



Von der Industrie- und
Handelskammer für Niederbayern in
Passau öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Franz Höng
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Hochstraße 18
94081 Fürstenzell

Telefon 08502/3427
e-mail: info@sv-hoeng.de

Wertgutachten

über den Verkehrswert nach den §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Objekt: unbebaute, nach WEG¹ aufgeteilte
Grundstücke in der Gemarkung Griesbach
Flurnummer 298/158, Dr.-Hans-Karl-Fischer-Straße 19,21,23,25,27,29
Flurnummer 298/166, Dr.-Hans-Karl-Fischer-Straße 8
Flurnummer 298/167, Dr.-Hans-Karl-Fischer-Straße 32
Flurnummer 298/168, Dr.-Hans-Karl-Fischer-Straße 34
94086 Bad Griesbach

Aktenzeichen: 804 K 30/23

Wertermittlungsstichtag: 05.06.2024

Verkehrswert insgesamt: **EUR 3.917.700,00**
(drei Millionen neunhundsiebzehntausendsiebenhundert Euro)

Ausfertigung

Anzahl der Ausfertigungen
2310031

pdf

5 (incl. Büroausfertigung)
Seite 1 von 27

¹ WEG - Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Auftraggeber.....	3
1.2	Auftrag und Zweck.....	3
1.3	Bewertungsobjekte	3
1.4	Unterlagen.....	3
1.5	Ortsbesichtigung.....	3
1.6	Wertermittlungsstichtag	3
1.7	Qualitätsstichtag	3
1.8	Recherchen	4
2	Grundstücke	4
2.1	Grundbuch Flurnummer 298/166.....	4
2.2	Grundbuch Flurnummer 298/167	4
2.3	Grundbuch Flurnummer 298/168.....	5
2.4	Grundbuch Flurnummer 298/158.....	5
3	Lagebeschreibung	7
3.1	Kommune - Makrolage	7
3.2	Grundstückslage – Mikrolage	8
3.3	Verkehrslage	9
4	Grundstücksbeschreibung.....	9
4.1	Digitale Karten.....	9
4.2	Zuschnitt und Beschaffenheit.....	10
4.3	Erschließung	11
4.4	Baurechtliche Gegebenheiten.....	11
5	Vorgehensweise	12
6	Beurteilung.....	13
6.1	Marktverhältnisse	13
6.1.1	Immobilienmarkt allgemein	13
6.1.2	Marktgängigkeit	13
6.2	Fazit	13
7	Bewertung.....	14
7.1	Wahl des Bewertungsverfahrens	14
7.1.1	Vergleichswert.....	14
7.1.2	Ertragswert.....	14
7.1.3	Sachwert	14
7.1.4	anzuwendendes Bewertungsverfahren.....	14
7.2	Bodenwert	15
7.2.1	Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens	15
7.2.2	Vergleichspreise.....	15
7.2.3	Bodenrichtwert.....	16
7.2.4	Wahl des Verfahrens der Bodenwertermittlung.....	16
7.2.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
7.2.6	Bodenwertermittlung.....	17
8	Verkehrswert.....	19
8.1	Verkehrswert Flurnummer 298/166.....	19
8.2	Verkehrswert Flurnummer 298/167.....	20
8.3	Verkehrswert Flurnummer 298/168.....	20
8.4	Verkehrswert Flurnummer 298/158.....	21
8.5	Verkehrswert insgesamt	21
9	Anlagen.....	22
9.1	Lichtbilder	22
9.2	Aufteilung der Bodenwerte entsprechend der Miteigentumsanteile.....	24
9.3	Literaturverzeichnis	27

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen,
Aktenzeichen 804 K 30/23, mit Auftrag vom 11.10.2023

1.2 Auftrag und Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Festsetzung
gemäß §74a Abs. 5 ZVG.

1.3 Bewertungsobjekte

unbebaute, nach WEG aufgeteilte
Grundstücke in der Gemarkung Griesbach
Flurnummer 298/158, Dr.-Hans-Karl-Fischer-Straße 19,21,23,25,27,29
Flurnummer 298/166, Dr.-Hans-Karl-Fischer-Straße 8
Flurnummer 298/167, Dr.-Hans-Karl-Fischer-Straße 32
Flurnummer 298/168, Dr.-Hans-Karl-Fischer-Straße 34
94086 Bad Griesbach

1.4 Unterlagen

- Eintragungsbekanntmachung des Grundbuchamts vom 16.05.2023
- Lageplan im Maßstab 1:1500 vom 08.09.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.09.2023
- Hausnummernauskunft der Stadt Bad Griesbach vom 11.09.2023

Vom Schuldner: (in digitaler Form)

- Bauantrag zum Neubau von 57 barrierefreien Eigentumswohnungen mit Arztpraxen, ambulanter Pflege, Büro/Verwaltung, Ladengeschäft, Gemeinschaftsräumen und Wellnessbereich vom 18.12.2017
- Baugenehmigung vom 23.05.2018
- Bauantrag für den Neubau von 30 Eigentumswohnungen, Seniorenresidenzen, vom 01.02.2018
- Baugenehmigung vom 23.05.2018
- Flächenaufstellungen
- Teilungserklärung vom 17.04.2019 mit Aufteilungsplänen
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 31.07.2019

