäß Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bayern Atlas) liegen die Bewertungsobjekte nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

#### **4.6 Altlasten**

Lt. Auskunft der Stadt Hauzenberg liegen keine Informationen zu Altlasten<sup>6</sup> vor.

#### **4.7 Bebauung**

##### Flst. 827

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus mit Kellergarage, einer Einzelgarage mit Lagerfläche im Dachraum und mit zwei Außenstellplätzen bebaut.

##### Flst. 828

Das Grundstück ist mit einer Parkbucht bebaut. Es ist Aufwuchs (mittelgroße Bäume und Sträucher) vorhanden.

#### **4.8 Erschließungszustand**

Die Erschließung des Wohnhauses, der Garage und der Außenstellplätze erfolgt über die öffentlich gewidmete Ortsstraße „Schachet“, wobei die stadttechnischen Medien der Ver- und Entsorgung augenscheinlich ortsüblich anliegen. Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist gesichert.

##### Hinweise:

Gemäß Auskunft der zuständigen Baubehörde ist fraglich, ob die Schmutzwasserentsorgung für eine intensivere Grundstücksnutzung ausreichend dimensioniert ist. Dies sei im Wege einer förmlichen Bauvoranfrage durch Fachplaner zu prüfen. Des Weiteren erfolge die Oberflächen-/ Regenwasserableitung derzeit über den Hausanschluss, der jedoch nicht für eine weitere Bebauung ausgelegt sei.

Diese Gegebenheiten werden im Bodenwertansatz (vgl. Abschnitt 7.3) ausreichend berücksichtigt.

#### **4.9 Erschließungsbeiträge**

##### Flst. 827

Die Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB sind lt. Auskunft der zuständigen Stelle der Stadt Hauzenberg in Bezug auf die vorhandene Bebauung abgerechnet und bezahlt. Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen. Ausbaukosten nach KAG werden in Bayern nicht erhoben.

##### Flst. 828

Das Flst. 828 ist nicht bebaubar und unterliegt im derzeitigen Zustand somit keiner Beitragspflicht.

---

<sup>6</sup> Hinweis: Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt!

---

## 5 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS

### 5.1 Flächennutzungsplan

#### Flst. 827

Gemäß Auskunft der Stadt Hauzenberg ist im Flächennutzungsplan<sup>7</sup> eine Wohnbaufläche dargestellt.

#### Flst. 828

Gemäß Auskunft der Stadt Hauzenberg ist im Flächennutzungsplan eine Grünfläche / Biotop dargestellt.

### 5.2 Bebauungsplan

#### Flst. 827

Das Flst. 827 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Bebauung richtet sich daher nach § 34 BauGB<sup>8</sup> (unbeplanter Innenbereich).

#### Flst. 828

Das Flst. 828 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Schachet Ost“, der am 01.06.1981 Rechtskraft erlangt hat.

### 5.3 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand/ Grundstücksqualität (§ 3 ImmoWertV)

#### Flst. 827

Baureifes Land

#### Flst. 828

Flst. 828 ist nicht qualifizierbar, da sich der Entwicklungszustand von Unland (Ödland) sowie Geringstland auf der Grundlage des § 3 ImmoWertV nur qualifizieren lässt, wenn eine bauliche Nutzung nach Maßgabe des § 5 Abs. 2 bis 4 ImmoWertV erwartet werden kann bzw. nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB zulässig ist.<sup>9</sup>

### 5.4 Stellplatzsatzung

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich der Stellplatzsatzung der Stadt Hauzenberg, die am 06.03.2009 Rechtskraft erlangt hat. In Bezug auf die vorhandene Bebauung ergeben sich lt. Auskunft durch das zuständige Bauamt stichtagsbezogen keine Verpflichtungen.

<sup>7</sup> Zur rechtlichen Wirkung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan lediglich als vorbereitende Bauleitplanung Auskunft über die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung gibt. Er entfaltet somit für den einzelnen Grundstückseigentümer keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die bauliche Nutzung der Grundstücke.

<sup>8</sup> § 34 BauGB: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist

<sup>9</sup> Vgl. BFH, Urt. vom 24.01.2018 - II R 59/15 -, BFHE 261, 358 = BStBl II 2018, 619 = EzGuG 4.218.

## 5.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

### Flst. 827

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB).

### Flst. 828

Für den Bereich des Flst. 828 ist eine nicht bebaubare Grünfläche mit zu erhaltenden Bäumen (Biotopkartierung) dargestellt.

## 5.6 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung

### Flst. 827

Gegenständlich handelt es sich bei der Art der baulichen Nutzung um eine Wohnnutzung in offener Bauweise. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GFZ ausgedrückt. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche des Wohnhauses beträgt 459 m<sup>2</sup> im Sinne von § 20 BauNVO. Die Grundstücksfläche beträgt 2.660 m<sup>2</sup>. Aus diesen Eingangsgrößen errechnet sich die Geschoßflächenzahl (GFZ = Geschossfläche / Grundstücksfläche) mit 0,38.

### Flst. 828

Gegenständlich handelt es sich bei der Art der baulichen Nutzung um eine Parkbucht mit Platz zum Abstellen von bis zu drei Pkw.

## 5.7 Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten

### Flst. 827

Eine Nachverdichtung gem. §§ 19 und 20 BauNVO ist aus gutachterlicher Sicht grundsätzlich realisierbar. Ob eine Bebauung auf Grundlage der vorliegenden Bebauungsstudie (vgl. Anlage 8) genehmigungsfähig ist, wäre im Rahmen einer förmlichen Bauvoranfrage zu klären. Hinsichtlich des Genehmigungsspielraums der zuständigen Baubehörde wird auf S. 2 dieses Gutachtens hingewiesen. Diese teilt auf Nachfrage (schriftlich am 10.12.2024) mit, dass eine Bebauung in zweiter Reihe vorbehaltlich genauerer Planung städtebaulich grundsätzlich vertretbar ist und weist auf die gegenständliche Erschließungssituation hin (vgl. Abschnitt 4.8).

### Flst. 828

Die Parkbucht auf Flst. 828 ist nicht genehmigt. Für die vorhandene Bebauung sind Rückbau-kosten zu veranschlagen (vgl. Abschnitt 7.2).

## 5.8 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren bestehen nach Aussage durch die Stadt Hauzenberg nicht.

## 5.9 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Lt. Auskunft der Stadt Hauzenberg bestehen für die zu bewertenden Flst. keine Denkmalschutzaflagen.

## 6 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### 6.1 Art des Gebäudes

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus mit Kellergarage nebst Einzelgarage und zwei Außenstellplätzen bebaut. Es handelt sich um ein teilunterkellertes Wohngebäude in Massivbauweise mit einem regelmäßigen Grundriss und einer oberirdischen Höhenentwicklung von Untergeschoss (Hanggeschoß) mit Terrasse, Erdgeschoss mit Balkon und voll ausgebautem Dachgeschoß. Den oberen Dachabschluss bildet ein Walmdach mit zwei Fledermausgauben.

### 6.2 Baujahr

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und Informationen und wurde das Wohnhaus etwa im Jahr 1965 errichtet. Im Jahr 1999/2000 wurden die Heizungsanlage, die Fenster und augenscheinlich die Haustüren erneuert. Das Dachgeschoß wurde im Jahr 2000 zu Wohnzwecken ausgebaut. Im Zuge dessen wurden augenscheinlich auch die Wohnungen im UG und EG hergerichtet. Die allgemeine Instandhaltung ist überwiegend auf dem Laufenden. Unter Berücksichtigung des Objektzustands sowie der erfolgten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird ein fiktives Baujahr gebildet. Das fiktive Baujahr ist das Jahr 1970.

Tatsächliches Ursprungsbaujahr	1965
Fiktives Baujahr	1970

### 6.3 Alter

Tatsächliches Alter	60 Jahre
Fiktives Alter	55 Jahre

### 6.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

#### Gesamtnutzungsdauer<sup>10</sup>

Die Gesamtnutzungsdauer ist abhängig von der Objektart. Nachfolgende Anhaltswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer konnten in der Fachliteratur recherchiert werden.

Gebäudetyp Mehrfamilienhäuser	
ImmoWertV	80 Jahre
GuG, Stand 2024	80 Jahre

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart sowie der baulichen Gegebenheiten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet.

<sup>10</sup> Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer als Modellgröße im vorliegenden Sinne ist nicht gleichzusetzen mit der technischen Lebensdauer der baulichen Anlage/ der Baustoffe. Diese fällt mitunter um ein Vielfaches länger aus.

## **Baujahr / Restnutzungsdauer<sup>11</sup>**

Die Restnutzungsdauer wurde – analog zur Vorgehensweise des örtlichen Gutachterausschusses – gemäß Anlage 2 ImmoWertV unter Würdigung des Ursprungsbaujahres sowie der durchgeführten Modernisierungen ermittelt und beläuft sich für das Dreifamilienhaus mit Kellergarage nebst Einzelgarage und zwei Außenstellplätzen auf rd. 25 Jahre.

## **6.5 Bruttogrundfläche**

Die Ermittlung der BGF<sup>12</sup> ist in Anlage 5 dargestellt.

BGF Wohngebäude	484 m <sup>2</sup>
BGF Garagengebäude	30 m <sup>2</sup>

## **6.6 Mietflächen**

Die Ermittlung der Mietflächen ist in Anlage 6 dargestellt. Das Verhältnis von (innenliegender) Wohnfläche<sub>EG</sub> zu BGF<sub>EG</sub> beträgt rund 0,74 und erscheint für ein Vollgeschoss in dem relevanten Gebäudetypus angemessen. Die Anzahl der Stellplätze erscheint für die vorliegende Nutzung üblicherweise ausreichend.

Flächenkategorie	
Wohnfläche	294 m <sup>2</sup>
Garagenstellplatz	2 Stk.
Außenstellplatz	2 Stk.

## **6.7 Nutzung und Vermietungssituation**

Die Wohnung im UG nebst Garage und Außenstellplatz ist derzeit vermietet. Die bezahlte JNKM beträgt 6.600 € und kann als marktkonform gelten. Die Wohnung im EG nebst Garage und Außenstellplatz ist derzeit vermietet. Die bezahlte JNKM beträgt 11.760 € und kann als überhöht gelten. Die Wohnung im DG steht derzeit leer.

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt auftragsgemäß grundsätzlich für den mietfreien Zustand, d.h. die bestehenden Mietverhältnisse bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

## **6.8 Baubeschreibung**

Die Baubeschreibung basiert auf den gewonnenen Erkenntnissen im Rahmen der Objektbeurteilung sowie auf den erhaltenen Unterlagen. Die nachfolgende Baubeschreibung erfasst nicht jedes Detail, sondern nur die wesentlichen Merkmale.

Rohbau	
Tragkonstruktion	massiv

<sup>11</sup> Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten des Objekts wie z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Die Restnutzungsdauer wird auf Basis des Alters der baulichen Anlagen i. V. m. der Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) ermittelt.

