

Vertraulich
Amtsgericht Passau
Schustergasse 4
94032 Passau

GUTACHTEN

im Auftrag des AG Passau – **(Az.: 804 K 30/21)**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB des mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Einzelgarage bebauten Grundstücks Flst. 70/104, Gemarkung Grubweg, unter der Anschrift Obere Schneckenbergstraße 43, 94034 Passau

zum Wertermittlungstichtag 18.02.25



Verkehrswert (Marktwert): 330.000 €

ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNG

Bewertungsanlass

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen der Teilungsversteigerung der Immobilie. Auftrag vom 15.01.25.

Besondere Annahmen und Hinweise

Hinweis zu den Kellerräumen

Gemäß Feststellungen beim Ortstermin wurde das Flächenprogramm im Hanguntergeschoss nachträglich für bis zu zwei separate Nutzungseinheiten inkl. Verbrauchserfassung und einem eigenen Zugang konzipiert. Bei den im Hanguntergeschoss liegenden Räumen handelt es sich genehmigungsrechtlich um Kellerräume. Die Kellerflächen sind im Zusammenhang mit der genehmigten Wohnnutzung im EG/DG zu sehen.

Feuchtigkeitspuren

Im Rahmen des Ortstermins wurden – partiell – im UG Verfärbungen / Putzfehlstellen, vmtl. infolge von Feuchtigkeitseinwirkung, augenscheinlich festgestellt. In Abhängigkeit von der Baualtersklasse sind leichte Feuchtigkeitssymptome bei Kellerwänden bis zu einem gewissen Maß nicht untypisch und entfalten auch im Hinblick auf „typische“ Kellernutzungen als Abstell-, Vorrats- und Lagerraum häufig keine wesentlichen Nutzungseinschränkungen. Hieraus resultiert, dass in vielen Fällen eine nachträgliche und womöglich kostenintensive Sanierung im Sinne einer Mauerwerksabdichtung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als nicht sinnvoll angesehen wird.

Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass mit den zu Hobbyräumen, zu vollständig ausgestatteten Badezimmern, vorhandenen Küchenschlüssen und potenziellen Gäste-/Schlafzimmern vergleichsweise höherwertigere Nutzungsmöglichkeiten bestehen, die durch die Feuchtigkeitssymptome mit begünstigender Schimmelbildung deutlich eingeschränkt werden. Es ist insofern zu unterstellen, dass ein potenzieller Erwerber eine Ursachenbeseitigung des Bauschadens anstreben wird. Es werden daher in Punkt 7.2 die hierfür aufzuwendenden Kosten wertmindernd berücksichtigt.

Hinsichtlich des Schadensumfangs durch eintretende Feuchtigkeit kann im Rahmen dieses Gutachtens keine Aussage getroffen werden. Des Weiteren wird die Annahme getroffen, dass es sich hierbei um behebbare Schäden handelt, die mit einem einmaligen Sonderwert im Rahmen der Wertermittlung erfasst werden.

Vermietungssituation

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

Bewertungsergebnisse

Angaben zu Grundstück und Gebäude			
Grundstücksgröße	758 m ²	(fiktives) Baujahr	1970
Bruttogrundfläche (BGF)	403 m ²	übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Wohnfläche (WF)	158 m ²	angesetzte Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
Stellplätze	3 Stk.	Anzahl der (Wohn-)einheiten	2 Stk.
Ertragswert			330.000 €
Marktüblicher Jahresrohertrag	14.456 €		
Bewirtschaftungskosten	3.592 €	entsprechen vom JRoE	25%
Jahresreinertrag	10.864 €		
Liegenschaftszinssatz	1,25%		
vorläufiger Ertragswert	365.461 €	ermittelt auf Basis marktüblicher Erträge	
Summe der Sonderwerte	-32.000 €		
Ertragswert zum Stichtag	330.000 €		
Bodenwert			182.000 €
entspricht	240 EUR/m ² bezogen auf eine Grundstücksgröße von	758 m ²	
	1.152 EUR/m ² bezogen auf eine Wohnfläche von	158 m ²	
	55% des Verkehrswerts (Bodenwertanteil)		
Sachwert des bebauten Grundstücks			330.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen	203.000 €		
Vorläufiger Sachwert	385.000 €		
Sachwert des bebauten Grundstücks	330.000 € entspricht	100% des Ertragswerts	
Verkehrswert zum Stichtag		18.02.25	330.000 €
entspricht	22,8 marktüblichen Jahresmieten in Höhe von	14.456 €	
	2.090 EUR/m ² bezogen auf eine Wohnfläche von	158 m ²	
Renditekennzahlen nach gif. e.V.			
Bruttorendite	marktübliche Jahresmiete / Verkehrswert	4,38%	
Nettorendite	marktübliche Jahresmiete abzgl. Bewirtschaftungskosten		
	Verkehrswert zzgl. 7,5 % Erwerbsnebenkosten	3,06%	

INHALTSVERZEICHNIS

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

5.7	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	17
5.8	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	17
5.9	Stellplatzsatzung	17
5.10	Denkmalschutz / Bodendenkmal	17
6	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	18
6.1	Art des Gebäudes	18
6.2	Baujahr	18
6.3	Alter	18
6.4	Gesamt- und Restnutzungsdauer	18
6.5	Bruttogrundfläche	19
6.6	Mietflächen	19
6.7	Nutzung und Vermietungssituation	20
6.8	Baubeschreibung	20
6.9	Außenanlagen	23
6.10	Zubehör	23
6.11	Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden	24
6.12	Energetische Eigenschaften / Nachhaltigkeit	25
6.13	Innere Erschließung / Grundrisszonierung	25
6.14	Würdigung des Gebäudes	26
6.15	Fragen des Gerichts	26
7	VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG	28
7.1	Wertermittlungsverfahren	28
7.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
7.3	Bodenwertermittlung	29
7.4	Sachwertverfahren	31
7.5	Ertragswertverfahren	36
8	ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE	42

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Regionalkarte	1
Anlage 2	Stadtplanauszug	2
Anlage 3	Lageplan/ Flurkarte	3
Anlage 4	Baupläne	4
Anlage 5	Bruttogrundflächen- und Geschossflächenberechnungen	6
Anlage 6	Wohn- und Nutzflächenermittlung	7
Anlage 7	Fotodokumentation (Begehungstermin 18.02.25)	9

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 Deutschland
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	JNKM	Jahresnettokaltmiete
BGBI	Bundesgesetzblatt	KAG	Kommunalabgabengesetz
BGF	Bruttogrundfläche	KapZ	Kapitalisierungszinssatz
BKI	Baukosteninformationszentrum	LL	Luftlinie
BMZ	Baumassenzahl	LZ	Liegenschaftszinssatz
BoG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	MEA	Miteigentumsanteil
BRI	Bruttorauminhalt	MF-G	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum der gif e.V.
BRW	Bodenrichtwert	NF	Nutzfläche
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenauflagegesetz	NHK	Normalherstellungskosten
DG	Dachgeschoss	OG	Obergeschoss
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen	RE	Reinertrag
EBeV	Emissionsberichterstattungsverordnung	RND	Restnutzungsdauer
EFH	Einfamilienhaus	RoE	Rohrertrag
EG	Erdgeschoss	Stabw	Standardabweichung
ELW	Einliegerwohnung	SWF	Sachwertfaktor
GND	Gesamtnutzungsdauer	UG	Untergeschoss
EG	Erdgeschoss	VLP	Verkehrsgemeinschaft Landkreis Passau
EnEV	Energieeinsparverordnung	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
	Flurstück	wGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
FNP	Flächennutzungsplan	WF	Wohnfläche
GAA	Gutachterausschuss	WNfl	Wohn- und Nutzfläche
GEG	Gebäudeenergiegesetz	WoFIV	Wohnflächenverordnung
GF	Geschossfläche		
GFZ	Geschossflächenzahl		

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Spezifische Bewertungsangaben

Auftraggeber

Amtsgericht Passau
Schustergasse 4
94032 Passau

Auftragsdatum

Der Auftrag wurde am 15.01.25 erteilt.

Auftragsinhalt / Verwendungszweck

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft¹.

Amtsgericht Passau, Aktenzeichen: 804 K 30/21.

Zusammenfassung des Beweisbeschlusses

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

Bewertungsobjekt

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Einzelgarage
Obere Schneckenbergstraße 43
94034 Passau

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag² ist der 18.02.25. Der Qualitätsstichtag³ entspricht dem Wertermittlungsstichtag (Tag der Ortsbesichtigung).

Objektbesichtigung

Das Objekt wurde am 18.02.25 von innen und außen in einem angemessenen Umfang besichtigt. Hierbei konnten sämtliche Räume des Wohngebäudes in Augenschein genommen werden.

¹ 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).

² 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).

³ 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).