1.5 Ortsbesichtigung

05.06.2024

Anwesend waren der Geschäftsführer der Schuldnerin und der Unterzeichner

1.6 Wertermittlungstichtag

05.06.2024

1.7 Qualitätsstichtag

05.06.2024

1.8 Recherchen

Stadt Bad Griesbach, Bauamt
Landratsamt Passau, Gutachterausschuss

2 Grundstücke

2.1 Grundbuch Flurnummer 298/166

Amtsgericht Passau			
Gemarkung Griesbach im Rottal			
Blatt	3436	bis	3445
SE-Nr	Flurnummer	m ²	
298/166		1701	
	MEA/10000		
1	907,78		
2	907,78		
3	806,52		
4	806,52		
5	907,78		
6	907,78		
7	806,52		
8	806,52		
9	1571,40		
10	1571,40		

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches bleiben hier unberücksichtigt.

2.2 Grundbuch Flurnummer 298/167

Amtsgericht Passau			
Gemarkung Griesbach im Rottal			
Blatt	3446	bis	3455
SE-Nr	Flurnummer	m ²	
298/167		1839	
	MEA/10000		
1	907,78		
2	907,78		
3	806,52		
4	806,52		
5	907,78		
6	907,78		
7	806,52		
8	806,52		
9	1571,40		
10	1571,40		

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches bleiben hier unberücksichtigt.

2.3 Grundbuch Flurnummer 298/168

Amtsgericht Passau			
Gemarkung Griesbach im Rottal			
Blatt	3456	bis	3465
SE-Nr	Flurnummer	m ²	
298/168		1609	
	MEA/10000		
1	907,78		
2	907,78		
3	806,52		
4	806,52		
5	907,78		
6	907,78		
7	806,52		
8	806,52		
9	1571,40		
10	1571,40		

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches bleiben hier unberücksichtigt.

2.4 Grundbuch Flurnummer 298/158

Amtsgericht Passau			
Gemarkung Griesbach im Rottal			
Blatt	3477	bis	3537
SE-Nr	Flurnummer	m ²	
298/158		7910	
	MEA/10000	TG	Stpl Freien
1	166,43		
2	166,43		
3	166,43	65	
4	162,74	64	
5	161,29	67	77
6	162,74		
7	163,70		
8	161,81		
9	161,40	69	
10	166,43		
11	166,43		
12	166,43		
13	162,74		
14	161,29		
15	162,74		
16	163,70		
17	161,81		
18	161,40		
19	166,43	38	
20	166,43	39	
21	166,43	41	
22	162,74		
23	161,29		
24	162,74		
25	163,70		

Inklusiv Sondernutzungsrechte an Tiefgaragenstellplätzen bzw. Stellplätzen im Freien gemäß Teilungserklärung

Blatt	3477	bis	3537
SE-Nr	Flurnummer	m ²	
298/158		7910	
	MEA/10000	TG	Stpl Freien
26	161,81		
27	161,40	47	
28	166,43	11	
29	166,43	6	
30	166,43	3	
31	162,74	10	
32	161,29	7	
33	162,74	4	
34	161,40	9	
35	161,81	8	
36	163,70	5	
37	166,43	20	
38	166,43	17	
39	166,43	13	
40	162,74	21	
41	161,29	18	
42	162,74	15	
43	161,40	22	
44	161,81	19	
45	163,70	16	
46	166,43		
47	166,43		
48	166,43		
49	166,43		
50	162,74		
51	161,29		
52	161,29		
53	162,74	34	98
54	161,40	36	
55	161,81		
56	161,81	30	
57	161,40		
58	79,20		
59	245,81		
60	111,21		
61	238,73		

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches bleiben hier unberücksichtigt.

3 Lagebeschreibung

3.1 Kommune - Makrolage

Übersichtsplan, ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Die Kleinstadt Bad Griesbach i.Rottal liegt nahe der österreichischen Grenze im Landkreis Passau (Regierungsbezirk Niederbayern) und befindet sich ca. 21 km südwestlich von Passau bzw. rd. 72 km nördlich von Salzburg [AT]. Bad Griesbach beherbergt rd. 9.300 Einwohner (Stand: 31.12.2022) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Donau-Wald die Funktion eines Grundzentrums. Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Bad Griesbach insgesamt ca. 3.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 3.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -733 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 277 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Bad Griesbach wird dabei neben dem Branchencluster Gesundheits- (Therme) und Sportwirtschaft (sechs 18-Loch-Golfplätze) auch maßgeblich vom Tourismus & Gastronomie geprägt.