<sup>12</sup> Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Material Außenwände	Mauerwerk
Material Innenwände	Mauerwerk

<b>Fassade</b>	
Konstruktion	massiv
Material	überwiegend Kunststofftafeln; tlw. Putz mit Anstrich
Dämmung	nicht vorhanden

<b>Dach</b>	
Dachform	Walmdach mit 2 Fledermausgauben
Dachkonstruktion	zimmermannstypische Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Bitumenschindeln
Dämmung	nicht vorhanden

<b>Fenster</b>	
Material	Kunststoff, in KG/UG tlw. Metall
Verglasung	Isolierglas, in KG/UG tlw. Mausgitter/ Einfachglas
Sonnenschutz	Rollläden mit Gurtwickler
Sonstiges	Treppenhaus mit Glasbausteinen

<b>Türen</b>	
Hauseingangstüren	Kunststoff mit Glaseinsatz
Wohnungseingangstüren	UG: Holztüre in Holzzarge OG: Holztüre in Holzzarge DG: Holztüre (mit Glaseinsatz) in Holzzarge
Innentüren	Holztüren (tlw. mit Glaseinsatz) mit Holzzarge

<b>Wände</b>	
Garage	verputzt und gestrichen
Technik- und Lagerflächen	verputzt und gestrichen
Eingangsbereiche	verputzt und gestrichen, tlw. tapeziert
Treppenhäuser	verputzt und gestrichen, tlw. tapeziert
Wohnräume	verputzt und gestrichen, tlw. tapeziert
Sanitärbereiche	überwiegend raumhoch gefliest, tlw. bis h=ca. 1,2 m

<b>Decken</b>	
Konstruktion	Stahlbeton

	entsprechend den statischen Erfordernissen
Untersicht Eingangsbereiche	verputzt und gestrichen
Untersicht Treppenhäuser	verputzt und gestrichen
Untersicht Wohnräume	UG / EG: verputzt und gestrichen DG: Rigips gestrichen
Untersicht Sanitärbereiche	Feuchtraumpaneel

<b>Bodenbeläge</b>	
Garage	Fliesen
Technikflächen	Fliesen
Treppenhäuser	Fliesen
Wohn- und Essbereiche	Fliesen, Laminat, Holzparkett
Übrige Wohnräume	überwiegend Laminat
Bad, WC	Fliesen

<b>Sanitärbereiche / Bad</b>	
Ausstattung	<p><u>UG: Dusch- und Wannenbad</u>, Dusche mit Duschwanne und Kunststoffkabine, Schlauchbrause mit Einhebelmischer, Normalbadewanne in Normalform mit Schlauchbrause mit Einhebelmischer, 1 Einzelwaschbecken mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Unterputzkonstruktion mit Druckspüler, Urinal, Handtuchtrockner, Fensterlüftung</p> <p><u>UG: HWR</u> mit WM-Anschluss, Einzelwaschbecken mit Drehknäufen, Fensterlüftung</p> <p><u>EG: Dusch- und Wannenbad</u>, Dusche mit Duschwanne mit Kunststoff-Glas-Kabine, Kombibrause mit Duscharmatur mit Thermostat, Normalbadewanne in Normalform mit Schlauchbrause mit Einhebelmischer, Einzelwaschbecken mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Unterputzkonstruktion und Druckspüler, Handtuchtrockner, WM-Anschluss, Fensterlüftung</p> <p><u>DG: Dusch- und Wannenbad</u>, Dusche mit Duschwanne und Kunststoff-Glas-Kabine, Schlauchbrause mit Einhebelmischer, Normalbadewanne in Normalform mit Schlauchbrause mit Einhebelmischer, Einzelwaschbecken mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Unterputzkonstruktion mit Druckspüler, Handtuchtrockner, WM-Anschluss, Fensterlüftung</p>

<b>Treppenhaus</b>	
Orientierung	nordseitig
Konstruktion	UG-EG-DG mit Stahlbeton

Belag	Fliesen
Geländer/ Handlauf	Schmiedeeisen

Heizung / Lüftung / Klimatisierung	
Heizkonzept	Zentrale Wärmeverteilung; Wärmeabgabe über Wandheizkörper mit Thermostatventilen; außengeführter Edelstahlkamin
Befeuerung	Öl
Baujahr	1999
Regelung	raumweise steuerbar
Zusatzheizung	UG: Kaminofen mit Scheitholzbefeuerung EG: offener Kamin mit Scheitholzbefeuerung DG: ohne (Kaminofenanschluss vorhanden)

Wasser / Abwasser	
Warmwasserbereitung	zentral über Heizungsanlage

Elektroinstallation	
Konzept	unter Putz, im UG partiell auf Putz
Ausstattungsstandard	durchschnittlich

Besondere Ausstattungsmerkmale / Sonstiges	
1 Terrasse (UG) mit Holzbrüstung	
1 Balkon (EG) mit Holz- / Metallbrüstung	
1 Wetterschutzvorbau (UG-EG, nordseitig)	
3 Außentreppen (massiv, Handläufe aus Metall)	

## 6.9 Einzelgarage

Rohbau	
Tragkonstruktion	massiv
Material Außenwände	Mauerwerk

Fassade	
Konstruktion	massiv
Material	Putz mit Anstrich

Dach	
Dachform	Zeltdach

Dachkonstruktion	zimmermannstypische Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Biberschwanzschindeln

<b>Fenster</b>	
Material	Kunststoff
Verglasung	Isolierglas

<b>Türen / Tore</b>	
Türen / Tore	2 Metallschwingtore, südöstlich mit Schlupftür

<b>Wände</b>	
Garage	verputzt und gestrichen

<b>Decken</b>	
Konstruktion	Stahlbeton, gem. den statischen Erfordernissen
Untersicht	EG: Sichtbeton

<b>Bodenbeläge</b>	
Garage	EG: Fliesen

<b>Elektroinstallation</b>	
Konzept	auf Putz
Starkstrom	vorhanden
Ausstattungsstandard	durchschnittlich

<b>Besondere Ausstattungsmerkmale / Sonstiges</b>	
Dachraum	von innen erreichbar

## **6.10 Außenanlagen**

Zuwegung	Steinpflaster
Versiegelte Flächen	Steinpflaster
Bewuchs	Rasenflächen, Thujen, Bäume und Sträucher
Einfriedung	Maschendrahtzaun
Parkplätze	Flst. 827 zwei offene Pkw-Stellplätze Flst. 828 bis zu 3 offene Pkw-Stellplätze
Hangbefestigung	Gabionenwand, Stahlbetonelemente

## 6.11 Zubehör<sup>13</sup>

Es ist folgendes Zubehör vorhanden.

Zubehör	
Einbauküchen	EG: Einbauküche mit Elektroherd und durchschnittlicher Ausstattung OG: Einbauküche mit Elektroherd und durchschnittlicher Ausstattung DG: Einbauküche ohne Herd und einfacher Ausstattung

Im Rahmen der Wertermittlung wird das Zubehör in den Mietansätzen bzw. im Ansatz der Normalherstellungskosten mitberücksichtigt.

## 6.12 Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln<sup>14</sup>/ Bauschäden<sup>15</sup> sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Außen zeigten sich im Rahmen der Objektbesichtigung witterungsbedingte Verfärbungen und partiell schadhafte Stellen im Bereich des Betonpflasters sowie partiell Holzfehlstellen an den Untersichten der Dachüberstände, vmtl. infolge von Feuchtigkeitseinwirkung.

In der UG-Wohnung zeigten sich im Rahmen der Objektbesichtigung an der erdzugewandten Außenwand Putzfehlstellen, vmtl. infolge von Feuchtigkeitseinwirkung, zudem diverse Kleinschäden (u. a. fehlende Deckenrandleiste, schadhafter Bodenbelag im Eingangsbereich, Lackschaden am Handtuchtrockner) sowie weitere Abnutzungen durch technischen Verschleiß.

In der Erdgeschosswohnung zeigten sich im Rahmen der Objektbesichtigung diverse Kleinschäden (u. a. Bohrlöcher in Wandfliesen, zwei zerbrochene Fenstergläser, zwei defekte Gurtwickler, ein punktuell vmtl. durch Hitzeeinwirkung schadhafter Fensterrahmen, Verfärbungen am Bodenbelag im Bereich der Balkontüre, schadhafte Balkonfliesen, Lackschaden am Handtuchtrockner) sowie weitere Abnutzungen durch technischen Verschleiß.

In der Dachgeschosswohnung zeigten sich im Rahmen der Objektbesichtigung diverse Kleinschäden (u. a. partiell Farbrückstände an Fensterrahmen, Bohrlöcher in Wandoberflächen) unfachmännisch verlegte Bodenbeläge und Fußbodenleisten sowie weitere Abnutzungen durch technischen Verschleiß.

**Der Bau und Unterhaltungszustand wird insgesamt als leicht unterdurchschnittlich beurteilt.**

Der vorbeschriebene, insgesamt leicht unterdurchschnittliche Bau- und Unterhaltungszustand (ohne Putz- und Holzfehlstellen im UG und an den Dachüberständen) wird über die Bewertungsparameter Miete, Restnutzungsdauer, Marktanpassungsfaktor und Liegenschaftszinssatz angemessen berücksichtigt. Hinsichtlich des Schadensumfangs durch eintretende Feuchtigkeit kann im Rahmen dieses Gutachtens keine Aussage getroffen werden.

<sup>13</sup> Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. (§ 97 BGB).

<sup>14</sup> Fehler im Zuge der Errichtung des Bauwerks, der die Tauglichkeit beeinflusst.

<sup>15</sup> Schäden am Bauwerk infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), aufgrund äußerer Einwirkungen oder vernachlässigter Instandhaltung.

## 6.13 Energetische Eigenschaften / Nachhaltigkeit

### Hinweis:

Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Kriterien (Environmental – Social – Governance) gewinnen immer mehr an Bedeutung, insbesondere aufgrund europäischer Rechtsnormen sowie den Diskussionen im politischen und öffentlichen Bereich. Sie bringen zahlreiche Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft mit sich. So haben Nachhaltigkeitsaspekte bzw. ESG-Kriterien Auswirkungen auf die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien, u. a. die Ertragskraft, die Marktängigkeit oder auch die Finanzierbarkeit. Für die Einschätzung und Beurteilung von Nachhaltigkeitsaspekten stehen verschiedene Scoring-Modelle zur Verfügung, welche durch Energieausweise oder Nachhaltigkeitszertifikate ergänzend herangezogen werden können. Die CO<sub>2</sub>-Steuer verteuert das Heizen mit fossilen Energien. Für die Wertermittlung ist relevant, ob sämtliche Betriebskosten auf die Mietpartei umgelegt werden oder nicht. Nicht umlagefähige Betriebskosten müssen in Abwägung des Einzelfalls ggf. in der Wertermittlung separat berücksichtigt werden, wenn die Umlegung sämtlicher Betriebskosten dem gängigen Marktgeschehen entspricht. Hinsichtlich der CO<sub>2</sub>-Steuer ist dahingehend die Höhe und Umlegbarkeit der Heizkosten zu überprüfen.

Ein Nachhaltigkeitszertifikat oder Energieausweis liegen zur Wertermittlung nicht vor. Unter Würdigung des Baujahres sowie des vorgefundenen Objektzustandes wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt aktuellen energetischen Anforderungen nicht mehr entspricht.

Eine darüberhinausgehende, separierte Betrachtung bzw. Quantifizierung von Nachhaltigkeitskriterien sowie gegebenenfalls bestehende Auswirkungen auf den Verkehrswert/ Marktwert einer Immobilie ist nicht möglich, da diese mit anderen Einflüssen korrelieren. Nachhaltigkeitskriterien sind somit im Rahmen der in der Wertermittlung getroffenen Ansätze (u. a. Standardstufe NHK, marktüblich erzielbarer Ertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Sachwertfaktor und Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt.

## 6.14 Innere Erschließung / Grundrisszonierung

Wohnhaus	
Zuwegung	über gepflasterte Flächen und Außentreppen
Eingänge	1 südseitig auf Höhe Untergeschoss 1 nordseitig auf Höhe Untergeschoss 1 nordseitig auf Höhe Erdgeschoss
Vertikale Erschließung	1 nördlich orientiertes Treppenhaus
Nutzungszonierung	KG: Kellergarage, Öllagerstätte UG: Wohnnutzung, Haustechnik EG: Wohnnutzung DG: Wohnnutzung
Einheiten	drei Wohneinheiten
Lichte Raumhöhen	ca. 2,45 m
Würdigung der Raumgrößen	UG: grundsätzlich funktional; tlw. kleinteilig EG: für die vorliegende Nutzungsart angemessen DG: für die vorliegende Nutzungsart angemessen

Orientierung	UG: Wohn- und Aufenthaltsräume sind nach Osten orientiert EG: Wohn- und Aufenthaltsräume sind nach Osten, Süden und Westen orientiert DG: Wohn- und Aufenthaltsräume sind nach Osten, Süden und Westen orientiert
Private Freiflächen	UG: Terrasse EG: Balkon

## 6.15 Würdigung des Gebäudes

Gebäude	
Grundrisskonzeption	zweckmäßig
Ausstattungsstandard	mittel
Belichtungssituation	UG: leicht eingeschränkt EG: für die vorliegende Nutzungsart angemessen DG: für die vorliegende Nutzungsart angemessen
Belüftung für die Nutzungsart	UG: für die vorliegende Nutzungsart ausreichend EG: für die vorliegende Nutzungsart ausreichend DG: für die vorliegende Nutzungsart ausreichend
Eindruck des Gebäudes von außen	baujahrestypisch, leicht unterdurchschnittlich
Eindruck der Innenräume	insg. leicht unterdurchschnittlich gepflegt
Nutzwert	durchschnittlich
Drittverwendungsfähigkeit	gegeben

## 6.16 Fragen des Gerichts

Bauauflagen	bestehen nicht
Behördliche Beschränkungen / Beanstandungen	bestehen nicht
Verdacht auf Hausschwamm	besteht nicht
Zuständiger Kaminkehrermeister	Herr
Zwangsverwaltung	Rechtsanwaltskanzlei
Mieter und Pächter	UG: Herr und Frau EG: Herr und Frau
Wohnpreisbindung	besteht nicht
Energieausweis	nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	nicht vorhanden
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden
Brandversicherung	Versicherungsschein lag zur Bewertung nicht vor
Überbau	besteht nicht

## 7 VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLEMENT

### 7.1 Wertermittlungsverfahren

#### Vorbemerkung

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) sind gemäß § 6 ImmoWertV grundsätzlich

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV),
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Aufgrund der spezifischen Ermittlungsmethodik des Sach- und Ertragswerts, ist für diese Verfahren zudem die separate Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40-45 ImmoWertV) notwendig.