An der Objektbesichtigung haben nachfolgend aufgeführte Personen teilgenommen:

- Frau [REDACTED], Miteigentümerin (Antragsgegnerin)
- Herr [REDACTED], rechtlicher Betreuer der Miteigentümerin (Antragsgegnerin)
- Herr [REDACTED], ehem. Mitbewohner der Miteigentümerin
- Herr [REDACTED] (Gutachter, [REDACTED])

1.2 Objektbezogene Unterlagen

Zur Wertermittlung standen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung.

Auftraggeberseits bereitgestellte Unterlagen

- vom Grundbuchamt Passau, Grundbuchauszug, Blatt Nr. 5760, vom 01.06.2021
- vom Vermessungsamt Vilshofen an der Donau, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentumsnachweis, Flurkarte im Maßstab 1:1000, vom 24.08.2021
- von der Stadt Passau, Bauverwaltung, Bebauungsmitteilung mit Straßen- und Hausnummernbezeichnung, vom 08.07.2021

Vom Unterzeichner eingeholte Unterlagen und Auskünfte

- beim zuständigen Kaminkehrermeister zu Zustand und Austauschpflicht der Heizungsanlage, vom 17.02.2025
- beim rechtlichen Betreuer den Mietvertrag vom 10.06.2011 zwischen der Voreigentümerin und der Miteigentümerin Frau [REDACTED], am 10.02.2025
- bei der Miteigentümerin (Antragstellerin) ein Vorgutachten vom 05.11.2020, gefertigt durch Herrn Dipl.-SV [REDACTED], am 10.02.2025
- beim Gutachterausschuss (GAA) für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Passau zum Bodenrichtwert und zu Vergleichspreisen aus gegenständlichem Gebiet, am 13.01.2025 und 26.02.2025
- bei der Stadtverwaltung Passau betreffend die Altlastenauskunft, die Denkmaleigenschaften, die bauplanungsrechtliche Situation und die Erschließungssituation, am 10.03.2025
- beim Stadtarchiv Passau betreffend die Baubeschreibung zur Wohnhauserweiterung vom 19.05.1970, am 20.02.2025
- bei der Bayerischen Vermessungsverwaltung betreffend Regional- und Stadtplan, am 13.01.2025
- beim Bayerischen Landesamt für Umwelt, Standortauskunft für Wassergefahren am 13.01.2025

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 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 [REDACTED] einen Nutzen aus dem Auftrag.

1.10 Verfasser des Gutachtens

Das Gutachten wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen erstellt.

2 GRUNDBUCH

Grundbuchstelle

Eintragungsstand vom:	01.06.21	Amtsgericht:	Passau
Grundbuch von:	Grubweg	Band/Blatt:	- /5760

Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Grubweg	70/104	Obere Schneckenbergstr. 43, Gebäude- und Freifläche	758 m ²

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

Lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 1 im BV

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Passau, AZ: 804 K 0030/2021); eingetragen am 31.05.2021.

Würdigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

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

Es wurden keine 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 kreisfreie Stadt Passau liegt östlich im Regierungsbezirk Niederbayern, unmittelbar an der deutsch-österreichischen Grenze, rd. 65 km (LL) nordwestlich von Linz (A) und ca. 45 km (LL) südöstlich von Deggendorf.

Die Wirtschaft der Region Donau-Wald ist durch kleine und mittlere Gewerbebetriebe geprägt. Die im Stadtgebiet ansässigen Firmen kommen schwerpunktmäßig aus den Branchen Industrietechnik, IT-Beratungs- und Systemintegration, Textilindustrie und dem Verlagswesen. Hauptarbeitgeber in Passau ist die ZF Friedrichshafen AG mit insgesamt ca. 4.500 Mitarbeitern. Passau wird im Zukunftsatlas 2022 der Prognos AG als eine Stadt mit ausgeglichenen Zukunftschancen/-risiken, mittlerer Dynamik und mittlerer Stärke eingeschätzt.⁴

Überregionale
Verkehrsanknüpfung:

besteht über

- die Autobahn 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, B 12, B 85 und B 388
- den Hauptbahnhof Passau auf der Hauptmagistrale des europäischen Eisenbahnnetzes (Frankfurt-Nürnberg-Linz-Wien)
- den Bayernhafen Passau mit Lage an der Binnenwasserstraße (Ost-West-Schifffahrtsverbindung zwischen Schwarzem Meer und Nordsee)

Strukturdaten:

Bundesland:	Bayern
Zentralörtliche Bedeutung:	Oberzentrum
Einwohnerzahl (30.09.2023), rd.:	52.900
Einwohnerentwicklung (2013-2023):	+ 7,0 %
Entwicklungsprognose (2022-2042):	+ 6,3 %
Arbeitslosenquote 01/25 in %:	4,7 %
Kaufkraftkennziffer 2023:	98,0
Umsatzkennziffer 2023:	209,4
Zentralitätskennziffer 2023:	213,7

Quellen:

Bayerisches Landesamt für Statistik; IHK Niederbayern, Agentur für Arbeit

Einschätzung der Makrolage:

durchschnittliche Makrolage mit leicht überdurchschnittlicher überregionaler Verkehrsanknüpfung

⁴ Vgl. PROGNOSE Zukunftsatlas: www.handelsblatt.com

3.2 Mikrolage

Lage im Stadtgebiet/

Straße: Zentral im Ortsteil Lindau des Stadtteils Grubweg, ca. 2 km (LL) nordöstlich des Stadtzentrums (Altes Rathaus); unmittelbar am südlichen Verlauf der Oberen Schneckenbergstraße (Erschließungsstraße mit einer Fahrspur in jede Richtung, beiderseitigen Gehwegen und Straßenbeleuchtung).

Verkehrerschließung: Für Fußgänger und Pkw von Norden durch die Obere Schneckenbergstraße

Objektumfeld: Die Nachbarbebauung ist kleinteilig (freistehende EFH und ZFH unterschiedlicher Nachkriegsbaujahre) und vermittelt einen überwiegend gepflegten Eindruck. Im näheren Umfeld (< 250 m) liegen die St. -Johannes-Kirche, das Caritas Kinder- und Familienhaus St. Michael, der Sportplatz des VfB Passau und das Betriebsgelände der ZF.

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

ÖPNV-Anbindung: Der ZOB Passau ist über die Bushaltestelle "Jägersteig" (Linie 3 der SWP) innerhalb von rd. 15 Min. erreichbar.

Straßennetz: Ausgehend vom Bewertungsobjekt werden die B388 in rd. 1,2 km, die B12 in rd. 2,2 km, die B8 in rd. 4,5 km und die B85 in rd. 6 km erreicht. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle Passau-Mitte liegt rd. 10 km entfernt.

Parkplatzsituation: Ein Pkw-Garagenstellplatz befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück; straßenbegleitend vereinzelt Frestellplätze.

Versorgungsmöglichkeiten: Die periodische Bedarfsdeckung erfolgt außerhalb von Fußläufigkeit; im Stadtgebiet sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich vorhanden.

Schulen: Kita und Kindergarten, Grundschule sowie eine Fachakademie für darstellende Kunst sind in Grubeg. Weiterführende Schulen sowie die Universität Passau liegen im Stadtgebiet.

Wohnlage: Das Objekt befindet sich lt. qualifiziertem Mietspiegel in der Wohnlagenkategorie B (Kategorien: A, B, C). Die Wohnlage wird als durchschnittlich eingeschätzt.

Würdigung der Mikrolage: Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich angesehen.

4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt 758 m² (lt. Grundbuchbeschrieb).

4.2 Grundstücksgestalt

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten mit einer mittleren Nord-Süd-Ausdehnung von rd. 30 m und einer mittleren West-Ost-Ausdehnung von rd. 25 m. Im Detail wird auf den in Anlage 3 beigefügten Lageplan verwiesen.

4.3 Topografie

Das Grundstück hängt auf seine gesamte Tiefe von Nord nach Süd um max. rd. minus 5 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) liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

4.6 Altlasten

Lt. Auskunft der Stadt Passau liegen keine Informationen zu Altlasten⁵ vor.

4.7 Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Einzelgarage bebaut.

4.8 Erschließungszustand

Das Grundstück ist lt. Auskunft der zuständigen Stelle der Stadt Passau verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen. Es sind Anschlüsse an das örtliche Kanal- und Wassernetz, an die Elektrizitätsversorgung und das Telekommunikationsnetz vorhanden. Die Verkehrsererschließung erfolgt von Norden über eine öffentlich gewidmete, ortsüblich ausgebaute Straße.

4.9 Erschließungsbeiträge

Die Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB sind lt. Auskunft der zuständigen Stelle der Stadt Passau 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.

⁵ Hinweis: Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt!

5 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Flächennutzungsplan

Gemäß Auskunft der Stadt Passau ist im Flächennutzungsplan⁶ ein Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) dargestellt.

