



B. Eng. Felix Knödseder
Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de
• fk-sachverstaendiger.de
☎ 0851/75663894
📍 Innstraße 81 a, 94036 Passau

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

Zertifizierter Sachverständiger DIAZert (LF) DIN EN ISO/IEC 17024

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten & Pachten

Gutachten

Aktenzeichen 804 K 35/21

- Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) von
- a) 47,62/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 91/20 und 91/23 der Gemarkung Haidenhof, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Nebenraum Nr. 1.5 sowie
 - b) 2/1.000 Miteigentumsanteil an v. a. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1.9, jeweils unter der Anschrift Schießstattweg 113, 94032 Passau

Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.03.2024

a) 139.000,00 €

b) 9.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 38 Seiten.

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

pdf-Fertigung

Gutachten vom 26.03.2024

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Sondernutzungsrechte	
2.4 Vermietung und Verpachtung	
2.5 Verwaltung nach dem WEG	
2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage	
2.7 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.8 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	12
4.1 Allgemeines	
4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein	
4.3 Ausbau Sondereigentum	
4.4 Kellerabteil	
4.5 Garage/Stellplatz	
4.6 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
5. Verkehrswertermittlung	15
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwerts	
5.3 Ertragswertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Berechnung der Wohnfläche	28
Anlagen	29
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Stadtplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Kopien aus dem Aufteilungsplan	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4, 94032 Passau
Zweck der Wert- ermittlung	<u>Teilungsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes.
Beschluss vom	04.12.2023
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist a) die 2-Zimmer-Wohnung Nr. 1.5 lt. Aufteilungsplan im 1. Obergeschoss sowie den dazugehörigen Neben-/Abstellräumen mit gleicher Nummer auf der gleichen Ebene auf Grundstück Flurnummer 91/20 und 91/23 der Gemarkung Haidenhof sowie b) die Garage Nr. 1.9 ebenfalls auf Flurnummer 91/20 und 91/23 der Gemarkung Haidenhof, jeweils unter der Anschrift Schießstattweg 113, 94032 Passau. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wohnfläche	ca. 63 m ² (s. Ziffer 6)
Wertermittlungstichtag	15.03.2024
Qualitätstichtag	15.03.2024
Besonderheit	Die Wohnung, die Garage und auch die Abstellräume konnten von innen nicht besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Die Begutachtung kann daher nur nach „äußerem Anschein“ erfolgen.

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- 1.2.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“.
- 1.2.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen.
- 1.2.3 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundes und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht, da hierzu keine Bedenken/Unregelmäßigkeiten Anlass dazu geben.
- 1.2.4 Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.
- 1.2.5 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundes und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter oder besorgter und im Gutachten aufgelisteter Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.6 Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund dieser Informationen wird keine Gewähr übernommen.
- 1.2.7 Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Dementsprechend sind Bewertung und Verfahrensauswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv unterstellten) Kauffall abzustellen.

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch	BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 55. Auflage 2023
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom AG Passau	<ul style="list-style-type: none"> - Beschluss des AG Passau vom 04.12.2023 - Grundbuchauszüge – Ausdrucke vom 28.09.2023 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 13.11.2023 - Schreiben der Stadt Passau vom 22.11.2023
Vom Grundbuchamt Passau	<ul style="list-style-type: none"> - Teilungserklärung vom 08.09.1983 - Nachtrag zu v. a. Teilungserklärung vom 27.10.1983 - Kaufvertrag vom 09.12.1983
Von der Hausverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Energieausweis vom 23.01.2018 - Jahresabrechnung 2022 vom 17.03.2023 - Wirtschaftsplan 2023 vom 17.03.2023 - Protokoll der Eigentümerversammlungen vom 21.07.2021, vom 20.07.2022 und vom 19.07.2023
Recherchen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei der Stadt Passau - Stadtplanung - Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Vom Unterzeichner	<ul style="list-style-type: none"> - Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	15.03.2024
Teilnehmer	Der Unterzeichner. Der Antragssteller sowie die Antragsgegnerin erschienen trotz Ladung nicht zum Ortstermin.
Inaugenscheinnahme	Die zu bewertende Wohnung samt Keller sowie die Garage konnten nicht besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Lediglich die Allgemeinbereiche des Mehrfamilienhauses konnten tlw. durch den Sachverständigen in Augenschein genommen werden.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (8 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Passau.

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

2.1.1 Grundbuch von Haidenhof, Band 136, Blatt 4962 (Wohnungsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke u. der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1	47,62/1.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
	91/20	Am Weinholzerweg; Weg	223
	91/23	Schießstattweg 113, Weinholzerweg 5a, 5b, 5c, Gebäude- und Freifläche	1.899

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Nebenraum Nr. 1.5 laut Aufteilungsplan.

Ein Stellplatz ist nicht mehr zugeordnet.

2.1.2 Grundbuch von Haidenhof, Band 136, Blatt 4980 (Teileigentumsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke u. der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1	2/1.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
	91/20	Am Weinholzerweg; Weg	223
	91/23	Schießstattweg 113, Weinholzerweg 5a, 5b, 5c, Gebäude- und Freifläche	1.899

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1.9 laut Aufteilungsplan.