Die Verfahren sind nach der 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 (§ 6 ImmoWertV).

#### Verfahrenswahl

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Dreifamilienhaus mit Kellergarage nebst Einzelgarage und zwei Außenstellplätzen.

#### Ertragswert

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Eigennutzung bestimmt sind, sondern i. d. R. ertragsorientiert genutzt werden. Zusätzlich wird zu Plausibilitätszwecken das **Sachwertverfahren** herangezogen.

### 7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>16</sup> (§ 8 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteneinfluss beimisst. Soweit sie in den Wertermittlungsansätzen der angewendeten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu würdigen.

Folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vorhanden und werden wertmindernd berücksichtigt.

Rückbaukosten für die Parkbucht auf Flst. 828, vgl. Abschnitt 5.7	
Gemäß Feststellung beim Ortstermin befindet sich auf Flst. 828 eine Parkbucht, die Platz zum Abstellen von bis zu drei Pkw bietet. Im Bebauungsplan ist für das gesamte Flst. 828 eine öffentliche Grünfläche (Biotopt mit Waldbewuchs/Baumfällverbot) dargestellt. Es handelt sich um eine nicht genehmigte Nutzung. Für die Parkbucht werden Rückbaukosten wie folgt veranschlagt.	
Ansatz Rückbaukosten rd.	-1.000 €

<sup>16</sup> Dies können beispielsweise grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse oder Baumängel und Bauschäden sein.

Der Kostenansatz ist nicht zwangsläufig mit den Rückbaukosten identisch. Diese sind nur nach entsprechenden Angeboten bzw. nach vorheriger Untersuchung und Ausschreibung genauer quantifizierbar.

Ohne dem nachfolgenden Abschnitt vorgreifen zu wollen, ist aufgrund der Übergröße des zu bewertenden Flst. 827 von zwei selbständig nutzbaren Teilflächen auszugehen. Der Bodenwert der fiktiv neu gebildeten, unbebauten Teilfläche 2 ist entsprechend dem Marktverhalten separat als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wie folgt zu berücksichtigen.

Bodenwert von Teilfläche 2 auf Flst. 827, vgl. Abschnitt 7.3					
Bodenwert, rd.	1.460 m <sup>2</sup>	x	64 €/m <sup>2</sup>	=	93.000 €

### 7.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert nach §§ 40 - 45 ImmoWertV ist in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln, wobei geeignete Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung herangezogen werden. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, die vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung festgestellt wurden. Bodenrichtwerte sind dann als geeignet anzusehen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte werden unter Berücksichtigung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks durch die Gutachterausschüsse im Zuge des mittelbaren Preisvergleichs ermittelt. Die Bodenrichtwerte stellen durchschnittliche Lagewerte dar und müssen im Zuge der Einzelbewertung gegebenenfalls objektbezogen angepasst werden. Anpassungen können u. a. im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, den Erschließungszustand und die Belastung durch Immissionen erforderlich sein.

### Bildung von Teilflächen (Flst. 827)

Das bewertungsgegenständliche Flst. 827 ist mit einer Größe von 2.660 m<sup>2</sup> überdurchschnittlich groß. Es bietet mindestens einen weiteren Bauplatz (vgl. Abschnitt 5.7). Das Bewertungsobjekt wird daher in zwei Nutzungsgebiete aufgeteilt.

#### Nutzungsbereich / Teilfläche 1 = östlicher (vorderer Grundstücksbereich)

Der Nutzungs-/ Wertebereich 1 wird als vollwertiges bzw. baureifes Bauland bewertet.

#### Nutzungsbereich / Teilfläche 2 = westlicher (hinterer Grundstücksbereich)

Der Nutzungs-/ Wertebereich 2 wird als vollwertiges bzw. baureifes Bauland bewertet.

Die gebildeten Teilflächen stellen sich somit wie folgt dar.



Abbildung 1: Nutzungs- und Wertebereiche nach fiktiver Grundstücksteilung des Flst. 827

### Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall stützt sich die Bodenwertermittlung auf den mitgeteilten Bodenrichtwert, der – sofern erforderlich – an die Gegebenheiten des Grundstücks angepasst wird. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Flurstück 827		
Bodenrichtwert zum Stichtag	31.12.2020	120 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Stichtag	01.01.2022	125 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenrichtwert zum Stichtag</b>	<b>01.01.2024 (Ausgangswert)</b>	<b>125 €/m<sup>2</sup></b>
Nutzungsart	Wohnbaufläche	
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)	
Beitragszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei)	
Bodenrichtwertnummer	27500538	
Quelle	Gutachterausschuss des Landkreises Passau	05.02.2025

### Anpassungen

#### Konjunkturelle Entwicklung

Der Bodenrichtwert wird zum Wertermittlungsstichtag - unter Würdigung der sich abzeichnenden Abkühlung des Immobilienmarktes aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen - als weiterhin angemessen und sachgerecht eingeschätzt. Eine konjunkturelle Anpassung ist nicht erforderlich.

#### Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Das zu bewertende Flst. 827 weist für die Bodenrichtwertzone grundsätzlich übliche Lagemerkmale auf, die sich weder besonders positiv respektive negativ auswirken. Unter Würdigung der angenommenen Teilung in zwei Teilflächen ist jedoch für die Teilfläche 1 von erhöhten Immissionen auszugehen. Dieser Umstand wird mit einem sachverständigen Abschlag i. H. v. -5% (Faktor 0,950) für Teilfläche 1 des Flst. 827 gewürdigt.

### Topografie/ Zuschnitt

Das Flst. 827 weist einen weitgehend rechteckigen Zuschnitt, ein Nordwest-Südost-Gefälle (rd. 20 m) und ein Nord-Süd-Gefälle (rd. 8 m) sowie eine max. Grundstückstiefe von ca. 85 m auf. Des Weiteren ist der südliche Randbereich mit einer Böschungskante/Nord-Süd-Gefälle mit einem Höhenunterschied von bis zu ca. 3,50 m gekennzeichnet.

Insgesamt wird aufgrund der/-m nachteiligen Topografie/ Zuschnitt ein Gesamtabschlag i.H.v. -10% (Faktor 0,90) veranschlagt. Es wird als angemessen erachtet, je Teilfläche einen hälftigen Abschlag von -5% (Faktor 0,950) in Ansatz zu bringen.

### Maß der baulichen Nutzung

Der Bodenrichtwert ist nicht an eine wGFZ gekoppelt. Das auf der Teilfläche 1 des Flst. 827 vorhandene Maß der baulichen Nutzung wird als üblich für die Bodenrichtwertzone erachtet. Bzgl. der zukünftigen Bebauung der Teilfläche 2 wird eine optimale Ausnutzung i. S. d. § 34 BauGB zugrunde gelegt. Hierbei wird ungeprüft unterstellt, dass das in der vorliegenden Bebauungsstudie (vgl. Anlage 8) festgesetzte Maß der baulichen Nutzung üblich für die Bodenrichtwertzone ist. Anpassungen sind unter Würdigung dessen nicht erforderlich.

### Grundstücksgröße

Der zuständige Gutachterausschuss weist für den Bodenrichtwert keine explizite Grundstücksgröße aus. Die Größe des Flst. 827 beläuft sich auf 2.660 m<sup>2</sup>. Wohnwirtschaftliche Bebauung in Hauzenberg ist zum Großteil von freistehenden Einfamilienhäusern mit entsprechend großen Grundstücken (ca. 800-1.000 m<sup>2</sup>) geprägt. Mit größeren Zweifamilien- und Doppelhäusern bebaute Flst. weisen größere Grundstücksflächen mit bis zu rd. 1.600 m<sup>2</sup> auf.

Unter Würdigung der zwei fiktiv gebildeten Teilflächen liegt deren Größe jeweils in einer für die Bodenrichtwertzone üblichen Größenordnung. Eine Anpassung aufgrund der Größe ist daher nicht erforderlich.

### Wege-/Leitungsrecht zulasten der Teilfläche 1

Bzgl. der Erschließung der Teilfläche 2 (Hinterlieger) des Flst. 827 wird von einem entsprechenden Geh- und Leitungsrecht üblichen Inhalts und Umfangs zulasten der Teilfläche 1 (vom Gehrecht betroffene Fläche im nördlichen Grundstücksrandbereich rd. 100 m<sup>2</sup> unter der Annahme eines rd. 3 m breiten Streifens) ausgegangen. Ferner wird zugrunde gelegt, dass die vom Gehrecht betroffene Fläche ebenfalls als Zuwegung zum zukünftigen Neubau des Hinterliegergrundstücks genutzt wird.

Unter Würdigung dieser Prämissen wird für das angenommene Wege-/ Leitungsrecht auf der Teilfläche 1 (Flst. 827) ein Abschlag i. H. v. -5% (Faktor 0,950) als angemessen erachtet.

### Erschließungsrisiken

Wie bereits zuvor im Gutachten dargestellt (vgl. Abschnitte 2 und 4.8), zeichnen sich spezielle Erschließungsprobleme ab. Kaufinteressenten werden diese Risikofaktoren in ihre Kaufpreisüberlegungen „einpreisen“.

Insgesamt wird aufgrund der Erschließungsrisiken ein Gesamtabschlag i.H.v. -20% Faktor 0,80) veranschlagt. Es wird als angemessen erachtet, je Teilfläche einen hälftigen Abschlag von -10% (Faktor 0,90) in Ansatz zu bringen.

### Marktanpassungsabschlag für Teilfläche 2

Aktuell ist aufgrund der aktuellen Marktsituation (strenge Kreditvergabekriterien, steigende Projektkosten, sehr hohe Anforderungen an Neubauten) sehr wenig örtliche Bauträgertätigkeit festzustellen.

Unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten wird es daher nach eigenen Marktbeobachtungen als sachgerecht erachtet, einen Abschlag i. H. v. -40,0% (Faktor 0,600) zu veranschlagen, der auch die Hinterliegeregenschaft berücksichtigt.

### **Bodenwertberechnung**

#### Teilfläche 1 auf Flst. 827

Bodenrichtwert (Ausgangswert)	Flurstück 827	125 €/m <sup>2</sup>
Anpassung Beschaffenheit		Faktor
anteilig zu 50 %	Anpassungsfaktor Zuschnitt/ Topografie	0,950
anteilig zu 50 %	Anpassungsfaktor Erschließungsrisiko	0,900
	BRW nach Anpassung der Beschaffenheit	107 €/m <sup>2</sup>
Lageanpassung		Faktor
	Anpassungsfaktor Immissionen	0,950
	Anpassungsfaktor Wege- und Leitungsrecht	0,950
	BRW nach Anpassung der Lage	87 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert/ m <sup>2</sup> (angepasst)		87 €/m <sup>2</sup>
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (angesetzt), rd.		87 €/m <sup>2</sup>

#### Teilfläche 2 auf Flst. 827

Bodenrichtwert (Ausgangswert)	Flurstück 827	125 €/m <sup>2</sup>
Anpassung Beschaffenheit		Faktor
anteilig zu 50 %	Anpassungsfaktor Zuschnitt/ Topografie	0,950
anteilig zu 50 %	Anpassungsfaktor Erschließungsrisiko	0,900
	BRW nach Anpassung der Beschaffenheit	107 €/m <sup>2</sup>
Marktanpassung		Faktor
	Anpassungsfaktor Markt	0,600
	BRW nach Marktanpassung	64 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert/ m <sup>2</sup> (angepasst)		64 €/m <sup>2</sup>
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (angesetzt), rd.		64 €/m <sup>2</sup>

#### Flst. 828

Das Flst. weist eine Größe von 431 m<sup>2</sup>, einen schmalen, unregelmäßigen Zuschnitt, ein West-Ost-Gefälle (rd. 5 m) und ein Nord-Süd-Gefälle (rd. 8 m) auf. Das Flst. ist lt. Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche (Biotoptkartierung mit Baumbepflanzung) deklariert. Es herrscht ein Baumfällverbot. Die Fläche kann nicht als Fläche der Land- oder Forstwirtschaft eingestuft werden, da nicht angenommen werden kann, dass es nach seinen Eigenschaften, der sonstigen

Beschaffenheit und Lage, nach seinen Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen i.S. des § 5 Abs. 1 ImmoWertV land- oder forstwirtschaftlich nutzbar ist.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht weder einen Bodenrichtwert noch Vergleichspreise für vergleichbare Flächen. Recherchen in der Fachliteratur ergaben für Wesel (2019) einen vergleichsgeeigneten durchschnittlichen Bodenwert von 0,50 €/m<sup>2</sup>. Es wird im vorliegenden Fall als angemessen erachtet, einen Bodenwert von 0,50 €/m<sup>2</sup> zu veranschlagen. Es werden keine Anpassungen vorgenommen.