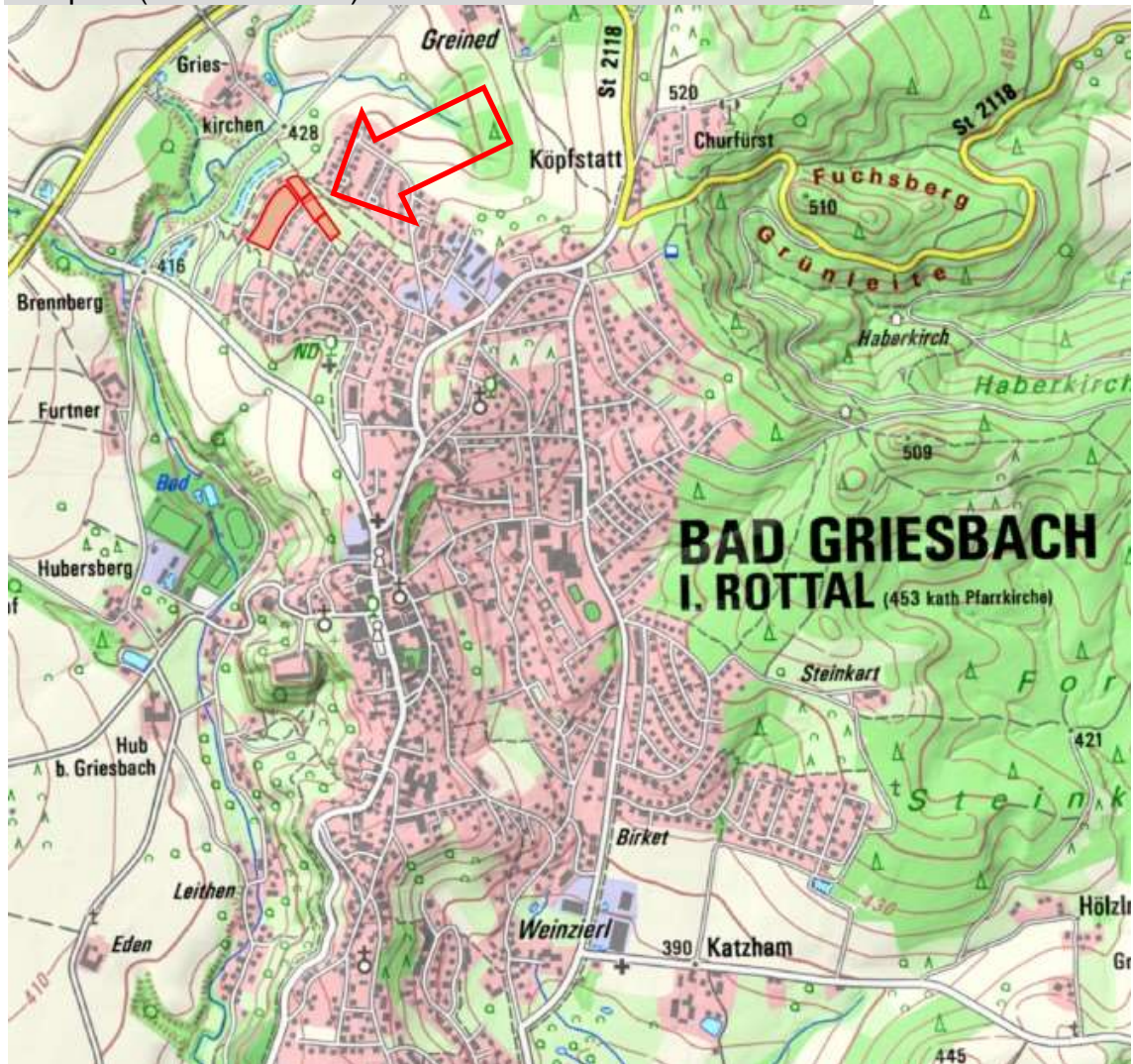
Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Bad Griesbach bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Passau derzeit 3,1 % (zum Vergleich: Bayern: 3,5 % und Deutschland: 5,8 %, Stand: Mai 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 97,9 Punkten für den Landkreis Passau, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Bad Griesbach als kleine bis mittlere Gemeinde mit moderater Alterung und Schrumpfung (Demographietyp 3) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Passau den 222. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

3.2 Grundstückslage – Mikrolage

Ortsplan (ohne Maßstab)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1 km nördlich des Stadtzentrums von Bad Griesbach im nördlichen Stadtrandbereich in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich neben einigen unbebauten Grundstücken überwiegend durch Einfamilienhäusern in offener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 1,6 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten auch einige Gaststätten vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.

Für die geplante Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

3.3 Verkehrslage

Bad Griesbach ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraße B388 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A94 liegt allerdings erst rd. 19 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Malching'. Die Bushaltestelle 'Bad Griesbach Feuerwehrhaus' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 23 km zum IC(E)-Bahnhof Passau Hbf bzw. rd. 75 km zum internationalen Verkehrsflughafen Salzburg [AT]. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Digitale Karten

Lageplan - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Luftbild - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

4.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Die Flurnummern 298/166, 298/167 und 298/168 bilden insgesamt einen 175m langen und 30m breiten Grundstücksstreifen. Das Gelände ist nach Nordwesten geneigt.