5.2 Bebauungsplan

Gemäß Auskunft der Stadt Passau liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Bebauung richtet sich daher nach § 34 BauGB⁷ (unbeplanter Innenbereich).

5.3 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV: baureifes Land

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen

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

5.5 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung

Gegenständlich handelt es sich bei der Art der baulichen Nutzung um eine Wohnnutzung in offener Bauweise. Es sind zwei Vollgeschosse (EG + DG), höherwertige Nutzflächen im UG und ein ausbaufähiger Dachspitz vorhanden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) – im Bauplanungsrecht oftmals Ausdruck für das Maß der baulichen Nutzung – gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 BauNVO).

Der vom örtlichen Gutachterausschuss ausgewiesene Bodenrichtwert ist an eine wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) gekoppelt (siehe Punkt 7.3). Bei der Berechnung der wGFZ sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die in diesem Gutachten ermittelte wGFZ kann sich daher von der GFZ im Sinne des § 20 BauNVO unterscheiden. Die wGFZ wurde im vorliegenden Fall gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV berechnet.

Die wertrelevante Geschossfläche (wGF) des Wohnhauses beträgt 404 m². Die Grundstücksfläche beträgt 758 m². Aus diesen Eingangsgrößen errechnet sich die wGFZ mit $404 \text{ m}^2 / 758 \text{ m}^2 = 0,53$.

⁶ 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.

⁷ § 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 (...)“.

5.6 Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten

Im vorliegenden Fall wird insbesondere das östlich angrenzende Anwesen als prägend für die nähere Umgebung angesehen. Der benachbarte Baukörper weist vergleichbare Außenmaße und Höhenentwicklungen wie das Bewertungsobjekt auf. Die Baukörper wurden in einer Flucht errichtet. Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale sowie der Eigenart der näheren Umgebung ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass sich ausschließlich Wohnnutzungen in die nähere Umgebung einfügen und dass der vorhandene Baukörper in seiner derzeitigen Form das Baurecht nahezu vollständig ausnutzt.

Es ist daher davon auszugehen, dass die Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ihren Wertüberlegungen die tatsächlich vorhandene Nutzung zugrunde legen und keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigen werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Angaben 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.

5.7 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

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

5.8 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich laut Auskunft durch die Stadt Passau nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.

5.9 Stellplatzsatzung

Das Objekt befindet sich laut Auskunft durch die Stadt Passau in einem Gebiet mit einer Satzung für die Herstellung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, die am 27.10.2021 Rechtskraft erlangt hat.

Lt. Richtzahlenliste sind für Einfamilienhäuser mit bis zu 180 m² Wohnfläche 2 Pkw-Stpl. je Haus und bei Einliegerwohnung zusätzlich 1 Pkw-Stpl. notwendig.

Sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur über einen davor liegenden anderen Stellplatz von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zu erreichen (sog. gefangene Stellplätze), können diese ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um den dritten oder weiteren erforderlichen Stellplatz eines Einfamilienhauses handelt oder sich durch Vergrößerung einer Wohnung (z.B. durch Dachgeschossausbau) ein zusätzlicher Bedarf ergibt.

Unter Berücksichtigung einer Wohnfläche von rd. 158 m² ist im vorliegenden Fall aufgrund der Stellplatzsatzung zusätzlich zu dem vorhandenen Garagenstellplatz noch zwei weitere Pkw-Stellplätze bei der vorliegenden Wertermittlung in Ansatz zu bringen (vgl. Punkte 6.6 und 7.2). Das zu bewertende Grundstück bietet augenscheinlich ausreichend Platz zur Errichtung von bis zu drei Pkw-Stellplätzen.

5.10 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Lt. Auskunft der Stadt Passau bestehen für das zu bewertende Flst. keine Denkmalschutzaufgaben.

6 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

6.1 Art des Gebäudes

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Einzelgarage bebaut. Es handelt sich um ein Wohngebäude in Massivbauweise mit zwei Bauabschnitten mit unterschiedlichen Höhenentwicklungen. Der Grundriss ist unregelmäßig.

Der Bestand (westlicher Bauabschnitt) besteht aus einem Hang-Untergeschoss, einem Erdgeschoss, einem voll ausgebauten Dachgeschoss und einem Dachspitz. Den oberen Dachabschluss bildet ein Satteldach mit zwei Gauben.

Der Anbau mit verbundener Einzelgarage (östlicher Bauabschnitt) verfügt über ein Hang-Untergeschoss und ein Erdgeschoss mit Flachdachabschluss (Dachterrasse). Die Einzelgarage hat einen Pultdachabschluss.

6.2 Baujahr

Nach Auskunft bei der Objektbesichtigung / gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde der **Bestand als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung** etwa im Jahr 1959 und der **Anbau mit Garage** etwa im Jahr 1970 errichtet. Danach erfolgten im Zeitablauf teilweise Modernisierungen. Zu nennen sind der überwiegende Austausch der Fenster (1984, 1988, 2004), die partielle Erneuerung von Fußbodenbelägen im UG re. (2017), die Errichtung einer Zugangsüberdachung, die Erneuerung der Heizungsanlage (2019), kleinere Grundrissveränderungen und teilweise auch der Elektrifizierung.

Unter Berücksichtigung des Errichtungs- und Erweiterungsjahres, des Objektzustands sowie der erfolgten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird ein fiktives Baujahr gebildet. Das fiktive Baujahr ist das Jahr 1970.

Tatsächliches Ursprungsbaupjahr, nach anteiligen Flächen gewichtet	1961
Fiktives Baujahr	1970

6.3 Alter

Tatsächliches Alter	64 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.

Gesamtnutzungsdauer⁸

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

⁸ 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.

Gebäudetyp Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	
ImmoWertV	80 Jahre
GuG, Stand 2024	80 Jahre
Grundstücksmarktbericht, GAA	80 Jahre

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

Restnutzungsdauer⁹

Die Restnutzungsdauer wurde gemäß Anlage 2 ImmoWertV unter Würdigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der bis dato durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks ermittelt und beläuft sich für das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Einzelgarage auf rd. 25 Jahre.

6.5 Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der BGF¹⁰ ist in Anlage 5 dargestellt. Die BGF wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisse ermittelt und überschlägig plausibilisiert.

BGF _{Bestand}	328 m ²
BGF _{Anbau}	57 m ²
BGF _{Garage}	18 m ²
BGF _{Gesamt}	403 m ²

6.6 Mietflächen

Die Ermittlung der Mietflächen ist in Anlage 6 dargestellt. Die Wohn- und Nutzflächen wurden auf Grundlage der vorliegenden Grundrisse ermittelt und überschlägig plausibilisiert. Das Verhältnis von $WNFl_{Bestand\ UG+EG}$ zu $BGF_{Bestand\ UG+EG}$ beträgt rund 0,74 und erscheint in dem relevanten Gebäudetypus angemessen. Die Anzahl der Stellplätze erscheint für die vorliegende Nutzung üblicherweise ausreichend.

Flächenkategorien	
Wohnfläche	158 m ²
Garagenstellplatz	1 Stk.
Offener Stellplatz	2 Stk.

⁹ 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.

¹⁰ Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

6.7 Nutzung und Vermietungssituation

Die Wohnung im DG und die früher als 2 Wohnungen vermieteten Kellerflächen stehen seit etwa dem Jahr 2020 leer. Die Wohnung im EG ist seit 07/2011 vermietet, der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit. Die bezahlte JNKM beträgt 2.520,- € (entspricht 2,36 €/m² WF) und ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt auftragsgemäß grundsätzlich für den mietfreien Zustand, d.h. das bestehende Mietverhältnis bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

6.8 Baubeschreibung

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

Rohbau	
Tragkonstruktion	Massiv
Material Außenwände	Mauerwerk
Material Innenwände	Überwiegend Mauerwerk

Fassade	
Konstruktion	Massiv
Material	Kunststofftafeln und Putz mit Anstrich
Dämmung	Nicht vorhanden

Dach			
	<i>Bestand</i>	<i>Anbau</i>	<i>Integrierte Garage</i>
<i>Dachform</i>	Satteldach	Flachdach/ Dachterrasse	Pulldach
<i>Dachkonstruktion</i>	zimmermannstypische Holzkonstruktion	Stahlbetondecke	zimmermannstypische Holzkonstruktion
<i>Dacheindeckung</i>	Welleternit	Steinbodenbelag	Welleternit
<i>Dämmung</i>	geringfügig vorhanden	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden
<i>Sonstiges</i>	Genauer Dachaufbau ist nicht bekannt	Genauer Dachaufbau ist nicht bekannt	Genauer Dachaufbau ist nicht bekannt

Fenster	
Material	Kunststoff und Holz
Verglasung	Doppelisolierglas und Einfachglas
Sonnenschutz	Außenliegende Rollläden mit Gurtwickler