Bodenwert (Ausgangswert)	Flurstück 828	0,50 €/m <sup>2</sup>
Objektspezifisch angepasster Bodenwert (angesetzt), rd.		0,50 €/m <sup>2</sup>

Auf der Grundlage der objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerte der Flst. 827 (unter Berücksichtigung der Teilflächen 1 und 2) und 828 ergeben sich folgende absolute Bodenwerte.

Ermittlung des Bodenwerts 827				
Bodenwert Teilfläche 1, rd.	1.200 m <sup>2</sup>	x	87 €/m <sup>2</sup>	104.000 €
Bodenwert Teilfläche 2, rd.	1.460 m <sup>2</sup>	x	64 €/m <sup>2</sup>	93.000 €

Der Bodenwert der bebauten Teilfläche 1 entspricht 27% des vorläufigen Ertragswert und liegt damit innerhalb des üblichen Rahmens des Bodenwertanteils.

Ermittlung des Bodenwerts für Flst. 828				
vorläufiger Bodenwert, rd.	431 m <sup>2</sup>	x	0,50 €/m <sup>2</sup>	216 €

Die Berücksichtigung der in Punkt 7.2 dargestellten Rückbaukosten würden zu einem negativen Bodenwert / Verkehrswert führen. Es wird daher als sachgerecht erachtet, zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 für das Flst. 828 einen Erinnerungswert i. H. v. 1 € festzustellen.

## 7.4 Sachwertverfahren

### Beschreibung des Verfahrens

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV normiert. Der Sachwert ist als Summe des Bodenwerts, der Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen sowie ggf. sonstiger Anlagen zu sehen und ist - soweit erforderlich - mithilfe von Sachwertfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Besondere objektspezifische Eigenschaften sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

### Herstellungskosten

#### NHK 2010

Die Herstellungskosten werden auf Basis der in Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Normalherstellungskosten (NHK 2010) ermittelt. Hierbei handelt es sich um Kostenkennwerte für

die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus inkl. Umsatzsteuer sowie Baunebenkosten. Zu berücksichtigen ist, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen und somit eine Anpassung aufgrund der Baupreisentwicklung bis zum Stichtag erforderlich machen. Darüber hinaus sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer im Ansatz der Herstellungskosten bereits enthalten (kein gesonderter Ansatz).

### Gebäudetyp

Für das zu bewertende Wohngebäude Dreifamilienhaus in den NHK-Ansätzen der Gebäude-typ 4.1 (Mehrfamilienwohnhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten) zu Grunde gelegt.

### Ermittlung der auf die Standardstufe bezogenen NHK

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt sach-verständig unter Würdigung der Gebäudeeigenschaften. Zur Orientierung wurden die Beschreibungen gemäß ImmoWertV Anlage 4 herangezogen. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Gewichtung der einzelnen Einstufungen und der hierfür ausgewiesenen Kostenkennwerte mit dem entsprechenden Wägungsanteil.

<b>Standardmerkmale</b>	<b>Standardstufen</b>			<b>Wägungs-anteil</b>	<b>Zwischen-ergebnisse</b>
	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>		
Außenwände	1,0			23%	0,69
Dach	1,0			15%	0,45
Fenster und Außentüren	1,0			11%	0,33
Innenwände und -türen	1,0			11%	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0			11%	0,33
Fußböden	1,0			5%	0,15
Sanitäreinrichtungen	1,0			9%	0,27
Heizung	1,0			9%	0,27
Sonstige technische Ausstattung	1,0			6%	0,18
					Summe: 3,00
<b>Standardstufe des Bewertungsobjekts</b>			<b>Summe, gerundet:</b>		<b>3,00</b>

<b>Gebäudetyp: 4.1</b>	<b>Kostenkennwerte</b>			<b>Wägungs-anteil</b>	<b>Zwischen-ergebnisse</b>
	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>		
	<b>825 €/m<sup>2</sup></b>	<b>985 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.190 €/m<sup>2</sup></b>		
Außenwände	1,0			23%	190 €/m <sup>2</sup>
Dach	1,0			15%	124 €/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	1,0			11%	91 €/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	1,0			11%	91 €/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0			11%	91 €/m <sup>2</sup>
Fußböden	1,0			5%	41 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	1,0			9%	74 €/m <sup>2</sup>
Heizung	1,0			9%	74 €/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	1,0			6%	50 €/m <sup>2</sup>
<b>Auf die Standardstufe bezogene HK (Kostenkennwert)</b>			<b>Summe:</b>		<b>825 €/m<sup>2</sup></b>

### Anpassung für abweichende Gebäudemerkmale

Im nächsten Schritt sind die nachfolgend dargestellten Gebäudemerkmale anhand von Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.

<b>Ausgangswert NHK 2010</b>	<b>825 €/m<sup>2</sup></b>
Anpassung	Faktor
Korrekturfaktor für die Wohnungsgröße	1,000
Korrekturfaktor für die Grundrissart	1,050
<b>angepasster Kostenkennwert</b>	<b>866 €/m<sup>2</sup></b>

Der Abschlag aufgrund der Wohnungsgröße und der Zuschlag aufgrund der Grundrissart auf Basis der NHK 2010 führen zu folgendem Kostenkennwertansatz.

Ansatz Kostenkennwert gerundet: **866 €/m<sup>2</sup>**

#### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der zum Wertermittlungsstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (Basisjahr 2010 = 100) entspricht dem Faktor 184,7.

#### Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der örtliche Gutachterausschuss hat für die vorliegende Objektart einen Regionalfaktor von 1,0 festgesetzt.

#### **Alterswertminderungsfaktor**

Die Alterswertminderung bemisst sich aus dem Verhältnis der veranschlagten Restnutzungsdauer zur angesetzten Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Für die Wertermittlung wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Abschreibung).

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt 0,31 für das Wohnhaus bei einer GND von 80 Jahren, einer unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen modifizierten wirtschaftlichen RND von 25 Jahren sowie einem fiktiven Alter zum Stichtag von 55 Jahren ( $25/80 = 0,31$ ). Die Garage und die Außenstellplätze bilden eine Schicksalsgemeinschaft mit dem Wohnhaus, weshalb hierbei ein identischer Ansatz erfolgt.

#### **Bauliche Außenanlagen / sonstige Anlagen**

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. Außentreppen, befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Die Berücksichtigung erfolgt nach gutachterlichen Erfahrungssätzen als pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen.

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz i. H. v. 5% als sachgerecht eingeschätzt.

#### **Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)**

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert – entsprechend § 7 ImmoWertV i. V. m. § 39 ImmoWertV – an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Die Anpassung erfolgt mithilfe von objekt- und marktspezifischen Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren), die für gewöhnlich vom örtlichen Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht werden.

### Sachwertfaktoren 2023 des Gutachterausschusses des Landkreises Passau

Der GAA für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Passau und der Nachbarland- und -stadtkreise hat noch keine Sachwertfaktoren für das Segment von Mehrfamilienhäusern veröffentlicht. Es werden im Anschluss die vorliegenden Sachwertfaktoren für das Segment von freistehenden Zweifamilienhäusern dargestellt. Die Stichprobe ist nachfolgend beschrieben.

Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Sachwertfaktoren für den Landkreis Passau					
Freistehende ZFH	arith. Mittelwert	Minimum	Maximum	Standardabw.	Stichprobengröße
(fikt.) Gebäudealter	50 Jahre	45 Jahre	57 Jahre	5,74 Jahre	4
Kaufpreis (bereinigt)	337.455 €	270.000 €	385.400 €	55.346 €	4
Wohnfläche	212 m <sup>2</sup>	186 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	4
Grundstücksfläche	747 m <sup>2</sup>	560 m <sup>2</sup>	972 m <sup>2</sup>	174 m <sup>2</sup>	4
Bodenrichtwert	151 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>	67 €/m <sup>2</sup>	4
Bruttogrundfläche	471 m <sup>2</sup>	366 m <sup>2</sup>	595 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	4

Abbildung 2: Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Sachwertfaktoren für den Landkreis Passau

Da keine vollständige Modellkonformität mit den Sachwertfaktoren des GAA besteht, können diese nur als zusätzliche Marktinformation dienen. Die SWF 2023 des GAA werden wie folgt wiedergegeben.

Sachwertfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser im Landkreis Passau						
	arith. Mittel	Median	Min	Max	Standardabw.	Stichprobengröße
Sachwertfaktor	0,93	0,96	0,80	0,99	0,09	4

Im vorliegenden Fall wird ein Sachwertfaktor von 1,00 unter Berücksichtigung der Objektart, der allgemeinen Objekteigenschaften, der seit Erhebung der Daten eingetretenen Marktentwicklung sowie der Wohnlage als angemessen erachtet.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Entsprechend § 8 ImmoWertV sind nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, sofern bestehend, in Punkt 7.2 dargestellt und werden entsprechend ihrer Höhe bei der Sachwertermittlung berücksichtigt.

### **Ergebnis der Sachwertermittlung**

Die Sachwertermittlung führt zu dem nachfolgend dargestellten Ergebnis.

Gebäudetyp: 4.1	<b>Gebäudeart: Dreifamilienhaus</b>	
NHK im Basisjahr 2010/m <sup>2</sup> BGF:		866 €
Baupreisindex (Stand QIV/2024):	Faktor: 1,847	
NHK/m <sup>2</sup> BGF:		1.600 €
Brutto-Grundfläche:		484 m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten Wohnhaus:</b>	<b>774.400 €</b>	

Gebäudetyp:	<b>Gebäudeart: PKW-Außenstellplatz</b>	
NHK im Basisjahr 2010/m <sup>2</sup> BGF:		2.500 €
Baupreisindex (Stand QIV/2024):	Faktor: 1,847	
NHK/m <sup>2</sup> BGF:		4.618 €
Brutto-Grundfläche:		2 Stk.
<b>Herstellungskosten Garage:</b>	<b>9.236 €</b>	

Gebäudetyp: 14.1	<b>Gebäudeart: Garage</b>	
NHK im Basisjahr 2010/m <sup>2</sup> BGF:		365 €
Baupreisindex (Stand QIV/2024):	Faktor: 1,847	
NHK/m <sup>2</sup> BGF:		674 €
Brutto-Grundfläche:		30 m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten Nebengebäude:</b>	<b>20.220 €</b>	

<b>Herstellungskosten</b>			
Gebäude	Wohngebäude	Außenstellplätze	Garagengebäude
Herstellungskosten (HK)	774.400 €	9.236 €	20.220 €
<b>Summe Herstellungskosten</b>	<b>803.856 €</b>		

<b>Alterswertminderung</b>			
	Wohngebäude	Außenstellplätze	Garagengebäude
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	80	80
Restnutzungsdauer (RND)	25	25	25
Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)	0,31	0,31	0,31

<b>Zeitwert der baulichen Anlagen</b>	240.064 €	2.863 €	6.268 €	<b>249.195 €</b>
---------------------------------------	-----------	---------	---------	------------------

<b>Außenanlagen</b>			
Außenanlagen, pauschal		5%	<b>12.460 €</b>

<b>Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>261.655 €</b>
---------------------------------------	------------------

<b>Bodenwert</b>	<b>104.000 €</b>
------------------	------------------

<b>Vorläufiger Sachwert</b>	(Sachwert der baul. Anlagen + Bodenwert)	<b>365.655 €</b>
-----------------------------	--	------------------

<b>Marktanpassung</b>		
Vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor	1,00	<b>365.655 €</b>

<b>Vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>	<b>365.655 €</b>
--	------------------

<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
Zuschlag für die Dachebene über der Garage, pauschal		2.000 €
Bodenwert selbstständig nutzbarer Teilfläche		93.000 €
<b>Summe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>95.000 €</b>	

Sachwert	460.655 €
<b>Sachwert, gerundet</b>	

## 7.5 Ertragswertverfahren

### Beschreibung des Verfahrens

Das in den §§ 27-34 ImmoWertV normierte allgemeine Ertragswertverfahren setzt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Das Verfahren basiert auf dem Grundsatz, dass das Grundstück eine unendliche Nutzungsdauer aufweist, während hingegen die baulichen Anlagen lediglich über den Zeitraum der angesetzten Restnutzungsdauer wirtschaftlich nutzbar sind und in diesem Erträge generieren. Aufgrund dessen ist die modellhafte Aufteilung der marktüblich erzielbaren und um die Bewirtschaftungskosten bereinigten Erträge in einen Boden- und Gebäudewertanteil erforderlich. Dies erfolgt mittels eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes. Der auf die baulichen Anlagen entfallende Anteil wird über den endlichen Nutzungszeitraum kapitalisiert und stellt zusammen mit dem unendlichen Bodenwert den vorläufigen Ertragswert dar. Besondere objektspezifische Eigenschaften werden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

### Mietflächen / Flächenkategorien

Das zu bewertende Objekt weist die nachfolgenden ertragswirksamen Nutzungsarten auf (siehe auch Punkt 6.6).