Im Einzelnen haben die Grundstücke folgende Ausmaße:

Flurnummer 298/166: rd. 59m x 29m

Flurnummer 298/167: rd. 59m x 31m

Flurnummer 298/168: rd. 56m x 29m

Die Flurnummer 298/158 ist gut geschnitten. Die Grenzen verlaufen dem Straßenverlauf angepasst leicht bogenförmig, ca. 54m breit und rd. 147m lang. Das Gelände ist weitgehend eben bzw. leicht nach Nordwesten geneigt.

Die Besonnungsverhältnisse der Grundstücke sind mit gut zu beurteilen.

Altlasten: Auswertungen der zur Verfügung gestellten Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung ergaben keinen konkreten Hinweis auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern beeinträchtigen oder gefährden können. Untersuchungen des Baugrundes in Hinblick auf dessen Beschaffenheit (Grundwassersituation, Tragfähigkeit des Baugrundes) und auf jegliche Art von Kontamination wurden nicht vorgenommen und sind vom Bewertungsauftrag ausdrücklich ausgeschlossen. Etwaige diesbezügliche Untersuchungen gehören nicht zum Beststellungsgebiet des Sachverständigen und müssen außerhalb des Gutachtens berücksichtigt werden.

4.3 Erschließung

Voll erschlossen: Straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Erschließungsstraße Dr.-Hans-Karl-Fischer-Straße;
Kanalanschluss, Wasseranschluss an die öffentliche Versorgung, Elektrizitätsanschluss liegen an.

4.4 Baurechtliche Gegebenheiten

Die Grundstücke liegen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Grieskirchner Feld II, Deckblatt 12“ und sind dort als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.



Wesentliche Festlegungen:

zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse: III

GRZ 0,4

GFZ 1,2

Bauweise: offen

5 Vorgehensweise

Auf den Flurnummern 298/166, -/167, -/168 war der Neubau von 30 Seniorenresidenzen und auf der Flurnummer 298/1585 der Neubau von 57 barrierefreien Eigentumswohnungen mit Arztpraxen, ambulanter Pflege, Büro/Verwaltung, Laden/Geschäft, Gemeinschaftsräumen und Wellnessbereich geplant.

Die Bauvorhaben wurden am 23.05.2018 genehmigt. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung von 4 Jahren (Art. 69 der bayerischen Bauordnung) ist damit abgelaufen. Nach Auskunft der Stadt Bad Griesbach wurde zwar am 19.05.2022 fristgerecht eine Verlängerung beantragt, dieser Antrag aber wieder zurückgenommen. Es besteht damit aktuell keine Baugenehmigung.

Inwieweit ein möglicher Erwerber der Grundstücke die vorhandene Planung erneut zur Genehmigung vorlegt, gewisse Änderungen vornimmt oder eine völlig neue Planung erstellt, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht beurteilt werden.

In Anbetracht der seit der Erstellung der vorliegenden Planung vergangenen Zeit ist darauf hinweisen, dass sich die Ansprüche, die Bauweise, die energetischen Anforderungen, die Baukosten sowie die Marktverhältnisse in dieser Zeit stark verändert haben.

Die vorliegenden Pläne vom 06.12.2017 und 28.07.2018, sowie die Teilungserklärung vom 17.04.2019 mit sämtlichen Nachträgen bleiben daher im folgenden Gutachten wertmäßig unberücksichtigt.

6 Beurteilung

6.1 Marktverhältnisse

Quelle: IVD Marktbericht Wohnimmobilien Bayern – Herbst 2023

6.1.1 Immobilienmarkt allgemein

Seit dem 2. Quartal 2022 belastet die Kombination aus gestiegenen Hypothekenzinsen, der Inflation, den stark zunehmenden Bau- und Energiekosten sowie der Unsicherheiten infolge der Kriege die Entwicklung auf dem Käufermarkt. Im Frühjahr 2023 wurde nun deutlich, dass die Kehrtwende am bayerischen Immobilienmarkt, wenn auch in unterschiedlichem Maß, angekommen ist.

Die Nachfrage geht deutlich zurück; das Angebot sowie der Spielraum für Preisverhandlungen haben sich dagegen ausgeweitet. Für einen Großteil der Kaufinteressenten dürfte sich der Eigentumserwerb aufgrund der gestiegenen Zinshöhe und einer restriktiveren Kreditvergabe der Banken wesentlich schwieriger gestalten.

6.1.2 Marktgängigkeit

Auf dem Markt für Baugrundstücke zeichnet sich eine gewisse Stagnation ab. Dies liegt an den dramatisch gestiegenen Baukosten und gleichzeitig an der Situation, dass Bauträger diese nicht oder nur zum Teil an Kaufinteressenten weitergeben können. Die Vermarktungsdauer hat sich bei den Neubauobjekten deutlich erhöht. Bei der Planung neuer Bauprojekte agieren die Bauträger aktuell sehr vorsichtig; überzogene Kaufpreise für Grundstücke werden nicht akzeptiert. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Projekten wird sehr kritisch betrachtet, da der Spielraum bei der Preisgestaltung sehr begrenzt ist.