Türen	
Hauseingangstüre	EG: Leichtmetalltüre mit Drahtglaseinsatz und Oberlicht UG: Holztüre mit Glaseinsatz
Innentüren	Holztüren, tlw. mit Glaseinsatz, überwiegend in Holz-Zargen; zu Garage, Öllager- und Heizungsraum FH-Türen in Stahlzargen

Wände	
Keller	Verputzt und gestrichen
Technik- und Lagerflächen	Verputzt und gestrichen
Eingangsbereiche	Verputzt und gestrichen
Treppenhäuser	Verputzt und gestrichen, tapeziert
Wohnräume	EG: verputzt und gestrichen DG: überwiegend verputzt und gestrichen, tlw. Holzvertäfelung, tapeziert bzw. mit Fliesenspiegel
Bad, WC	UG _{ii} : im Duschbereich raumhoch gefliest, weiterer Spritzbereich bis h = ca. 1,50 m gefliest, darüber verputzt/ gestrichen UG _{re} : raumhoch gefliest EG: umlaufend bis h = ca. 1,50 m gefliest DG: umlaufend bis h = ca. 1,20 m gefliest
Garage	Verputzt
Sonstiges	UG: verputzt und gestrichen, tlw. Fliesenspiegel

Decken	
Konstruktion	UG-EG: Stahlbeton DG: Holzbalken Entsprechend den statischen Erfordernissen
Untersicht Eingangsbereiche	Verputzt und gestrichen
Untersicht Treppenhäuser	Verputzt und gestrichen
Untersicht Wohnräume	EG: verputzt und gestrichen, Nut und Feder DG: vmtl. Rigips grundiert und gestrichen, Dekobeläge, Paneele
Untersicht Garage	Verputzt
Sonstiges	UG: verputzt und gestrichen, Paneele

Bodenbeläge	
Keller	Beton, versiegelt; Fliesen
Garage	Fliesen

Technik- und Lagerflächen	Fliesen, Holzdielen
Treppenhäuser	Fliesen
Wohn- und Essbereiche	Fliesen, PVC, Holzdielen
Bad, WC	Fliesen

Sanitärbereiche / Bad	
Ausstattung	<u>UG_{II}</u>: <u>Duschbad</u> innenliegend mit Stand-WC mit Druckspüler, Dusche mit Schlauchbrause und Einhebelmischer, Einzelwaschbecken mit Einhebelmischer; WM-Anschluss separat im Vorraum <u>UG_{re}</u>: <u>Dusch- und Wannenbad</u> mit wandhängendem WC mit Spülkasten in Vormauerung; Eckdusche mit Wanne, mit Schlauchbrause, Einhebelmischer und Kunststoffkabine; Badewanne in Normalform mit Schlauchbrause und Einhebelmischer; Fensterlüftung; WM-Anschluss separat im Heizungsraum <u>EG</u>: <u>Wannenbad</u> mit Stand-WC mit Druckspüler; Badewanne in Normalform mit Schlauchbrause und Einhebelmischer; Einzelwaschbecken mit Einhebelmischer, Fensterlüftung; WM-Anschluss <u>DG</u>: <u>Wannenbad</u> mit Stand-WC mit Druckspüler; Badewanne in Normalform mit Schlauchbrause und Einhebelmischer; Einzelwaschbecken mit Drehknäufen; Fensterlüftung; WM-Anschluss

Treppenhaus	
Konstruktion	UG-DG: Stahlbeton DG-Dachspitz: Holz-Bodentreppe
Belag	UG-DG: Steinzeug
Geländer/ Handlauf	EG-DG: Schmiedeeisen mit gummiertem Handlauf Dachspitz: Holzgeländer

Heizung / Lüftung / Klimatisierung	
Heizkonzept	Zentrale Wärmeverteilung; Wärmeabgabe über Wandheizkörper mit Thermostatventilen
Befuerung	Öl
Baujahr	2019
Regelung	raumweise steuerbar
Zusatzheizung	EG: 1 Kaminofen mit Scheitholzbefuerung DG: ohne (Kaminofenanschluss vorhanden)
Wasser / Abwasser	
Warmwasserbereitung	Zentral über Heizungsanlage

Elektroinstallation	
Konzept	Überwiegend unter Putz
Ausstattungsstandard	Einfach bis mittel
Sonstiges	5 Stromzähler vorhanden

Besondere Ausstattungsmerkmale / Sonstiges
1 metallische Zugangsüberdachung mit Glasdeckung und Regenableitung
1 Dachterrasse mit Metallbrüstung (Anbau)
1 überdeckte Terrasse (Bestand)
1 überdachter Balkon mit Metallbrüstung (Bestand)
1 betonierte Regenwasserbecken
1 Kleintierstall
2 Gartenhäuschen
2 Außentreppen

6.9 Außenanlagen

Zuwegung	Fliesen auf Betonfundament
Versiegelte Flächen	Tlw. Beton; tlw. Waschbetonplatten, tlw. Steinpflaster, tlw. Natursteinplatten auf Betonfundamenten
Bewuchs	Zier- und Nutzpflanzen, Rasenflächen, Hecken sowie einzelne Bäume
Einfriedung	3-seitig Maschendrahtzaun; nordseitig Hecke hinter Betonsockel; Einfahrt mit zweiflügliger, eiserner Gartentoranlage an Betonpfeiler
Sonstiges	Betonierte Pflanzbeete und -rabatte

6.10 Zubehör¹¹

Es ist folgendes Zubehör vorhanden.

Zubehör	
Küche	Wohnung im EG Elektroherd mit einfacher Ausstattung

Im Rahmen der Wertermittlung wird das Zubehör in den Mietansätzen bzw. im Ansatz der Normalherstellungskosten mitberücksichtigt. Bei der vorhandenen Einbauküche handelt es sich nicht um einen wesentlichen Bestandteil eines Gebäudes¹² im Sinne des § 94 BGB.

¹¹ 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).

¹² Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen (§ 94 BGB).

6.11 Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln¹³ / Bauschäden¹⁴ sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Sowohl im Bestand als auch im Anbau zeigten sich bei der Ortsbegehung vor allem in Fußbodennähe der erdzugewandten Bereiche im UG Putzfehlstellen, vmtl. infolge von Feuchtigkeitseinwirkungen. Hierbei deutet vieles darauf hin, dass ein Bauschaden in Form einer mangelhaften Mauerwerksabdichtung sowie möglicherweise eine Beschädigung der Drainagerohre und wasserführender Rohre besteht. Im Bereich der östlichen Außenwand zeigen sich Feuchtigkeitsspuren zudem auf Höhe des Wand-Deckenanschlusses. Da der darüberliegende Hauszugangsbereich nachträglich mit einer Überdachung ausgestattet wurde, wird bewertungsseitig angenommen, dass die Schadensursache dadurch an dieser Stelle behoben wurde. Gemäß Feststellung beim Ortstermin sind die Dächer augenscheinlich zwar dicht, im Deckenbereich der südlichen Gaube, im Treppenhaus im OG und an den Untersichten der Dachüberstände der Garage konnten aber Feuchteflecken festgestellt werden.

Darüber hinaus wurden zahlreiche kleinere Mängel und Schäden im Außenbereich (u. a. Dachterrassenbelag partiell schadhaft und unvollständig, Ortgangbekleidung partiell schadhaft und unvollständig, partielle Verfärbungen an der Fassade, Bodenfliesen vor der Garage partiell schadhaft, Gartenstützwand partiell mit Rissen) und innen (u. a. partiell abgenutzte, schadhafte und fehlende Bodenbeläge, partiell fehlende und schadhafte Wand- und Deckenbekleidungen, div. optische Risse, deutliche Kaminversottung, Dachfenster mit schadhafte Holzteilen) festgestellt. Diverse Löcher in der Dämmung zwischen den Dachsparren deuten auf Schädlingsbefall (lt. Angabe beim Ortstermin Marder) hin.

Die Sanitärbereiche erscheinen in überwiegend baujahrestypischer Optik und einfacher Ausstattung und insofern unzeitgemäß.

Die Dacheindeckungen von Wohnhaus und Garage sind möglicherweise asbestbelastet.

Der Bau- und Unterhaltungszustand wird insgesamt als unterdurchschnittlich beurteilt.