Mietflächen / Flächenkategorien	
Gesamtwohnfläche	294 m <sup>2</sup>
Pkw-Garagenstellplätze	2 Stk.
Pkw-Außenstellplätze	2 Stk.

### Jahresrohertrag

Der Rohertrag ergibt sich gemäß § 31 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

### Marktrecherche - Wohnen

Das Ergebnis einer Online-Recherche auf der Grundlage der Marktdaten des IMV<sup>17</sup> ist in der nachfolgenden Tabelle abgebildet.

IMV (Analyse und Auswertung Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH)	
Angebotsmieten der Jahre 2023/2024 aus dem Stadtgebiet Hauzenberg nettokalt, monatlich	
Bestandswohnungen, 75 bis 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahre 1965 bis 1980, nach Bereinigung verblieben 4 auswertbare Datensätze	
Minimum	rd. 5,20 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert	rd. 6,55 €/m <sup>2</sup>
Maximum	rd. 8,75 €/m <sup>2</sup>

<sup>17</sup> IMV Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH, Recherche- und Marktdatensystem, siehe imv-online.de.

### Marktrecherche - Garagenstellplätze

Die Marktrecherche von Vermietungsangeboten für vergleichbare Garagenstellplätze ergab nachfolgend abgebildete Mieten.

<b>Marktrecherche von Vermietungsangeboten</b>	
Quellen: <a href="http://www.immoscout24.de">www.immoscout24.de</a> und eigene Marktbeobachtungen	
<b>Gebrauchte Garagenstellplätze im Umkreis von 15 km, ohne Einschränkungen</b>	
Minimum	10,- €/Stk.
Mittelwert	30,- €/Stk.
Maximum	50,- €/Stk.

### Marktrecherche - Außenstellplätze

Die Marktrecherche von Vermietungsangeboten für vergleichbare Außenstellplätze ergab nachfolgend abgebildete Mieten.

<b>Marktrecherche von Vermietungsangeboten</b>	
Quellen: <a href="http://www.immoscout24.de">www.immoscout24.de</a> und eigene Marktbeobachtungen	
<b>Gebrauchte Außenstellplätze im Umkreis von 15 km, ohne Einschränkungen</b>	
Minimum	10,- €/Stk.
Mittelwert	15,- €/Stk.
Maximum	20,- €/Stk.

### Marktüblicher Mietansatz

Bei dem erzielbaren Rohertrag handelt es sich um die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ohne Berücksichtigung etwaiger vom Mieter zu leistender Betriebskostenumlagen. Folgende Mietansätze werden als marktüblich angesehen und bei der Ertragswertermittlung angesetzt.

<b>Marktübliche Mietansätze</b>		
Nettokalt, Euro pro m <sup>2</sup> , monatlich		
Flächenkategorie	Vertragliche Miete	Angesetzte Miete
Wohnen	k. A.	6,50 €/m <sup>2</sup>
Garagenstellplätze	k. A.	35 €/Stk.
Pkw-Außenstellplätze	k. A.	15 €/Stk.

Im vorliegenden Fall erscheint unter Berücksichtigung der Größe, der durchschnittlichen Lage, des Baualters in Verbindung mit der mittleren Ausstattung und dem vorgefundenen Zustand eine durchschnittliche Miete in Höhe von 6,50 €/m<sup>2</sup> WF angemessen. Für den Garagenstellplatz ist eine Miete von 35 €/Stk./Monat marktüblich. Für Außenstellplätze ist eine Miete von 15 €/Stk./Monat marktüblich. Die monatliche Gesamtmiete für das Dreifamilienhaus inkl. Pkw-Stellplätze beläuft sich auf 2.010 € (entspricht 6,84 €/m<sup>2</sup> WF).

## **Bewirtschaftungskosten<sup>18</sup>**

Die Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 ImmoWertV umfassen die **Verwaltungskosten**, die **Instandhaltungskosten**, das **Mietausfallwagnis** und ggf. die nicht umlagefähigen **Betriebskosten**. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Einzelansätze, wurden im vorliegenden Fall Bewirtschaftungskosten in Höhe von 25,5% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrags veranschlagt. Der Gesamtansatz liegt im Rahmen der üblichen Spanne und wird unter Würdigung der vorliegenden Nutzungsart, der angesetzten marktüblichen Miete sowie des Alters der baulichen Anlagen als sachgerecht erachtet.

### Verwaltungskosten

Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 359 € je Wohneinheit und 47 € je Stellplatz angesetzt. Diese Ansätze werden als marktüblich angesehen.

### Instandhaltungskosten

Die jährlichen, gewöhnlichen Instandhaltungskosten für die wohnwirtschaftlich genutzten Flächen werden in Anlehnung an die ImmoWertV und üblicher mietvertraglicher Regelungen auf 14 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, auf 106 €/Garagenstellplatz und auf 40 €/Außenstellplatz geschätzt.

### Nicht umlagefähige Betriebskosten

Die Betriebskosten werden auf Basis der BetrKV vollumfänglich auf die Mieter umgelegt. Im vorliegenden Fall ist daher ein Ansatz für nicht umlagefähige Betriebskosten nicht erforderlich.

### Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis für die wohnwirtschaftlich genutzten Flächen wird in Anlehnung an die ImmoWertV mit 2,0% des Rohertrags angesetzt.

## **Liegenschaftzinssatz<sup>19</sup>**

Liegenschaftzinssätze werden üblicherweise von den örtlichen Gutachterausschüssen anhand von abgeschlossenen Immobilientransaktionen abgeleitet. Der Liegenschaftzinssatz berücksichtigt u.a. die Nutzungsart, die Lage- und Objekteigenschaften (z. B. Alter, Größe, Vermietbarkeit, Mietniveau) sowie die derzeitige Marktphase und spiegelt insgesamt das Risiko einer Immobilieninvestition wider. Darüber hinaus sind die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt im Liegenschaftzinssatz ebenfalls erfasst.

Weder der örtliche Gutachterausschuss noch die Gutachterausschüsse der kreisfreien Stadt Passau und der Nachbarlandkreise haben bisher Liegenschaftzinssätze im gegenständlichen Segment von Wohngebäuden veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Straubing veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht Liegenschaftzinssätze wie nachfolgend dargestellt.

---

<sup>18</sup>Hierunter werden gemäß § 32 ImmoWertV die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden regelmäßige Aufwendungen subsumiert, die nicht durch Umlagen oder sonst. Kostenübernahmen gedeckt sind.

<sup>19</sup> Der Liegenschaftzinssatz ist finanzmathematisch ein Kapitalisierungszinssatz und wird in § 21 ImmoWertV als Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert einer Immobilie im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

---

Liegenschaftszinssatz, Angaben lt. Grundstücksmarktbericht 2021-2023 der Stadt Straubing	
Objektart Mehrfamilienhausgrundstücke (Zweifamilienhaus-/Mietshausgrundstücke)	
Spanne (%)	0,75 - 4,0
Mittelwert (%)	2,3

Die im Rahmen einer bundesweiten Erhebung der Sachverständigen im Immobilienverband Deutschland (IVD) angegebene Spanne für marktübliche Liegenschaftszinssätze ist nachfolgend dargestellt.

Liegenschaftszinssatz, Angaben IVD Januar 2024	
Objektart Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus	
Spanne (%)	1,5 - 4,5

Es wird in Anlehnung an die o. g. veröffentlichten Bandbreiten, unter Würdigung von § 33 ImmoWertV sowie der vorliegenden Lage- und Objekteigenschaften (Ausstattung, Grundrisslösungen, energetische Schwächen), eigener Erfahrungswerte sowie der örtlichen und allgemeinen Marktgegebenheiten ein Liegenschaftszinssatz von 3,00 % als angemessen eingeschätzt und veranschlagt.

### **Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)**

Der zur Kapitalisierung des endlichen Reinertrags der baulichen Anlagen herangezogene Barwertfaktor basiert auf einer jährlich nachschüssigen Zeitrente und wird mithilfe der durchschnittlichen Nutzungsdauer und des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Im vorliegenden Fall beträgt der ermittelte Barwertfaktor rd. 17,41.

### **Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt**

§ 6 (2) der ImmoWertV fordert im ersten Schritt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Bewertungsansätze, insbesondere die marktüblichen Erträge sowie den Liegenschaftszinssatz abgebildet. Ein gesonderter Marktanpassungsfaktor ist daher nicht erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Entsprechend § 8 ImmoWertV sind nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, sofern bestehend, in Punkt 7.2 dargestellt und werden entsprechend ihrer Höhe bei der Ertragswertermittlung berücksichtigt.

### **Ergebnis der Ertragswertermittlung**

Die Ertragswertermittlung führt zu folgendem Ergebnis.

<b>Jahresrohertrag</b>				
<b>Mieteinheit / Flächenqualität</b>	<b>Fläche</b>	<b>Miete pro m<sup>2</sup> / Stk.</b>	<b>Miete pro Jahr</b>	
Wohnflächen	294 m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	22.932 €	
Garagenstellplätze	2 Stk.	35 €/m <sup>2</sup>	840 €	
Außenstellplätze	2 Stk.	15 €/m <sup>2</sup>	360 €	
<b>Summe Jahresrohertrag</b>			<b>24.132 €</b>	
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				
<b>Verwaltungskosten</b>				
Wohnen	359 € / WE	3 WE	1.077 €	
Stellplätze	47 € / Stk.	4 Stk.	188 €	
<b>Summe Verwaltungskosten</b>			<b>1.265 €</b>	
<b>Instandhaltungskosten</b>				
Wohnen	14 € / m <sup>2</sup> WFI	294 m <sup>2</sup> WFI	4.116 €	
Garagenstellplätze	106 € / Stk.	2 Stk.	212 €	
Außenstellplätze	40 € / Stk.	2 Stk.	80 €	
<b>Summe Instandhaltungskosten</b>			<b>4.408 €</b>	
<b>nicht umlagefähige Betriebskosten</b>				
<b>Summe nicht umlagefähige Betriebskosten</b>			<b>0 €</b>	
<b>Mietausfallwagnis</b>				
Wohnen	2,0% des JRohE	22.932 € JRohE	459 €	
Stellplätze	2,0% des JRohE	1.200 € JRohE	24 €	
<b>Summe Mietausfallwagnis</b>			<b>483 €</b>	
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>		25,5% des JRohE	<b>6.156 €</b>	
<b>Jahresreinertrag</b> (Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten)				
			<b>17.976 €</b>	
<b>Bodenwertverzinsung</b>				
Bodenwert aus der Bodenwertermittlung		104.000 €		
Liegenschaftszinssatz		3,00%		
<b>Bodenwertverzinsung</b>	(Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)		<b>3.120 €</b>	
<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b> (Jahresreinertrag - Bodenwertverzinsung)				
			<b>14.856 €</b>	
<b>Barwertfaktor</b>				
Restnutzungsdauer		25 Jahre		
Liegenschaftszinssatz		3,00%		
<b>Barwertfaktor</b>			<b>17,41</b>	
<b>Gebäudeertragswert</b> (Reinertrag d. baul. Anl. x Barwertfaktor)				
			<b>258.643 €</b>	
<b>Bodenwert</b>				
			<b>104.000 €</b>	
<b>Vorläufiger marktangepasster EW</b> (Gebäudeertragswert + Bodenwert)				
			<b>362.643 €</b>	
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				
Bodenwert der selbständig nutzbaren Teilfläche			93.000 €	
<b>Summe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>			<b>93.000 €</b>	
<b>Ertragswert</b>				
<b>Ertragswert, gerundet</b>			<b>455.643 €</b>	
			<b>460.000 €</b>	

## 8 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung der **Verkehrswerte (Marktwerte)** der Grundstücke. Der ausgewiesene Verkehrswert (Marktwert) berücksichtigt die Definitionen nach § 194 BauGB. Die vollständige Definition ist auf Seite 8 des Gutachtens wiedergegeben.

### Ableitung Verkehrswert

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren sind nachfolgend dargestellt.

#### Flst. 827

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bodenwert, nachrichtlich	197.000 €
Sachwert	460.000 €
Ertragswert	460.000 €

Bei dieser Art von Immobilien stehen Renditegesichtspunkte deutlich im Vordergrund; der Gedanke der Eigennutzung spielt eine untergeordnete Rolle. Deshalb wird der Verkehrswert auf Grundlage des **Ertragswertes** abgeleitet. Der ermittelte Ertragswert wird durch den nachrichtlich ausgewiesenen Sachwert plausibilisiert.