6.2 Fazit

Der Wohnungsbau kommt zunehmend unter Druck. Das zunehmend restriktive Verhalten der Banken bei der Kreditvergabe und die derzeit schwer kalkulierbaren Projektkosten aufgrund der gestiegenen Materialpreise führen dazu, dass viele Projekte gestoppt oder zurückgestellt werden.

Insgesamt ist aufgrund der Größe und des Umfangs des Projektes von einem kleinen Interessentenkreis, eingeschränkter Marktgängigkeit und einer längeren Vermarktungsdauer auszugehen.

7 Bewertung

7.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Nach § 6 ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

7.1.1 Vergleichswert

Dieses Verfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb den klassischen Wertermittlungsverfahren überlegen. Es muss jedoch eine genügend große Anzahl von vergleichbaren Objekten vorliegen und die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt direkt vergleichbar sein. Zudem müssen die Verkäufe zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen sein.

7.1.2 Ertragswert

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital erbringt. Der Sachwert wird bei den Rentenobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge.

7.1.3 Sachwert

Das Sachwertverfahren wird regelmäßig dann für die Wertermittlung eines bebauten Grundstücks angewandt, wenn die Eigennutzung des Grundstücks im Vordergrund steht und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Bei diesem Verfahren wird folglich unterstellt, dass der potentielle Käufer des Grundstücks überlegt, welchen Wert der Grund und Boden und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleich zum Kaufpreis eines unbebauten Grundstücks und zu den Herstellungskosten vergleichbarer und zweckentsprechender baulicher und sonstiger Anlagen hat.

7.1.4 anzuwendendes Bewertungsverfahren

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um unbebaute, gemäß Bebauungsplan mit Geschosswohnungsbau zu bebauende Grundstücke. Der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte ist vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln.

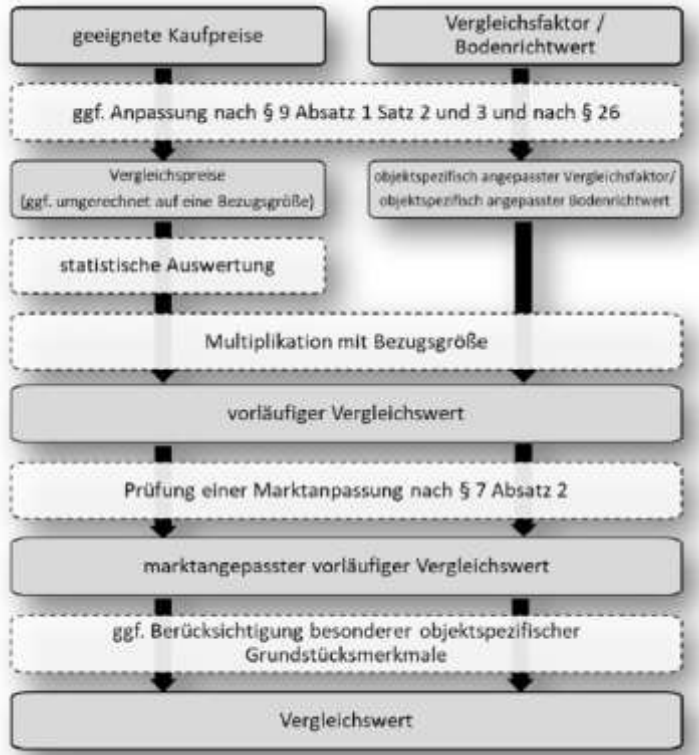
Der **Verkehrswert** wird daher vom Vergleichswert d.h. vom Bodenwert vergleichbar zu bebauender Grundstücke und unter Berücksichtigung der näheren Umstände abgeleitet.

7.2 Bodenwert

Grundlagen für die Wertermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- bzw. Richtwert- und Bewertungsgrundstück ausdrücken

7.2.1 Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens



7.2.2 Vergleichspreise

Vom Gutachterausschuss am Landratsamt Passau wurden auf Antrag 2 Vergleichspreise aus dem Stadtgebiet Bad Griesbach geteilt:

Jahr	Fläche (m ²)	Erschließung	Art	Nutzungsart	Preis/m ²	GRZ	GFZ
2022	6700	ebf	WG	WR	262,21	0,4	0,8
2023	2400	teilerschl.	WG	WA	194,89	---	---

Weitere, aktuell brauchbare Vergleichswerte für unbebaute Grundstücke existieren gemäß Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auch in vergleichbaren Orten (Städten) des Landkreises nicht.

7.2.3 Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses beim Landratsamt Passau mit dem Stand vom 01.01.2022 (ebenso zum Stichtag 01.01.2024²) weist für diese Grundstücke einen Bodenrichtwert von **EUR 300,00/m² ebf³** aus.



7.2.4 Wahl des Verfahrens der Bodenwertermittlung

Aufgrund der fehlenden Anzahl von brauchbaren Vergleichswerten wird der Bodenwert vom Bodenrichtwert abgeleitet.