Das vorbeschriebene Instandhaltungsdefizit (ohne Feuchtigkeits- und Versottungsspuren) 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. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von -9.000 € (entspricht rd. 300 €/m², für eine betroffene NF im UG von rd. 30 m²) vorgenommen. Für den Sanierungsbedarf an den Kaminen wird im Wege dieser Wertermittlung ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von -7.500 € (entspricht 2.500 € je Kamin) veranschlagt. Weiterhin wird zur Würdigung des erhöhten Entsorgungsrisikos des Haus- und Garagendaches (möglicher Asbestgehalt) ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von -9.500 € (entspricht rd. 50 €/m² Dachfläche, überschlägig mit rd. 280 m² ermittelt) gebildet. Diese Wertabschläge orientieren sich an Erfahrungswerten und allgemeinen Literaturangaben (u.a. Schmitz, Krings, "Baukosten 2022/2023"; Kleiber, Fischer, Werling, "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 8. Auflage) und sind nicht als konkrete Kostenschätzung zu verstehen. Sie geben ausschließlich die Einschätzung wieder, welche Auswirkungen die vorgefundenen Gegebenheiten in der relevanten Marktphase auf den Marktwert des Objektes haben. Die tatsächlichen Kosten können hiervon mitunter abweichen.

¹³ Fehler im Zuge der Errichtung des Bauwerks, der die Tauglichkeit beeinflusst.

¹⁴ Schäden am Bauwerk infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), aufgrund äußerer Einwirkungen oder vernachlässigter Instandhaltung.

6.12 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 Marktgängigkeit 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 CO₂-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 CO₂-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.

6.13 Innere Erschließung / Grundrisszonierung

Gebäude	
Zuwegung	Über asphaltierte und geflieste Flächen
Eingänge	1 Haupteingang (EG) 1 Nebeneingang (UG)
Vertikale Erschließung	1 Treppenhaus
Nutzungszonierung	UG _{li.} (vollunterkellert): Windfang, Flur, Zimmer 1, Zimmer 2, Küche, Duschbad UG _{re.} (vollunterkellert): Flur, Abstellraum 1, Abstellraum 2, Dusch- und Wannenbad, Zimmer, Küche, Öllager, Heizungsraum/ Hauswirtschaftsraum EG _{Anbau} : Windfang, Abstellraum, Garage; Flur/ Treppenhaus EG _{Altbau} : 4-Zimmer-Wohnung, bestehend aus Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Speis, Wannenbad DG: 4-Zimmer-Wohnung, bestehend aus Flur, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3, Zimmer 4, Küche, Speis, Wannenbad

	Dachspitz: Lagernutzung
Anzahl der Einheiten	2 Wohneinheiten
Lichte Raumhöhen, ca.	UG _{II} : 2,20 m UG _{re} : 2,30 m EG: 2,45 m DG: 2,40 m Dachspitz: 2,50 m
Orientierung	Wohn- und Aufenthaltsräume sind überwiegend nach Süden und Westen ausgerichtet
Private Freiflächen	Südbalkon, Südterrasse und Dachterrasse

6.14 Würdigung des Gebäudes

Gebäude	
Grundrisskonzeption	Baujahrestypisch, tlw. kleinteilig
Ausstattungsstandard	Höherwertige Nutzflächen im UG: einfach Hauptwohnung im EG: einfach bis mittel ELW im DG: einfach
Belichtungssituation	Für die vorliegende Nutzungsart angemessen
Belüftung für die Nutzungsart	Für die vorliegende Nutzungsart angemessen
Eindruck des Gebäudes von außen	Unterdurchschnittlich gepflegt
Eindruck der Innenräume	Unterdurchschnittlich bis durchschnittlich gepflegt
Nutzwert	Unterdurchschnittlich
Drittverwendungsfähigkeit	Gegeben

6.15 Fragen des Gerichts

Bauauflagen	Bestehen nicht
Behördliche Beschränkungen	Bestehen nicht
Verdacht auf Hausschwamm	Besteht nicht
Zuständiger Kaminkehrermeister	
Mieter und Pächter	Frau
Wohnpreisbindung	Besteht nicht
Energieausweis	Nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	Nicht vorhanden
Maschinen und Betriebseinrichtungen	Nicht vorhanden

Brandversicherung	Lag zur Bewertung nicht vor
Überbau	Besteht nicht

7 VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

Vorbemerkung

Zur Ermittlung des 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 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Einzelgarage.

Sachwert

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

7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹⁵ (§ 8 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss 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.

Baumängel / Bauschäden / Pkw-Stellplatzbedarf vgl. Punkt 6.11				
Instandhaltungsdefizite und Entsorgungsrisiken zeigen sich wie zuvor dargestellt.				
Ansatz Feuchtigkeitsschäden	30 m ²	x	300 €/m ²	-9.000 €
Kaminsanierungen	3 Stk.	x	2.500 €/Stk.	-7.500 €
Entsorgung Eternitdächer	190 m ²	x	50 €/m ²	-9.500 €

¹⁵ Dies können beispielsweise grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse oder Baumängel und Bauschäden sein.

Errichtungskosten eines offenen Pkw-Stellplatzes vgl. Punkt 5.9				
Aufgrund der Stellplatzsatzung ergibt sich ein zusätzlicher Stellplatzbedarf wie zuvor dargestellt.				
Errichtungskosten Pkw-Stellplatz, rd.	2 Stk.	x	3.000 €/Stk.	-6.000 €

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.

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 70/104		
Bodenrichtwert zum Stichtag	31.12.2020	200 €/m ²
Bodenrichtwert zum Stichtag	01.01.2022	220 €/m ²
Bodenrichtwert zum Stichtag	01.01.2024 (Ausgangswert)	240 €/m²
Nutzungsart	Wohnbaufläche	
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)	
Beitragszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei)	
Bodenrichtzone	61	
Quelle	Gutachterausschuss der Stadt Passau	13.01.2025

Anpassungen

Konjunktuelle Entwicklung

Aus dem aktuellen sowie dem zurückliegenden Marktgeschehen des Jahres 2024 ist abzuleiten, dass sich Kaufpreiserückgänge hinsichtlich der Grundstückspreise am gegenständlichen Markt für individuelle Wohnbaugrundstücke ergeben haben. Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht noch keine aktuellen Auswertungen zur konjunkturellen Marktentwicklung. Nachfolgend werden die Auswertungen des IVD für Wohnbaugrundstücke in mittlerer Lage der Stadt Passau zur groben Orientierung dargestellt.

- Herbst 2023: Wohnbaugrundstücke voll erschlossen (EFH/ZFH): 205 €/m²
- Herbst 2024: Wohnbaugrundstücke voll erschlossen (EFH/ZFH): 200 €/m²

Dies entspricht einem Rückgang von rd. minus 2 %. Der Bodenrichtwert (Ausgangswert) wird zum Wertermittlungstichtag - unter Würdigung der sich abzeichnenden Abkühlung des Immobilienmarktes aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen - als noch angemessen und sachgerecht eingeschätzt. Eine konjunkturelle Anpassung ist aufgrund eigener Marktbeobachtungen bei dem bewertungsgegenständlichen Grundstück nicht erforderlich.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Das zu bewertende Wohnhausgrundstück weist für die Bodenrichtwertzone übliche Lage-merkmale auf, die sich weder besonders positiv respektive negativ auswirken. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Topografie/ Zuschnitt

Das Grundstück weist einen regelmäßigen Zuschnitt und ein Nord-Süd-Gefälle (rd. 5 m) auf. Da ein Großteil der Grundstücke der gegenständlichen Bodenrichtwertzone vergleichbare Hanglagen aufweist, ist diese im Bodenrichtwert bereits berücksichtigt. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Grundstücksgröße

Gemäß den allgemeinen Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte konnte kein wertrelevanter Zusammenhang des BRW mit der Grundstücksgröße festgestellt werden. Es ist weiter davon auszugehen, dass eine abweichende Grundstücksgröße durch die Anpassung an die GFZ berücksichtigt wird.

Maß der baulichen Nutzung

In städtischen Lagen beeinflusst das realisierbare Maß der baulichen Nutzung den Bodenwert baureifer Flächen. Dabei wird auf die Höhe der Geschossflächenzahl (GFZ bzw. wGFZ) abgestellt. Dem Ausgangs- bzw. Bodenrichtwert liegt eine wGFZ von 0,50 zugrunde, während das zu bewertende Grundstücke eine wGFZ von rd. 0,53 aufweist. Im Bereich derartiger Abweichungen findet am Grundstücksmarkt keine signifikante Preisreaktion und somit auch keine Bodenwertanpassung statt.

Es erfolgen keine Anpassungen des Bodenrichtwerts.

Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert (Ausgangswert)	Flurstück 70/104	240 €/m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (angesetzt), rd.		240 €/m ²

Auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts ergibt sich folgender absoluter Bodenwert.

Ermittlung des Bodenwerts 70/104				
Bodenwert, rd.	758 m ²	x	240 €/m ²	182.000 €

Der Bodenwert entspricht 54% des Verkehrswertes und liegt damit oberhalb des üblichen Rahmens des Bodenwertanteils. Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Gebäudezustands erscheint der Bodenwertanteil jedoch plausibel.