#### Flst. 828

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bodenwert	1 €

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i. V. m. der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert des zu bewertenden Flst. anhand des Bodenrichtwerts aus dem **Vergleichswert** abgeleitet.

#### Flst. 827

Verkehrswert	460.000 €
--------------	-----------

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Hauzenberg wird als unterdurchschnittlich beurteilt. Die Vermietbarkeit von Objekten dieser Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage wird derzeit als durchschnittlich beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zurzeit als leicht unterdurchschnittlich beurteilt.

#### Flst. 828

Verkehrswert / Erinnerungswert	1 €
--------------------------------	-----

## **Plausibilisierung - Flst. 827**

### Marktentwicklung und -positionierung

Auf dem Wohnimmobilienmarkt in Bayern haben die Wohnimmobilienumsätze seit dem zweiten Quartal 2022 deutlich nachgegeben und lagen für 2023 in etwa auf dem Niveau von 2015. Vergleichbare Entwicklungen waren auch im Landkreis Passau festzustellen, wo der Immobilienumsatz um insgesamt rd. minus 25 %<sup>20</sup> zurückging. Im Teilmarkt von Mehrfamilienhäusern wurde hierbei ein Umsatzrückgang von minus 54 % bzw. bei freistehenden EFH / ZFH von minus 36 % aus dem gegenständlichen Immobilienmarkt abgeleitet. Seit Anfang 2024 steigen die Immobilienumsätze wieder kontinuierlich an.

Nach tlw. deutlichen Preisrückgängen in den vergangenen Monaten - im Lkrs. Passau wurde im Jahr 2023 für EFH / ZFH ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr um minus 8,41%<sup>21</sup> statistisch aus dem Markt abgeleitet - sind aus der Sicht des Stichtages Tendenzen erkennbar, dass sich die Kaufpreise auf einem deutlich günstigeren Preisniveau sukzessive stabilisieren.

Je nach Lage, Energieeffizienz und Baujahr weist die Preisentwicklung eine hohe Spreizung auf: einfache Objekte, die erhebliche energetische Sanierungsmaßnahmen erfordern, sind aus Sorge vor schwer kalkulierbaren Kosten wenig nachgefragt und können aktuell nur mit deutlichen Preisabschlägen verkauft werden, während gute Objekte in ansprechenden Gegenden preislich stabil sind oder sogar leicht steigende Preise aufweisen. Potenzielle Käufer zeigen trotz zuletzt gesunkenen Hypothekenzinsen nach wie vor Zurückhaltung und wägen ihre Kaufentscheidungen sorgfältig ab, nicht zuletzt aufgrund der hohen Bau-, Energie- und allgemeinen Lebenshaltungskosten sowie wegen der unsicheren wirtschaftlichen Aussichten.

Hinsichtlich der potenziellen Nachfrager ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass diese eine rentierliche Vermietung der mit einem Dreifamilienhaus nebst Stellplätzen bebauten Teilfläche 1 an mehrere Mietparteien anstreben werden. Da auch die örtliche Bauträger-tätigkeit aufgrund der zuvor beschriebenen Marktsituation beinahe zum Erliegen gekommen ist und die im Gutachten genannten Erschließungsprobleme (u. a. Abwasser-, und Oberflächenwasserbeseitigung) bei einer Neubebauung auftreten können, werden bei den Überle-gungen zur Teilfläche 2 Risiko- und Marktanpassungsabschläge zu berücksichtigen sein.

### Vergleichskaufpreise aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 des GAA für den Lkrs. Passau

Im aktuellen GMB 2023 ist für freistehende EFH / ZFH der Baujahresgruppe von 1975 bis 1994 (Größe der Stichprobe = 9) bei einem Bodenwertniveau zwischen 101 und 135 €/m<sup>2</sup> ein Ø Gesamtkaufpreis für den gesamten Landkreis von rd. 390 T€ (Spanne von rd. 280 T€ bis 535 T€) ausgewiesen. Die Ø WF liegt bei 177 m<sup>2</sup> bzw. in einer Spanne von 140 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup>.

### Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Eine Recherche in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Passau ergab zur groben Plausibilisierung des vorläufigen Ertrags-werts für die Gemarkungen Hauzenberg und Jahrdorf insgesamt zwei Verkaufspreise aus dem Betrachtungszeitraum der Jahrgänge 2023 und 2024 mit einer Preisspanne von rd. 1.380 bis 1.490 €/m<sup>2</sup> WF bzw. von absolut rd. 330 T€ bis 580 T€.

### Untersuchung weiterer Marktdaten

Eine eigene Auswertung von Angebotspreisen für kleinere Mehrfamilienhäuser auf Basis von IMV Marktdaten<sup>22</sup> (nach Bereinigung verblieben 6 Angebote für Hauzenberg) führte im

<sup>20</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landratsamt Passau, S. 23.

<sup>21</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landratsamt Passau, S. 26.

<sup>22</sup> IMV Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH, Recherche- und Marktdatensystem, siehe imv-online.de.

Betrachtungszeitraum der Jahre 2023, 2024, 2025 bis zum Wertermittlungsstichtag zu einer Preisspanne von rd. 1.240 bis 2.040 €/m<sup>2</sup> WF (Mittelwert: 1.620 €/m<sup>2</sup> WF) bzw. von absolut rd. 260 T€ bis 470 T€ (Mittelwert: 370 T€).

### Fazit

Sowohl der vorläufige marktangepasste Verfahrenswert (Ertragswert) i. H. v. 387.000 € (entspricht 1.317 €/m<sup>2</sup> WF) als auch der ermittelte Verkehrswert i. H. v. 460.000 € (entspricht 1.565 €/m<sup>2</sup> WF) liegen in ihrer absoluten Höhe innerhalb der zuvor dargestellten Bandbreiten bzw. in ihrer m<sup>2</sup>-bezogenen Höhe tlw. geringfügig unterhalb und oberhalb und können unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Wohnlage, den dargestellten Objekteigenschaften (u.a. mittlerer Ausstattung und leicht unterdurchschnittlichem Zustand mit energetischen Schwächen) sowie der aktuellen Marktlage als plausibel gelten.

### **Ergebnis**

Das vorliegende Gutachten wurde weisungsfrei und unparteiisch erstellt.

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das Bewertungsobjekt zum Stichtag 23.01.2025 ein **Verkehrswert** (Marktwert) von

#### Flst. 827

**460.000 €**

in Worten: (vierhundertsechzigtausend Euro)

#### Flst. 828

**1 €**

in Worten: (ein Euro)

geschätzt.

### **Schlussbemerkung**

Die vorliegende Wertermittlung wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

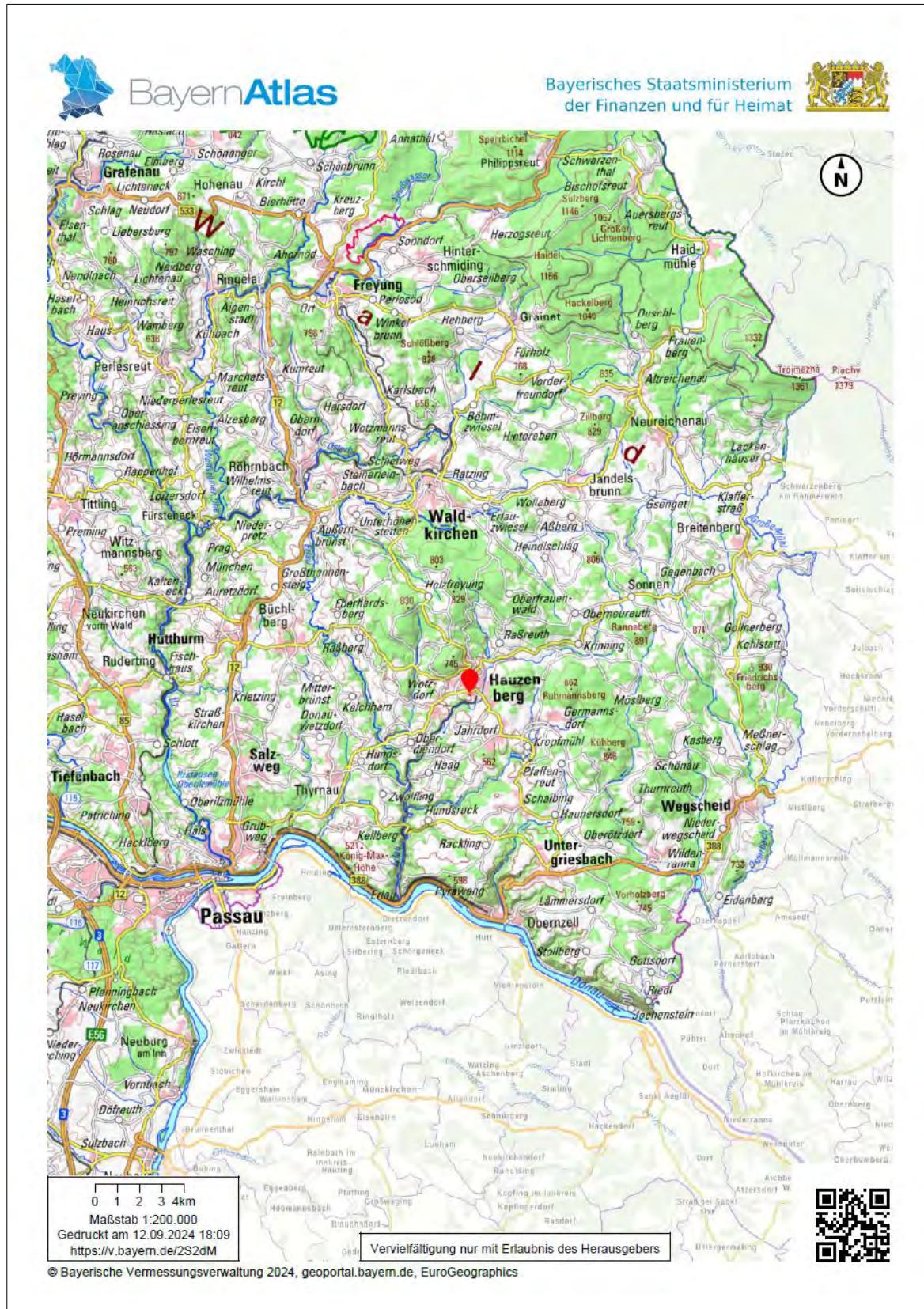
Aufgestellt: 05.03.2025<sup>23</sup>.

---

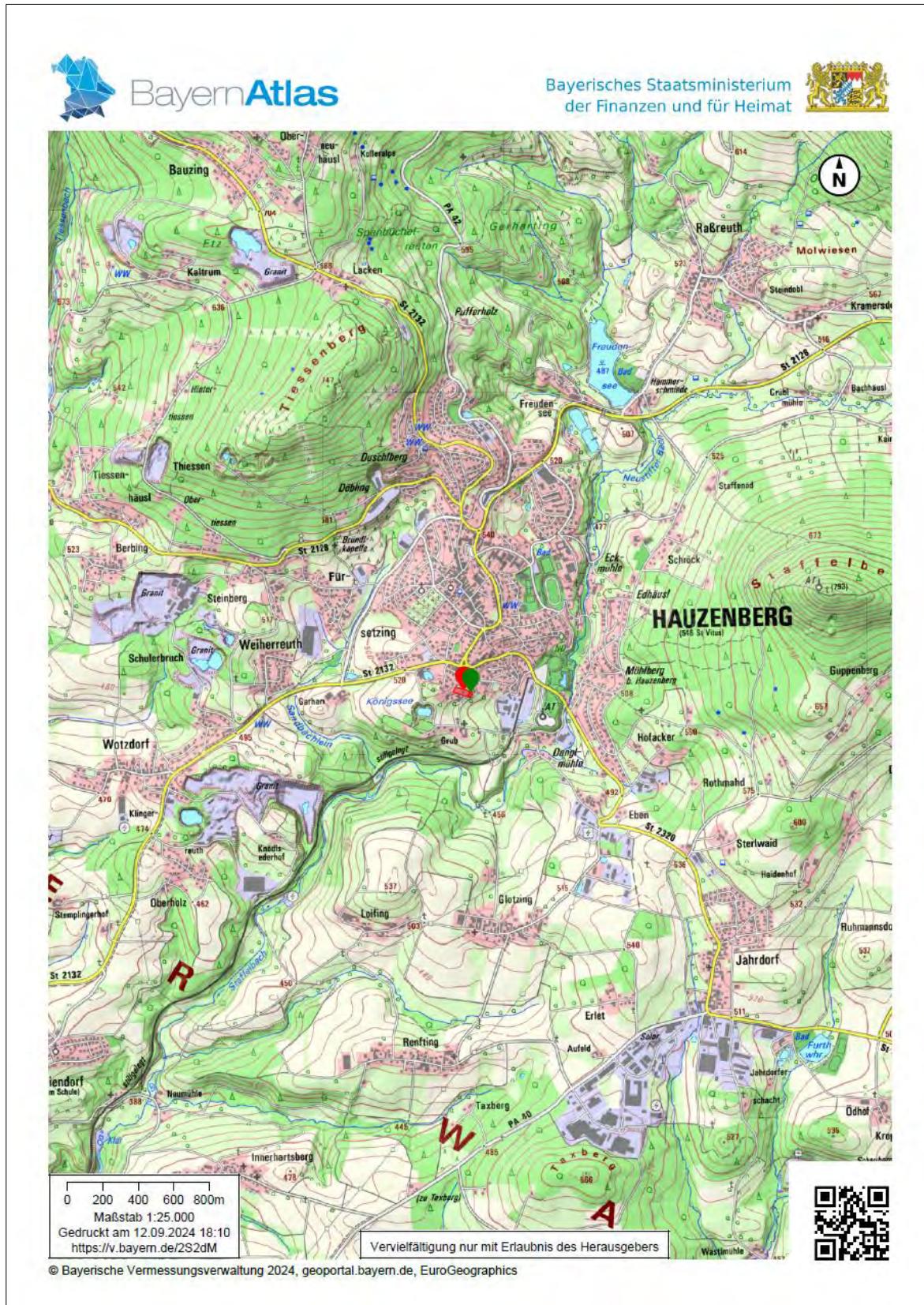
<sup>23</sup> Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