Die Bewertungsgrundstücke stimmen in den wesentlichen Qualitätsmerkmalen, Lageimage (soziologische Struktur), Verkehrsanbindung, Infrastruktur, Art der Nutzung und Bodenbeschaffenheit mit den Grundstücken lt. Richtwertliste überein, sodass diesbezüglich keine Anpassung erforderlich ist. Ebenso ist aufgrund der aktuellen konjunkturellen Entwicklung keine Anpassung erforderlich.

Bodenrichtwert (01.01.2022).....300,00€/m²

7.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind lt. §8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht:

- Wertanteile der mit dem Sachwertfaktor nicht erfassten besonderen Bauteile
- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- etc.

Im vorliegenden Fall sind keine weiteren Umstände zu berücksichtigen.

² noch nicht veröffentlicht, informell vorab

³ erschließungsbeitragsfrei - incl. Erschließungskosten

Zur Plausibilisierung:

Vergleichswert 1:	262,21€/m ²
(mögliche GFZ gemäß Bebauungsplan 0,8)	
Anpassung	
☞ wegen besserer Lage (Aussicht)	
des Vergleichsgrundstücks: -5% rd.	- 12,21€/m ²
angepasster Vergleichswert: rd.	250,00€/m ²

Vom örtlichen Gutachterausschuss sind keine entsprechenden Umrechnungskoeffizienten für das Maß der baulichen Nutzung vorgegeben. Die Umrechnung erfolgt daher hilfsweise nach den Umrechnungskoeffizienten der Anlage 11 WertR 2006:

angepasster Vergleichswert 1:	250,00€/m ²
maßgebliche GFZ:	0,8
mögliche GFZ der zu bewertenden Grundstücke: .	1,2
Umrechnungsfaktor bei GFZ 0,8	0,9
Umrechnungsfaktor bei GFZ 1,2	1,1
angepasster Bodenwert 250,00€ / 0,9 x 1,1 =	305,56€/m ²

Der angepasste Bodenwert liegt in der Größenordnung des maßgeblichen Bodenrichtwertes. Es ist daher davon auszugehen, dass der Bodenrichtwert den aktuellen Markt darstellt.

7.2.6 Bodenwertermittlung

Flurstück 298/166	m ²	1701
Ausgangswert Bodenrichtwert:		
Bodenrichtwert/m ²	EUR	300,00
Vergleichsfaktor		1,0
vorläufiger Vergleichswert 1701m ² x EUR 300,00/m ²	EUR	510.300,00
Marktanpassung: nicht erforderlich		
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	EUR	510.300,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	EUR	0,00
Vergleichswert Flurstück 298/166	EUR	510.300,00
Flurstück 298/167	m ²	1839
Ausgangswert Bodenrichtwert:		
Bodenrichtwert/m ²	EUR	300,00
Vergleichsfaktor		1,0
vorläufiger Vergleichswert 1839m ² x EUR 300,00/m ²	EUR	551.700,00
Marktanpassung: nicht erforderlich		
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	EUR	551.700,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	EUR	0,00
Vergleichswert Flurstück 298/167	EUR	551.700,00

Flurstück 298/168	m ²	1609
Ausgangswert Bodenrichtwert:		
Bodenrichtwert/m ²	EUR	300,00
Vergleichsfaktor		1,0
vorläufiger Vergleichswert 1609m ² x EUR 300,00/m ²	EUR	482.700,00
Marktanpassung: nicht erforderlich		
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	EUR	482.700,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	EUR	<u>0,00</u>
Vergleichswert Flurstück 298/168	EUR	482.700,00

Flurstück 298/158	m ²	7910
Ausgangswert Bodenrichtwert:		
Bodenrichtwert/m ²	EUR	300,00
Vergleichsfaktor		1,0
vorläufiger Vergleichswert 7910m ² x EUR 300,00/m ²	EUR	2.373.000,00
Marktanpassung: nicht erforderlich		
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	EUR	2.373.000,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	EUR	<u>0,00</u>
Vergleichswert Flurstück 298/158	EUR	2.373.000,00

Bodenwert insgesamt **EUR 3.917.700,00**

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (§194 BauGB)

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich somit für den Stichtag 05.06.2024 folgende Werte:

8.1 Verkehrswert Flurnummer 298/166

Vergleichswert insgesamt	EUR	510.300,00
Verkehrswert wird abgeleitet vom Vergleichswert	EUR	510.300,00

**Verkehrswert
Flurnummer 298/166 zu 1701m²
Gemarkung Griesbach**

**Dr.-Hans-Karl-Fischer-Straße 8
94086 Bad Griesbach**

EUR 510.300,00
(fünfhundertzehntausenddreihundert Euro)

nachrichtlich: dies entspricht: 100% des Bodenwertes und 300,00€/m²

Aufteilung, den derzeitigen Miteigentumsanteilen entsprechend siehe Anlage

8.2 Verkehrswert Flurnummer 298/167

Vergleichswert insgesamt	EUR	551.700,00
Verkehrswert wird abgeleitet vom Vergleichswert	EUR	551.700,00