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 i. d. R. zusätzlich in Ansatz zu bringen. Als besondere Bauteile können im vorliegenden Fall zwei Dachgauben, ein Balkon, eine Zugangsüberdachung und zwei Außentreppen identifiziert werden. Die besonderen Bauteile werden im vorliegenden Gutachten über den gewählten Herstellungskostenansatz mitberücksichtigt.

Gebäudetyp

Das zu bewertende Wohngebäude nimmt aufgrund seiner Bauweise eine Mischform hinsichtlich des Gebäudetyps ein. Es wird daher als angemessen erachtet, in den NHK-Ansätzen die Gebäudetypen 1.01 (freistehende Einfamilienhäuser; KG, EG, DG voll ausgebaut; BGF-Anteil 85%) und 1.03 (freistehende Einfamilienhäuser; KG, EG, Flachdach oder flach geneigtes Dach; BGF-Anteil 15%) zu Grunde zu legen.

Ermittlung der auf die Standardstufe bezogenen NHK

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt sachverständig 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.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- % anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,6	0,4				23
Dächer	1,0					15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen	0,1	0,3	0,6			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden		0,3	0,7			5
Sanitäreinrichtungen			0,7	0,3		9
Heizung			0,70	0,30		9
Sonstige technische Ausstattung		0,2	0,8			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01 / 1.03	696	771	887	1068	1339	
Gebäudestandardkennzahl						2,3

Außenwände	0,6 x 23% x 696 + 0,4 x 23% x 771	167 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 696	104 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 771	85 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,1 x 11% x 696 + 0,3 x 11% x 771 + 0,6 x 11% x 887	92 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 887	98 €/m ² BGF
Fußböden	0,3 x 5% x 771 + 0,7 x 5% x 887	43 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,7 x 9% x 887 + 0,3 x 9% x 1068	85 €/m ² BGF
Heizung	0,7 x 9% x 887 + 0,3 x 9% x 1068	85 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,2 x 6% x 771 + 0,8 x 6% x 887	52 €/m ² BGF
Kostenkennwert (Zwischensumme)		811 €/m² BGF

Anpassung für abweichende Gebäudemerkmale

Im nächsten Schritt sind Gebäudemerkmale zu berücksichtigen, die von den zuvor gewählten Gebäudetypen abweichen, wie nachfolgend dargestellt.

Ausgangswert NHK 2010				811 €/m ²
<i>Anpassung</i>				<i>Faktor</i>
Geschossebene Dachspitz	7.500 €	/	385 m ²	19 €
tlw. höherwertiger Kellergeschossausbau	7.500 €	/	385 m ²	19 €
angepasster Kostenkennwert				849 €/m²

Die Zuschläge aufgrund der zusätzlichen Dachspitzebene und für den tlw. höherwertigen Kellergeschossausbau erfolgten auf der Grundlage von Erfahrungswerten.

Ansatz Kostenkennwert gerundet: **849 €/m²**

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der zum Wertermittlungstichtag 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.

Besondere Bauteile

Die besonderen Bauteile werden im vorliegenden Fall über den gewählten Herstellungskostenansatz mitberücksichtigt.

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. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Im vorliegenden Fall werden zudem der Dachraum über der Garage und die untergeordneten Nebengebäude (Gartenhäuschen, Kleintierstallung) im Ansatz der baulichen Außenanlagen gewürdigt. 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 2018-2019 des Gutachterausschusses der Stadt Passau

Der GAA für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Passau hat zuletzt im Jahr 2019 „Sachwertfaktoren 2018-2019“ für das Segment von freistehenden Einfamilienhäusern in einer Bandbreite von 0,69 bis 1,58 (Ø 1,12) veröffentlicht. Die Stichprobe (Größe: 32 Verkaufsfälle) ist durch eine mittlere RND von 51 Jahren (Spanne 23 bis 80 Jahre), eine mittlere WF von 149 m² (Spanne 78 bis 253 m²) sowie einen mittleren Kaufpreis von rd. 358 T€ (Spanne 240 T€ bis 500 T€) ausgewiesen.

Würdigung der Daten des IMB 2019 der Stadt Passau

Die Daten des IMB 2019 sind repräsentativ. Jedoch beruhen die Auswertungen des GAA stichtagsbezogen auf bis zu rd. 7 Jahre alten Kauffällen und vernachlässigen die in der Zwischenzeit eingetretene Marktentwicklung. Die erforderliche Aktualität zum Wertermittlungstichtag 18.02.25 ist somit nicht gegeben. Des Weiteren liegen weder Informationen hinsichtlich der Korrelationen des SWF mit z.B. dem vorläufigen Sachwert, dem Gebäudealter oder dem Bodenrichtwertniveau noch Umrechnungskoeffizienten und geeignete Indexreihen vor. Die Sachwertfaktoren des GAA für die Stadt Passau können somit nur als zusätzliche Marktinformationen dienen.

Sachwertfaktoren 2023 des Gutachterausschusses des Landkreises Passau

Der GAA für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Passau hat Sachwertfaktoren für das Segment von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern veröffentlicht. Die Stichprobe ist nachfolgend beschrieben.

Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der SWF für den Landkreis Passau, südlich der Donau					
Freist. EFH/ ZFH	arith. Mittelwert	Minimum	Maximum	Standardabw.	Stichprobengröße
(fikt.) Gebäudealter	34 Jahre	4 Jahre	61 Jahre	16Jahre	35
Kaufpreis (bereinigt)	346.769 €	150.000 €	588.000 €	98.677 €	35
Wohnfläche	148 m ²	64 m ²	240 m ²	41 m ²	35
Grundstücksfläche	770 m ²	501 m ²	1.305 m ²	177 m ²	35
Bodenrichtwert	115 €/m ²	55 €/m ²	300 €/m ²	52 €/m ²	35
Bruttogrundfläche	349 m ²	141 m ²	595 m ²	109 m ²	35

Abbildung 1: Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Sachwertfaktoren für den südlichen Lkrs. Passau

Die Eingangsgrößen des Bewertungsobjekts liegen innerhalb der dargestellten Bandbreiten der Stichprobe. Die SWF 2023 des GAA werden wie folgt wiedergegeben.

Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Passau						
	arith. Mittel	Median	Min	Max	Standardabw.	Stichprobengröße
Sachwertfaktor	0,96	0,94	0,69	1,34	0,15	52

Würdigung der Sachwertfaktoren 2023 des Gutachterausschusses des Landkreises Passau

Die SWF 2023 des Landkreises Passau weisen zwar eine größere zeitliche Nähe zum Wertermittlungstichtag 18.02.25 auf als die SWF der Stadt Passau, sie sind jedoch weniger repräsentativ und können im vorliegenden Fall daher ebenfalls nur als weitere Marktinformation dienen.

Sachwertanpassung

Unter Einbeziehung der Objektart, der objektspezifischen Eigenschaften, eigener Marktbeobachtung, der seit Erhebung der Daten eingetretenen Marktentwicklung, der aktuellen Marktverhältnisse sowie der Wohnlage wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes um - 5 % (Sachwertfaktor 0,95) als marktkonform eingestuft.

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 folgendem Ergebnis:

Gebäudetyp: 1.01 / 1.03	Gebäudeart: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF:	849 €
Baupreisindex (Stand QIV/24):	Faktor: 1,847
NHK/m ² BGF:	1.568 €
Brutto-Grundfläche:	385 m ²
Herstellungskosten Wohnhaus:	603.680 €

Gebäudetyp:	Gebäudeart: PKW-Außenstellplatz
NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF:	2.500 €
Baupreisindex (Stand QIV/24):	Faktor: 1,847
NHK/m ² BGF:	4.618 €
Brutto-Grundfläche:	2 Stk.
Herstellungskosten Außenstellplätze:	9.236 €

Gebäudetyp:	Gebäudeart: Garage
NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF:	300 €
Baupreisindex (Stand QIV/24):	Faktor: 1,847
NHK/m ² BGF:	554 €
Brutto-Grundfläche:	18 m ²
Herstellungskosten Nebengebäude:	9.972 €

Herstellungskosten			
Gebäude	Wohngebäude	Außenstellplätze	Garage
Herstellungskosten (HK)	603.680 €	9.236 €	9.972 €
Summe Herstellungskosten	622.888 €		

Alterswertminderung			
	Wohngebäude	Außenstellplätze	Garage
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	80	80
Restnutzungsdauer (RND)	25	25	25
Alterswertminderungsfaktor (RND/GN)	0,31	0,31	0,31

Zeitwert der baulichen Anlagen	187.141 €	2.863 €	3.091 €	193.095 €
---------------------------------------	-----------	---------	---------	------------------

Außenanlagen		
Außenanlagen, pauschal	5%	9.655 €

Sachwert der baulichen Anlagen	202.750 €
---------------------------------------	------------------

Bodenwert	182.000 €
------------------	------------------

Vorläufiger Sachwert (Sachwert der baul. Anlagen + Bodenwert)	384.750 €
--	------------------

Marktanpassung		
Vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor	0,95	365.513 €

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	365.513 €
--	------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Ansatz Feuchtigkeitsschäden	30 m ²	x	300 €/m ²	-9.000 €
Kaminsanierung	3 Stk.	x	2.500 €/m ²	-7.500 €
Entsorgungsrisiko Eternitdächer	190 m ²	x	50 €/m ²	-9.500 €
Errichtungskosten für Stellplatz	2 Stk.	x	3.000 €/m ²	-6.000 €
Summe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-32.000 €			

Sachwert	333.513 €
Sachwert, gerundet	330.000 €

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 wirtschaftlichen 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 sind, 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	158 m ²
Pkw-Garagenstellplätze	1 Stk.
Pkw-Außenstellplätze	2 Stk.