---

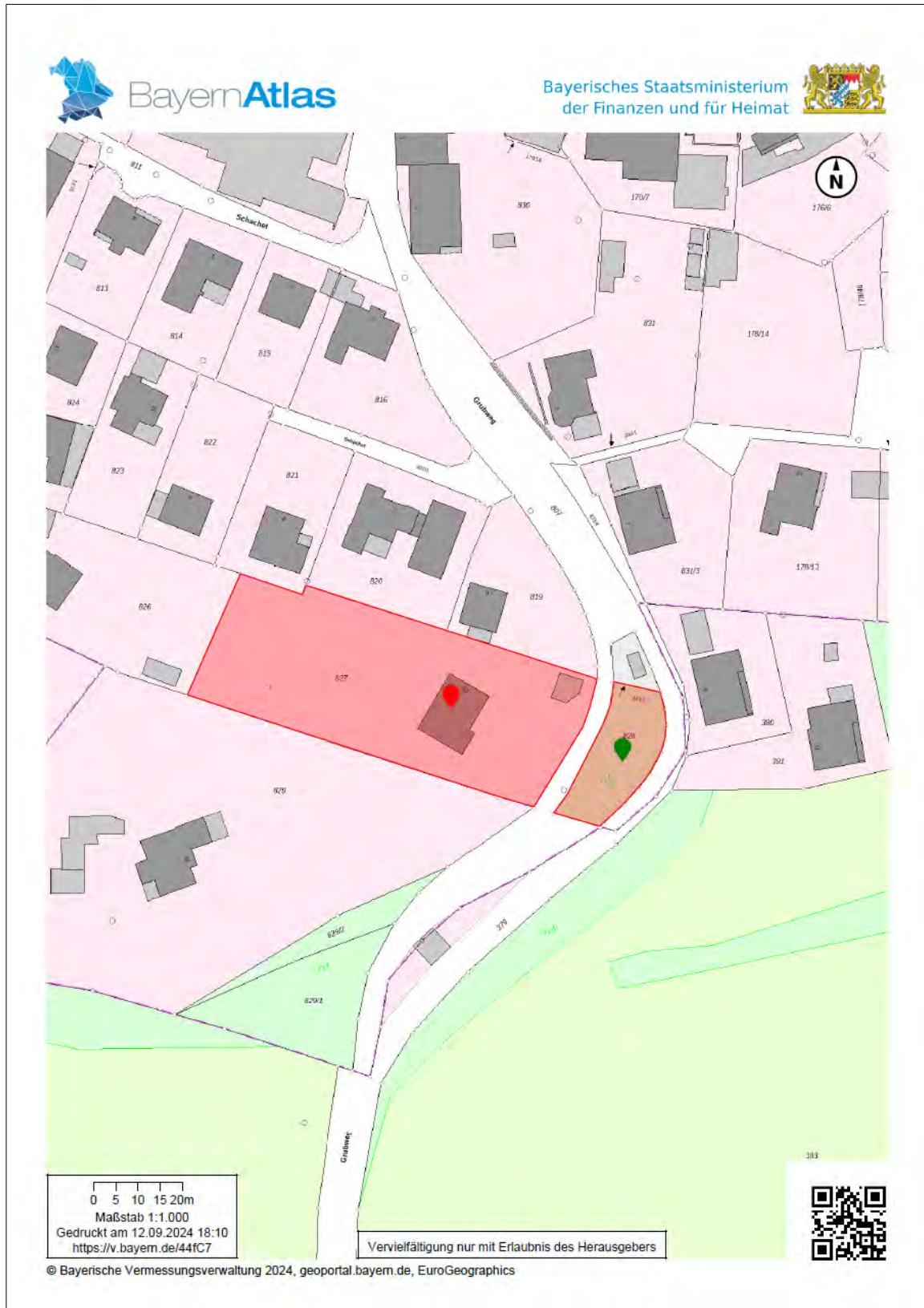
## Anlage 1 Regionalkarte



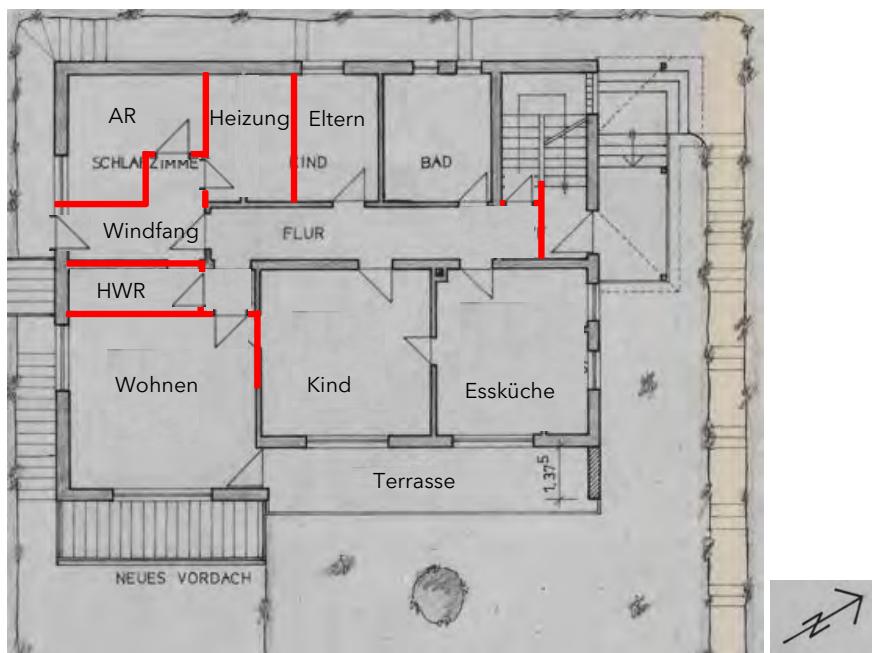
## Anlage 2 Stadtplanauszug



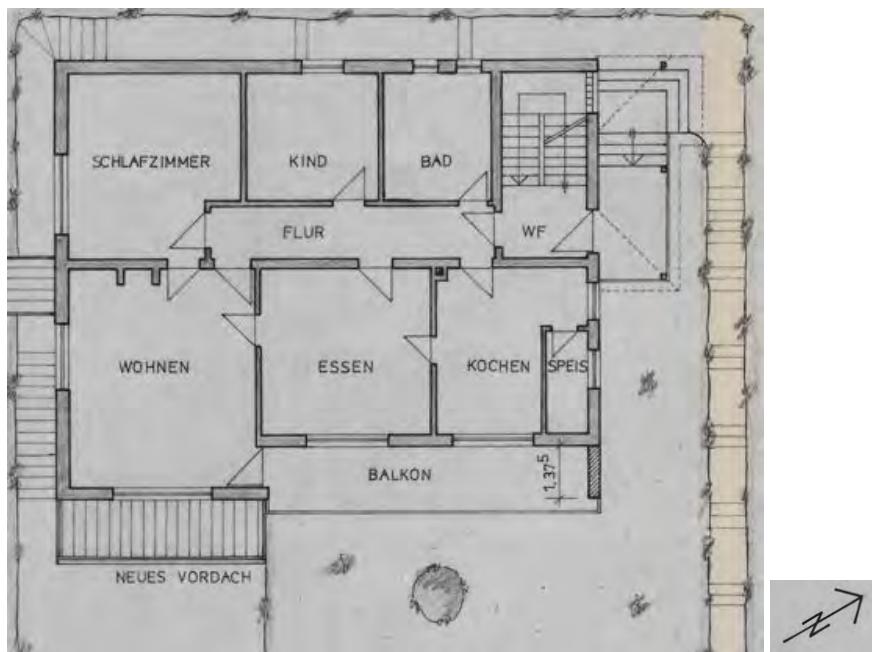
### **Anlage 3 Lageplan/ Flurkarte**



#### Anlage 4 Baupläne

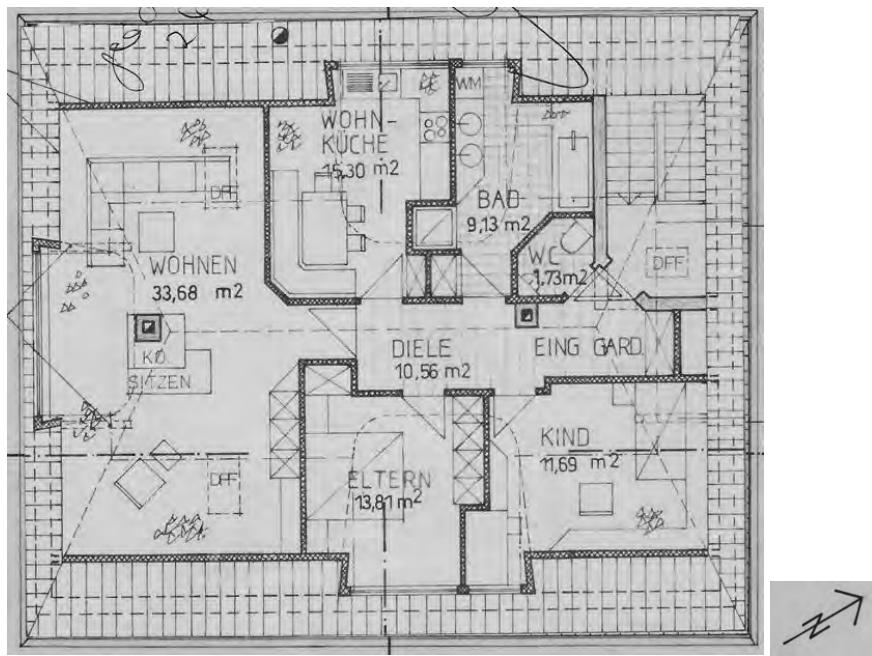


Grundriss: Untergeschoß (grob skizziert)

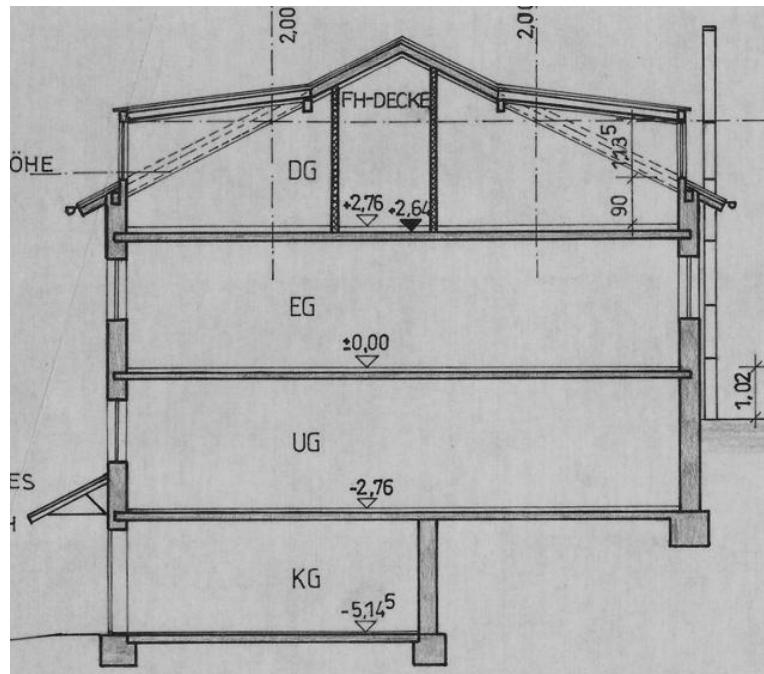


Grundriss: Erdgeschoss

## Baupläne (Fortsetzung)



Grundriss: Dachgeschoss



Schnitt A-A

## Anlage 5 Bruttogrundflächen- und Geschossflächenberechnungen

Hinweise: Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf Grundlage der DIN 277 (2005) berechnet. Es lag ein bemaßter Grundriss (DG) vor. Die BGF wurde anhand dem BayernAtlas mit dem dort bereitgestellten Messwerkzeug sowie dem Eindruck aus der Ortsbesichtigung plausibilisiert. Wo Maßangaben fehlten (Kellergarage, Garage), wurden diese anhand dem BayernAtlas mit dem dort bereitgestellten Messwerkzeug ermittelt und ggf. durch plausible Annahmen ergänzt.