**Verkehrswert
Flurnummer 298/167 zu 1839m²
Gemarkung Griesbach

Dr.-Hans-Karl-Fischer-Straße 32
94086 Bad Griesbach**

EUR 551.700,00

(fünfhunderteinundfünfzigtausendsiebenhundert Euro)

nachrichtlich: dies entspricht: 100% des Bodenwertes und 300,00€/m²

Aufteilung, den derzeitigen Miteigentumsanteilen entsprechend siehe Anlage

8.3 Verkehrswert Flurnummer 298/168

Vergleichswert insgesamt	EUR	482.700,00
Verkehrswert wird abgeleitet vom Vergleichswert	EUR	482.700,00

**Verkehrswert
Flurnummer 298/168 zu 1609m²
Gemarkung Griesbach

Dr.-Hans-Karl-Fischer-Straße 34
94086 Bad Griesbach**

EUR 482.700,00

(vierhundertzweiundachtzigtausendsiebenhundert Euro)

nachrichtlich: dies entspricht: 100% des Bodenwertes und 300,00€/m²

Aufteilung, den derzeitigen Miteigentumsanteilen entsprechend siehe Anlage

8.4 Verkehrswert Flurnummer 298/158

Vergleichswert insgesamt	EUR	2.373.000,00
Verkehrswert wird abgeleitet vom Vergleichswert	EUR	2.373.000,00

Verkehrswert

Flurnummer 298/158 zu 7910m²

Gemarkung Griesbach

Dr.-Hans-Karl-Fischer-Straße 19,21,23,25,27,29

94086 Bad Griesbach

EUR 2.373.000,00

(zwei Millionen dreihundertdreißigtausend Euro)

nachrichtlich: dies entspricht: 100% des Bodenwertes und 300,00€/m²

Aufteilung, den derzeitigen Miteigentumsanteilen entsprechend siehe Anlage

8.5 Verkehrswert insgesamt

Verkehrswert insgesamt

Flurnummer 298/166 zu 1701m²

Flurnummer 298/167 zu 1839m²

Flurnummer 298/168 zu 1609m²

Flurnummer 298/158 zu 7910m² je Gemarkung Griesbach

Dr.-Hans-Karl-Fischer-Straße 8,32,34 und

Dr.-Hans-Karl-Fischer-Straße 19,21,23,25,27,29

94086 Bad Griesbach

EUR 3.917.700,00

(drei Millionen neunhundertsechszehntausendsiebenhundert Euro)

nachrichtlich: dies entspricht: 100% des Bodenwertes und 300,00€/m²

Schlusserklärung: Ich erkläre, dass ich das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und persönlichem Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Fürstenzell, den 2024-06-20

Franz Höng
Dipl.-Ing.

© ALLE RECHTE VORBEHALTEN. DAS GUTACHTEN IST NUR FÜR DEN AUFTRAGGEBER UND DEN ANGEgebenEN ZWECK BESTIMMT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG ODER VERWERTUNG DURCH DRITTE IST NUR MIT MEINER SCHRIFTLICHEN GENEHMIGUNG MÖGLICH.



9 Anlagen

9.1 Lichtbilder

Lichtbilder vom 05.06.2024



Bild 1: Flurnummer 298/158 von Norden



Bild 2: Flurnummer 298/158 von Süden

Lichtbilder vom 05.06.2024



Bild 3: Flurnummern 298/168,-/167,-/166 von Norden



Bild 4: Flurnummern 298/168,-/167,-/166 von Südosten

9.2 Aufteilung der Bodenwerte entsprechend der Miteigentumsanteile

Amtsgericht Passau					
Gemarkung Griesbach im Rottal					
Blatt		3436	bis	3445	
Blatt	SE-Nr	Flurnummer			Bodenwert
298/166		1701	300,00 €	510.300,00 €	
MEA/10000					
3436	1	907,78			46.324,01 €
3437	2	907,78			46.324,01 €
3438	3	806,52			41.156,72 €
3439	4	806,52			41.156,72 €
3440	5	907,78			46.324,01 €
3441	6	907,78			46.324,01 €
3442	7	806,52			41.156,72 €
3443	8	806,52			41.156,72 €
3444	9	1571,40			80.188,54 €
3445	10	1571,40			80.188,54 €
Summe:		10000,00			510.300,00 €
Amtsgericht Passau					
Gemarkung Griesbach im Rottal					
Blatt		3446	bis	3455	
Blatt	SE-Nr	Flurnummer			Bodenwert
298/167		1839	300,00 €	551.700,00 €	
MEA/10000					
3446	1	907,78			50.082,22 €
3447	2	907,78			50.082,22 €
3448	3	806,52			44.495,71 €
3449	4	806,52			44.495,71 €
3450	5	907,78			50.082,22 €
3451	6	907,78			50.082,22 €
3452	7	806,52			44.495,71 €
3453	8	806,52			44.495,71 €
3454	9	1571,40			86.694,14 €
3455	10	1571,40			86.694,14 €
Summe:		10000,00			551.700,00 €