Jahresrohertrag

Der Rohertrag ergibt sich gemäß § 31 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei eigengenutzten oder zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages leerstehenden Einheiten ist dabei auf den Mietertrag abzustellen, der bei einer Neuvermietung der jeweiligen Einheit erzielt werden könnte.

Marktrecherche - Wohnen

Das Ergebnis einer Online-Recherche auf der Grundlage der Marktdaten des IMV¹⁶ ist in der nachfolgenden Tabelle abgebildet.

IMV (Analyse und Auswertung Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH)		
Angebotsmieten des Zeitraums Q3/2023 bis zum Stichtag, Stadtgebiet Passau, nettokalt, mtl.		
Wohnhäuser im Bestand , WF 140 bis 220 m ² , BJ 1955-1975, nach Bereinigung verblieben 6 auswertbare Datensätze		
Minimum	950 €	6,80 €/m ²
Mittelwert	1.340 €	7,65 €/m ²
Maximum	1.750 €	8,35 €/m ²

¹⁶ IMV Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH, Recherche- und Marktdatensystem, siehe imv-online.de.

Bestandswohnungen , WF 70 bis 90 m ² , BJ 1950-1975, nach Bereinigung verblieben 16 auswertbare Datensätze	
Minimum	6,90 €/m ²
Mittelwert	8,50 €/m ²
Maximum	9,30 €/m ²

Marktrecherche - Garagenstellplätze

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

Marktrecherche von Vermietungsangeboten	
Quellen: www.immoscout24.de und eigene Marktbeobachtungen	
Gebrauchte Garagenstellplätze oberirdisch, im Stadtgebiet, ohne Einschränkungen	
Minimum	30,-- €/Stk.
Mittelwert	40,-- €/Stk.
Maximum	50,-- €/Stk.

Marktrecherche - Außenstellplätze

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

Marktrecherche von Vermietungsangeboten	
Quellen: www.immoscout24.de und eigene Marktbeobachtungen	
Gebrauchte Außenstellplätze im Umkreis von 30 km, ohne Einschränkungen	
Minimum	10,-- €/Stk.
Mittelwert	25,-- €/Stk.
Maximum	40,-- €/Stk.

Dem Mietspiegel 2024 der Stadt Passau ist für die bewertungsgegenständliche Wohnung unter Berücksichtigung der Wohnfläche nachfolgend abgebildete ortsübliche Vergleichsmiete inkl. Spanne zu entnehmen. Hierbei handelt es sich um den lage- und objektspezifisch angepassten Wert.

Mietspiegel 2024 der Stadt Passau		
Wohnfläche 82 m², Baujahresgruppe 1946 - 1977, Wohnlage B		
Untere Spannengrenze	438 €	5,35 €/m ²
Ortsübliche Vergleichsmiete	528 €	6,44 €/m ²
Obere Spannengrenze	617 €	7,54 €/m ²
Wohnfläche 76 m², Baujahresgruppe 1946 - 1977, Wohnlage B		
Untere Spannengrenze	419 €	5,52 €/m ²
Ortsübliche Vergleichsmiete	505 €	6,65 €/m ²
Obere Spannengrenze	591 €	7,79 €/m ²

Nach eigenen Recherchen ergaben sich tatsächliche Vergleichsmieten im Stadtteil Grubweg wie nachfolgend dargestellt.

Aktuelle Vergleichsmieten im gegenständlichen Stadtteil	
BJ Haus 1964, einfache Ausstattung, 2 Bestandsmieten, Lage EG bzw. DG, Wohnfläche Ø 70 m ² ,	
Minimum	5,70 €/m ²
Mittelwert	6,45 €/m ²
Maximum	7,14 €/m ²

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.

Marktübliche Mietansätze		
Nettokalt, Euro pro m ² , monatlich		
Flächenkategorie	Vertragliche Miete	Angesetzte Miete
Wohnen	k. A.	7,15 €/m ²
Garagenstellplätze	k. A.	35 €/m ²
Pkw-Außenstellplätze	k. A.	20 €/m ²

Im vorliegenden Fall erscheint unter Berücksichtigung der Größe, der durchschnittlichen Lage, des Baualters in Verbindung mit der überwiegend einfachen Ausstattung und dem vorgefundenen Zustand eine Miete in Höhe von 1.130 € (entspricht 7,15 €/m² WF) für das Wohnhaus angemessen. Für den Garagenstellplatz ist eine Miete von 35 €/Stk./Monat marktüblich. Je Außenstellplatz ist eine Miete von 20 €/Stk./Monat marktüblich. Die monatliche Gesamtmiete für das Einfamilienhaus inkl. Pkw-Stellplätze beläuft sich auf rd. 1.200 € (entspricht rd. 7,60 € WF).

Bewirtschaftungskosten¹⁷

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 24,7% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag 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.

¹⁷Hierunter 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.

Verwaltungskosten

Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 350 € je Wohneinheit und 45 € 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 €/m² Wohnfläche, auf 104 €/ Garagenstellplatz und auf 40 €/ Außenstellplatz geschätzt.

Nicht umlagefähige Betriebskosten

Die jährlichen Betriebskosten werden mit 0,5% des Jahresrohertrags angesetzt. Dieser Ansatz wird als marktüblich angesehen.

Mietausfallwagnis

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

Liegenschaftszinssatz¹⁸

Liegenschaftszinssätze werden üblicherweise von den örtlichen Gutachterausschüssen anhand von abgeschlossenen Immobilientransaktionen abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz 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 Liegenschaftszinssatz ebenfalls erfasst.

Der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Bereichen der kreisfreien Stadt Passau und des Landkreises Passau haben bisher keine Liegenschaftszinssätze im gegenständlichen Segment von Wohngebäuden veröffentlicht.

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

Liegenschaftszinssatz, Angaben lt. Grundstücksmarktbericht 2021-2023	
Objektart Einfamilienhausgrundstücke	
Spanne (%)	0,3 - 2,4
Mittelwert (%)	1,3

Es wird in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Straubing veröffentlichten Bandbreite, unter Würdigung von § 33 ImmoWertV sowie der vorliegenden Lage- und Objekteigenschaften (Ausstattung, Grundrisslösungen, Flächendimension, Instandhaltungsrückstau, energetische Schwächen), eigener Erfahrungswerte sowie der örtlichen und allgemeinen Marktgegebenheiten ein **Liegenschaftszinssatz von 1,25%** als angemessen eingeschätzt und veranschlagt.

¹⁸ Der Liegenschaftszinssatz ist finanzmathematisch ein Kapitalisierungszinssatz und wird in § 21 ImmoWertV als Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert einer Immobilie im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)

Der zur Kapitalisierung des endlichen Reinertrags der baulichen Anlagen herangezogene Barwertfaktor basiert auf einer jährlich nachschüssigen Zeitrente und wird mithilfe der durchschnittlichen Restnutzungsdauer und des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Im vorliegenden Fall beträgt der ermittelte Barwertfaktor rd. 21,36.

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.

Die Ertragswertermittlung führt zu folgendem Ergebnis.