Gebäudeteil / Geschoss	Breite	Tiefe	Geschosse/ Faktor	Fläche	BGF	GF
<b>Wohnhaus</b>						
KG	4,00 m	6,40 m	1,00	25,60 m <sup>2</sup>	25,60 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
UG	14,04 m	11,46 m	1,00	160,90 m <sup>2</sup>	160,90 m <sup>2</sup>	160,90 m <sup>2</sup>
	8,75 m	1,38 m	-1,00	-12,08 m <sup>2</sup>	-12,08 m <sup>2</sup>	-12,08 m <sup>2</sup>
EG	14,04 m	11,46 m	1,00	160,90 m <sup>2</sup>	160,90 m <sup>2</sup>	160,90 m <sup>2</sup>
	8,75 m	1,38 m	-1,00	-12,08 m <sup>2</sup>	-12,08 m <sup>2</sup>	-12,08 m <sup>2</sup>
DG	14,04 m	11,46 m	1,00	160,90 m <sup>2</sup>	160,90 m <sup>2</sup>	160,90 m <sup>2</sup>
Zwischensumme, Wohnhaus:				484,14 m <sup>2</sup>	484,14 m <sup>2</sup>	458,54 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme, gerundet:</b>				<b>484 m<sup>2</sup></b>	<b>484 m<sup>2</sup></b>	<b>459 m<sup>2</sup></b>
<b>Garage</b>						
EG				30,00 m <sup>2</sup>	30,00 m <sup>2</sup>	30,00 m <sup>2</sup>
Zwischensumme, Garage:				30,00 m <sup>2</sup>	30,00 m <sup>2</sup>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme, gerundet:</b>				<b>30 m<sup>2</sup></b>	<b>30 m<sup>2</sup></b>	<b>30 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>						
	Summe Wohngebäude:			484 m <sup>2</sup>	484 m <sup>2</sup>	459 m <sup>2</sup>
	Summe Garage:			30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
	<b>Summe gesamt:</b>			<b>514 m<sup>2</sup></b>	<b>514 m<sup>2</sup></b>	<b>489 m<sup>2</sup></b>
<b>GFZ/GRZ</b>	Grundfläche:			161 m <sup>2</sup>		
	(wertrelevante) Geschoßfläche:			459 m <sup>2</sup>		
	GFZ:			0,38		
	GRZ:			0,13		

## Anlage 6 Wohn- und Nutzflächenermittlung

Hinweise: Die vorliegende WF-Berechnung der DG-Wohnung beruht auf der NGF nach DIN 277. Die Berechnung entspricht in etwa einer Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung WoFIV. Die Wohnfläche der EG-Wohnung wurde auf Grundlage der vorliegenden Pläne durch Maßentnahme eigenermittelt und anhand einiger Probemaße beim OT sowie Verhältniszahlen plausibilisiert. Für die UG-Wohnung liegt kein Grundriss vor, mit Ausnahme einiger Probemaße wurde kein örtliches Aufmaß erstellt. Die Wohnfläche der UG-Wohnung wurde anhand dem Grundriss der darüberliegenden Wohnung eigenermittelt und mit dem Eindruck aus der Ortsbesichtigung plausibilisiert. Es erfolgte näherungsweise ein Putzabzug in Höhe von - 3 %. Eine Anrechnung des Balkons und der Terrasse zu 25 % ist aus gutachterlicher Sicht angemessen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Räumlichkeiten auftragsgemäß nicht exakt vor Ort ausgemessen wurden. Der Unterzeichner kann daher keine Gewähr für die vollständige Richtigkeit der verwendeten Flächenmaße übernehmen, die nur mittels eines örtlichen Aufmaßes zweifelsfrei festgestellt werden könnte. Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Maßen übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis der Wertermittlung haben.

### Wohnflächenermittlung

#### Wohnhaus

Lage	Bezeichnung	Fläche
UG	Flur	9,80 m <sup>2</sup>
	Essküche	16,14 m <sup>2</sup>
	Kind	19,07 m <sup>2</sup>
	Wohnen	23,03 m <sup>2</sup>
	HWR	4,50 m <sup>2</sup>
	Schlafen	6,70 m <sup>2</sup>
	Bad	9,14 m <sup>2</sup>
	Flur	9,80 m <sup>2</sup>
EG	Kochen	13,42 m <sup>2</sup>
	Speis	2,72 m <sup>2</sup>
	Essen	19,07 m <sup>2</sup>
	Wohnen	27,53 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer	20,10 m <sup>2</sup>
	Kind	11,16 m <sup>2</sup>
	Bad	9,14 m <sup>2</sup>
	Diele	10,56 m <sup>2</sup>
DG	Kind	11,69 m <sup>2</sup>
	Eltern	13,81 m <sup>2</sup>
	Wohnen	33,68 m <sup>2</sup>
	Wohnküche	15,30 m <sup>2</sup>
	Bad	9,13 m <sup>2</sup>
	WC	1,73 m <sup>2</sup>
Grundfläche, ca.:		297,22 m <sup>2</sup>
abzüglich Putzflächen:		-8,92 m <sup>2</sup>
Zwischenwert		288,30 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/4)		2,84 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/4)		2,84 m <sup>2</sup>
Wohnfläche, ca.:		293,98 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche, Wohnhaus, rund:</b>		<b>294 m<sup>2</sup></b>

## **Wohn- und Nutzflächenermittlung (Fortsetzung)**

### **Nutzflächenermittlung**

#### **Wohnhaus**

Lage	Bezeichnung	Fläche
KG	aufgrund fehlender Angaben nicht berücksichtigt	
UG	Heizungsraum	4,46 m <sup>2</sup> *
	Winfang	5,50 m <sup>2</sup> *
	Abstellraum	14,60 m <sup>2</sup> *
Grundfläche, ca.:		24,56 m <sup>2</sup>
abzüglich Putzflächen:	3%	-0,74 m <sup>2</sup>
Nutzfläche, ca.:		23,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche, Wohnhaus, rund:</b>		<b>24 m<sup>2</sup></b>

\* überschlägig eigenermittelt

### **Einzelgarage**

Lage	Bezeichnung	Fläche
EG		22,50 m <sup>2</sup> **
DG	aufgrund fehlender Angaben nicht berücksichtigt	0,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche, ca.:		22,50 m <sup>2</sup>
abzüglich Putzflächen:	3%	-0,68 m <sup>2</sup>
Nutzfläche, ca.:		21,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche, Einzelgarage, rund:</b>		<b>22 m<sup>2</sup></b>

\*\*überschlägig anhand des Lageplans eigenermittelt

<b>Wohnfläche gesamt, rund:</b>	<b>294 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	--------------------------

<b>Nutzfläche gesamt, rund:</b>	<b>46 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	-------------------------

<b>Wohn- und Nutzfläche gesamt:</b>	<b>340 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------------	--------------------------

**Anlage 7 Fotodokumentation (Begehungstermine 11.12.2024 und 23.01.2025)**



Bewertungsobjekt, Ansicht von Norden



Bewertungsobjekt, Ansicht von Süden



Bewertungsobjekt (Flst. 827), Ansicht von Westen



Bewertungsobjekt (Flst. 827), Ansicht von Osten



Bewertungsobjekt (Flst. 827), Ansicht von Südost



Bewertungsobjekt (Flst. 827), Ansicht von Osten

**Fotodokumentation (Begehungstermin 11.12.2024 und 23.01.2025), Fortsetzung 1**



Bewertungsobjekt (Flst. 827), Ansicht von Südosten (Gabionenstützwand)



Eingang UG Nord



Eingang UG Süd



Eingang EG

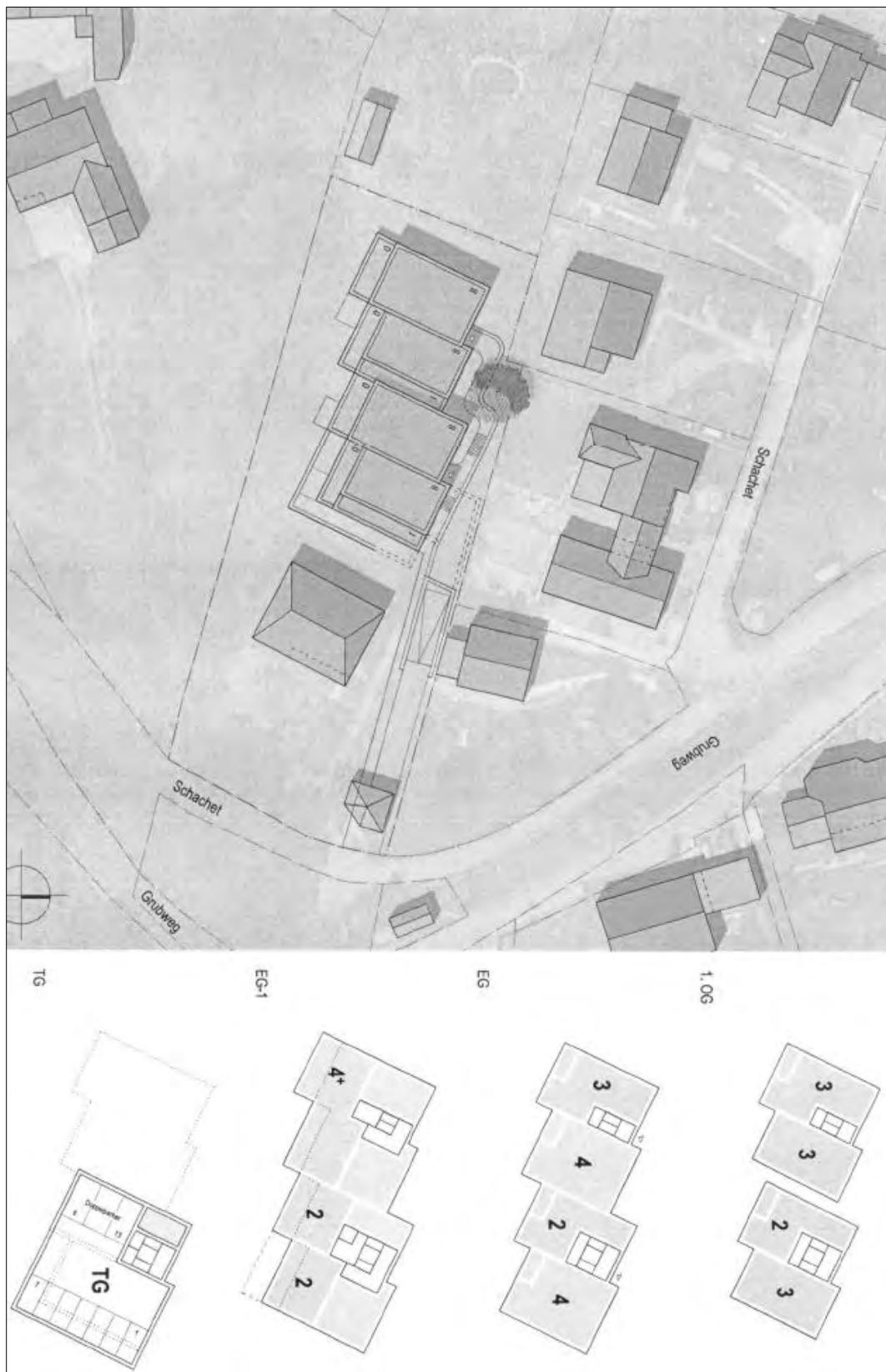


Aussicht nach Westen



Aussicht nach Westen

## Anlage 8 Bebauungsstudie



### Bebauungsstudie (Alternative)