Amtsgericht Passau					
Gemarkung Griesbach im Rottal					
Blatt		3456	bis	3465	
Blatt	SE-Nr	Flurnummer			Bodenwert
298/168		1609	300,00 €	482.700,00 €	
		MEA/10000			
3456	1	907,78			43.818,54 €
3457	2	907,78			43.818,54 €
3458	3	806,52			38.930,72 €
3459	4	806,52			38.930,72 €
3460	5	907,78			43.818,54 €
3461	6	907,78			43.818,54 €
3462	7	806,52			38.930,72 €
3463	8	806,52			38.930,72 €
3464	9	1571,40			75.851,48 €
3465	10	1571,40			75.851,48 €
Summe:		10000,00			482.700,00 €
Amtsgericht Passau					
Gemarkung Griesbach im Rottal					
Blatt		3477	bis	3537	
Blatt	SE-Nr	Flurnummer	Sondernutzungsrecht		Bodenwert
298/158		7910	300,00 €	2.373.000,00 €	
		MEA/10000	TG	Stpl Freien	
3477	1	166,43			39.493,84 €
3478	2	166,43			39.493,84 €
3479	3	166,43	65		39.493,84 €
3480	4	162,74	64		38.618,20 €
3481	5	161,29	67	77	38.274,12 €
3482	6	162,74			38.618,20 €
3483	7	163,70			38.846,01 €
3484	8	161,81			38.397,51 €
3485	9	161,40	69		38.300,22 €
3486	10	166,43			39.493,84 €
3487	11	166,43			39.493,84 €
3488	12	166,43			39.493,84 €
3489	13	162,74			38.618,20 €
3490	14	161,29			38.274,12 €
3491	15	162,74			38.618,20 €
3492	16	163,70			38.846,01 €
3493	17	161,81			38.397,51 €
3494	18	161,40			38.300,22 €
3495	19	166,43	38		39.493,84 €
3496	20	166,43	39		39.493,84 €
3497	21	166,43	41		39.493,84 €
3498	22	162,74			38.618,20 €
3499	23	161,29			38.274,12 €
3500	24	162,74			38.618,20 €
3501	25	163,70			38.846,01 €

Ifde. Nr	SE-Nr	Flurnummer	Sondernutzungsrecht		Bodenwert
		298/158	7910	300,00 €	2.373.000,00 €
		MEA/10000	TG	Stpl Freien	
3502	26	161,81			38.397,51 €
3503	27	161,40	47		38.300,22 €
3504	28	166,43	11		39.493,84 €
3505	29	166,43	6		39.493,84 €
3506	30	166,43	3		39.493,84 €
3507	31	162,74	10		38.618,20 €
3508	32	161,29	7		38.274,12 €
3509	33	162,74	4		38.618,20 €
3510	34	161,40	9		38.300,22 €
3511	35	161,81	8		38.397,51 €
3512	36	163,70	5		38.846,01 €
3513	37	166,43	20		39.493,84 €
3514	38	166,43	17		39.493,84 €
3515	39	166,43	13		39.493,84 €
3516	40	162,74	21		38.618,20 €
3517	41	161,29	18		38.274,12 €
3518	42	162,74	15		38.618,20 €
3519	43	161,40	22		38.300,22 €
3520	44	161,81	19		38.397,51 €
3521	45	163,70	16		38.846,01 €
3522	46	166,43			39.493,84 €
3523	47	166,43			39.493,84 €
3524	48	166,43			39.493,84 €
3525	49	166,43			39.493,84 €
3526	50	162,74			38.618,20 €
3527	51	161,29			38.274,12 €
3528	52	161,29			38.274,12 €
3529	53	162,74	34	98	38.618,20 €
3530	54	161,40	36		38.300,22 €
3531	55	161,81			38.397,51 €
3532	56	161,81	30		38.397,51 €
3533	57	161,40			38.300,22 €
3534	58	79,20			18.794,16 €
3535	59	245,81			58.330,71 €
3536	60	111,21			26.390,13 €
3537	61	238,73			56.650,63 €
Summe:		10000,00			2.373.000,00 €

9.3 Literaturverzeichnis

- [1] Kleiber, Kleiber-digital,
u.a. kompletter Inhalt des bekannten Handbuchs "Verkehrswertermittlung von
Grundstücken" mit fortlaufender Aktualisierung
- [2] Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
(Immobilienwertverordnung -ImmowertV) vom 14.07.2021
- [3] Vogels
Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten
2. Auflage 1992, Bauverlag Wiesbaden und Berlin
- [4] Schmitz/Gerlach/Meisel
Baukosten 2020/21 Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser
22. Auflage 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen GmbH & Co. Essen
- [5] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
24. Auflage 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen GmbH & Co. Essen
- [6] Arbeitsgemeinschaft Dr. Aurnhammer
Lehrgänge I. - IV.
- [7] Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Wohnraum (MF/W)
Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
1.Mai 2012