Jahresrohertrag				
Mieteinheit / Flächenqualität		Fläche	Miete pro m² / Stk.	Miete pro Jahr
Wohnflächen		158 m²	7,15 €/m²	13.556 €
Garagenstellplätze		1 Stk.	35 €/m²	420 €
Außenstellplätze		2 Stk.	20 €/m²	480 €
Summe Jahresrohertrag				14.456 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten				
Wohnen	350 € / WE	2 WE		700 €
Stellplätze	45 € / Stk.	3 Stk.		135 €
Summe Verwaltungskosten				835 €
Instandhaltungskosten				
Wohnen	14 € / m² WFI	158 m² WFI		2.212 €
Garagenstellplätze	104 € / Stk.	1 Stk.		104 €
Außenstellplätze	40 € / Stk.	2 Stk.		80 €
Summe Instandhaltungskosten				2.396 €
nicht umlagefähige Betriebskosten				
Gesamt	0,5% des JRohE	14.456 € JRohE		72 €
Summe nicht umlagefähige Betriebskosten				72 €
Mietausfallwagnis				
Wohnen	2,0% des JRohE	13.556 € JRohE		271 €
Stellplätze	2,0% des JRohE	900 € JRohE		18 €
Summe Mietausfallwagnis				289 €
Summe Bewirtschaftungskosten			24,8% des JRohE	3.592 €
Jahresreinertrag				(Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten) 10.864 €
Bodenwertverzinsung				
Bodenwert aus der Bodenwertermittlung		182.000 €		
Liegenschaftszinssatz		1,25%		
Bodenwertverzinsung			(Bodenwert * Liegenschaftszinssatz)	2.275 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				(Jahresreinertrag - Bodenwertverzinsung) 8.589 €
Barwertfaktor				
Restnutzungsdauer		25 Jahre		
Liegenschaftszinssatz		1,25%		
Barwertfaktor				21,36
Gebäudeertragswert				(Reinertrag d. baul. Anl. * Barwertfaktor) 183.461 €
Bodenwert				182.000 €
Vorläufiger marktangepasster EW				(Gebäudeertragswert + Bodenwert) 365.461 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Ansatz Feuchtigkeitsschäden	30 m²	x	300 €/m²	-9.000 €
Kaminsanierung	3 Stk.	x	2.500 €/Stk.	-7.500 €
Entsorgungsrisiko Eternitdächer	190 m²	x	50 €/m²	-9.500 €
Errichtungskosten für Stellplatz	2 Stk.	x	3.000 €/Stk.	-6.000 €
Summe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-32.000 €
Ertragswert				333.461 €
Ertragswert, gerundet				330.000 €

8 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswertes (Marktwertes)** des Grundstücks. Der ausgewiesene Verkehrswert (Marktwert) berücksichtigt die Definitionen nach § 194 BauGB. Die vollständige Definition ist auf Seite 8 des Gutachtens wiedergegeben. Bei dieser Art von Immobilien steht der Gedanke der Eigennutzung deutlich im Vordergrund; Renditegesichtspunkte spielen eine untergeordnete Rolle. Deshalb wird der Verkehrswert auf Grundlage des Sachwertes abgeleitet. Der Sachwert wird durch den nachrichtlich ausgewiesenen Ertragswert plausibilisiert.

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Passau wird als unterdurchschnittlich beurteilt. Die Vermietbarkeit von Objekten dieser Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage wird derzeit als gut beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zurzeit als gut beurteilt. Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale wird der Verkehrswert wie folgt dargestellt.

Zusammenstellung der Werte - Verkehrswertermittlung	
Bodenwert	182.000 €
Sachwert	330.000 €
Ertragswert	330.000 €
Verkehrswert	330.000 €

Plausibilisierung

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 Stadtgebiet von Passau sowie im Landkreis Passau festzustellen, wo der Immobilienumsatz um insgesamt 42 %¹⁹ zurückging. Seit Anfang 2024 steigen die Immobilienumsätze wieder kontinuierlich an. Nach tlw. deutlichen Preisrückgängen in den vergangenen Monaten – im Lkrs. Passau wurde im Jahr 2023 ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr um minus 8,41%²⁰ 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 weniger 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 gesunkener Hypothekenzinsen nach wie vor Zurückhaltung und wägen ihre Kaufentscheidungen sorgfältig ab, nicht zuletzt aufgrund der hohen Bau-, Energie- und allgemeinen Lebenshaltungskosten sowie aufgrund der unsicheren wirtschaftlichen Aussichten. Hinsichtlich der potenziellen Nachfrager ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass in erster Linie Erwerber, die eine Eigennutzung anstreben werden, in Betracht kommen.

¹⁹ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landratsamt Passau, S. 23.

²⁰ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landratsamt Passau, S. 26.

Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung

Der Unterzeichner beantragte beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Passau die Nennung vergleichsgerechter, zeitnaher Kauffälle von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken (BJ: 1955 - 1970, WF bis 250 m², vergleichbare Lagen) innerhalb der Stadt Passau. Die Recherche führte zu vier Ergebnissen, die nachfolgend dargestellt sind.

Nr.	Gemarkung	Datum	Wohnfläche	Baujahr Haus	Kaufpreis/m ² WFI	Kaufpreis
1	Grubweg	11/23	166 m ²	1959	2.181 €/m ²	362.000 €
2	Grubweg	11/24	140 m ²	1962	2.179 €/m ²	305.000 €
3	Heining	09/24	150 m ²	1960	2.107 €/m ²	316.000 €
4	Hacklberg	10/23	170 m ²	1970	1.918 €/m ²	326.000 €
					Minimum:	1.918 €/m²
					Maximum:	2.181 €/m²
					Mittelwert:	2.096 €/m²
						305.000 €
						362.000 €
						327.250 €

Die gezeigten Kaufpreise weisen ein homogenes Preisniveau auf, können aber lediglich zur Orientierung dienen. Die in der Tabelle dargestellten Objekte weisen unterschiedliche individuelle Ausprägungen auf. Die Verkäufe erfolgten im Zeitraum von 10/23 bis 11/24. Die genaue Lage der Objekte ist dem Unterzeichner bekannt, aus datenschutzrechtlichen Gründen jedoch hier nicht darstellbar.

Vergleich 1

Es handelt sich um ein EFH in Massivbauweise mit einem identischen Baualter, Satteldach, ca. 166 m² Wohnfläche, einfacher Ausstattung und kleineren Modernisierungen. Die Grundstücksgröße beträgt 963 m². Das BRW-Niveau entspricht dem des Bewertungsobjektes.

Vergleich 2

Es handelt sich um ein EFH mit ELW in Massivbauweise mit annähernd dem Baualter des Bewertungsobjekts, Satteldach, ca. 140 m² Wohnfläche, einfacher Ausstattung und kleineren Modernisierungen. Die Grundstücksgröße beträgt 592 m². Das BRW-Niveau entspricht annähernd dem des Bewertungsobjektes.

Vergleich 3

Es handelt sich um ein EFH mit ELW in Massivbauweise mit annähernd dem Baualter des Bewertungsobjekts, Satteldach, ca. 150 m² Wohnfläche, mit einfacher Ausstattung. Die Grundstücksgröße beträgt 714 m². Das BRW-Niveau entspricht annähernd dem des Bewertungsobjektes.

Vergleich 4

Es handelt sich um ein EFH in Massivbauweise aus der Baujahresgruppe des Bewertungsobjekts, mit Satteldach, ca. 170 m² Wohnfläche, einfacher Ausstattung. Die Grundstücksgröße beträgt 719 m². Das BRW-Niveau liegt unterhalb dem des Bewertungsobjektes.

Kaufpreise aus dem Immobilienmarktbericht 2022 des GAA für die Stadt Passau

Im aktuellen IMB 2022 ist für neu errichtete und gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser des Jahres 2022 (Gesamtstichprobe = 34) ein Ø Kaufpreis von 3.100 €/m² WF (Median 2.790 €/m² WF) und eine Spanne von 840 bis 8.180 €/m² WF ausgewiesen. Der Ø Gesamtkaufpreis liegt bei rd. 540 T€ bzw. in einer Spanne von rd. 150 T€ bis 1,8 Mio. €. Die Ø WF liegt bei 183 m² bzw. in einer Spanne von 85 m² bis 380 m². Es wird davon ausgegangen, dass die Mehrzahl der zugrunde liegenden Vergleichsobjekte besser ist als das Bewertungsobjekt.

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

Im aktuellen GMB 2023 ist für gebrauchte, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresgruppe von 1950 bis 1974 (Stichprobe = 58), alle Lagen, ein Ø Gesamtkaufpreis von rd. 260 T€ (Spanne von rd. 120 T€ bis 480 T€) ausgewiesen. Die Ø WF liegt bei 147 m² bzw. in einer Spanne von 90 m² bis 235 m².

Würdigung der Marktdaten

Der ermittelte Verkehrswert i. H. v. 330.000 € (entspricht 2.090 €/m² WF) liegt in der oberen Spannenhälfte der recherchierten Vergleichskaufpreise sowie innerhalb der Bandbreiten der dargestellten Vergleichsdaten und wird unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften sowie der aktuellen Marktlage als sachgerecht und plausibel eingeschätzt.

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 18.02.25 ein **Verkehrswert** (Marktwert) von

330.000 €

in Worten: (dreihundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

Schlussbemerkung

Der Unterzeichner ist zertifizierter Sachverständiger (DiaZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF) sowie öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie Mieten und Pachten (TAS). Die vorliegende Wertermittlung wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Aufgestellt: [REDACTED] den 09.05.2025²¹.

[REDACTED]

²¹ Urheberrecht, 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.