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) sowie Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) des Grundbuchs werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Die Grundakten beim Grundbuchamt Passau wurden eingesehen. Sonstige Lasten und Rechte sind dem Unterzeichner nicht bekannt; es wurden auch diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3 Sondernutzungsrechte

Laut Teilungserklärung war der gegenständlichen Wohnung ursprünglich das Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz zugeordnet. Laut Grundbuchauszug ist jedoch kein Stellplatz mehr zugeordnet (Bewilligung vom 9.12.1983).

2.4 Vermietung und Verpachtung

Inwieweit die gegenständliche Wohnung bzw. die Garage zum Stichtag vermietet sind, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

2.5 Verwaltung nach dem WEG

WPG Hausverwaltung OHG, Stadtplatz 17, 94086 Bad Griesbach i. Rottal.

2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage

Gemäß Wirtschaftsplan 2023 beträgt das monatliche Hausgeld seit dem 01.08.2023 für die Wohnung und die Garage insgesamt 410,00 €.

Die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2022 beträgt laut Jahresabrechnung 2022 für die gesamte Wohnanlage 54.067,95 € bzw. anteilig 4.258,91 €.

2.7 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Gemäß Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 25.03.2024 ist das gegenständliche Objekt nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Laut Abfrage des BayernAtlas Plus für Naturgefahren vom 25.03.2024, befindet sich das Objekt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

2.8 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Gemäß der interaktiven Karte der Stadtplanung der Stadt Passau befindet sich das betroffene Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt und dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen.

Bei dem erschlossenen und bebauten Grundstück handelt es sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der kreisfreien Universitätsstadt Passau, im Regierungsbezirk Niederbayern.

Gebietslage	Bayern
Stadtgliederung	8 Stadtteile
Einwohner	53.907 (Stand 31.12.2022)
Höhe	ca. 330 Meter über Normalnull
Infrastruktur	<p>Die an der Einmündung des Inns und der Ilz in die Donau liegende „Dreiflüssestadt“ Passau verfügt über ein umfangreiches Angebot an Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur (Kindergarten, allgemeinbildende Schulen aller Art, Berufsschulen, Universität, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und nicht-täglichen Bedarf, Klinikum, Allgemeinärzte, Fachärzte, Zahnärzte, Apotheken, Banken, Restaurants, Hotels etc.) Herauszuheben ist dabei insbesondere die Universität der Stadt Passau, deren Existenz nicht unerheblich die Bevölkerungsstruktur und den Gesamtcharakter der Stadt beeinflusst.</p> <p>Des Weiteren wird das überregionale Erscheinungsbild der Stadt Passau durch seine überwiegend im Zentrumsbereich liegende, historische Bausubstanz geprägt, die zusammen mit dem Image der „Dreiflüssestadt“ auch für ein nicht unerhebliches Fremdenverkehrsaufkommen sorgt.</p>

3.2 Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Stadtteil Haidenhof-Nord, ca. 3 km westlich des Stadtzentrums von Passau. In Haidenhof-Nord befinden sich diverse infrastrukturelle Einrichtungen für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sowie Grund-, Real-, Berufs- und Montessorischule, Förderzentrum, Ärzte, Zahnärzte, Facharztzentrum etc.

Überörtliche Verkehrs- anbindung	Die Stadt Passau ist durch die Bundesautobahn A3 und mehrere Bundesstraßen gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Über die ca. 5 km entfernte Auffahrt Passau Mitte besteht Anschluss an die Bundesautobahn A3. Der Flughafen München ist ca. 160 km entfernt.
-------------------------------------	--

Örtliche Verkehrs-Verhältnisse	Anliegerstraße (Schießstattweg) führt nördlich an dem Gebäude vorbei. Die Reihenhäuser werden von Westen über den Weinholzerweg erschlossen.
ÖPNV-Anbindung	Eine Stadtbushaltestelle (Dr.-Geiger-Weg) befindet sich in fußläufiger Entfernung. Mit der Buslinie 4 oder 5 erreicht man das Stadtzentrum in ca. 6 Minuten. Der Hauptbahnhof Passau mit Anbindung u. a. nach München, Frankfurt und Wien ist ca. 2 km entfernt.
Art der Umgebungsbebauung	Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Facharztzentrum; offene Bauweise.
Immissionen	Keine.
Lagebeurteilung	Durchschnittliche bis gute, verkehrsberuhigte Wohnlage (Zone 30) mit guter Anbindung an das Stadtzentrum sowie infrastrukturelle Einrichtungen.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	Fl. Nr. 91/20 223 m ² Fl. Nr. 91/23 1.899 m ²
Zuschnitt	Jeweils unregelmäßig.
Art der Bebauung	Flurnummer 91/23 ist mit einem Mehrfamilienhaus (mit ca. 24 Wohneinheiten), einer Reihenanlage bestehend aus 3 Einfamilienhäusern, einer Garagenanlage und Parkplätzen bebaut. Bei der Flurnummer 91/20 handelt es um eine unbebaute private Verkehrsfläche, die als Zufahrt zu den Reihenhäusern dient.
Topographie	Stark nach Nordosten abfallend.
Bodenbeschaffenheit/ Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.
Außenanlagen	Asphaltierte Außenstellplätze, einzelne Sträucher und Büsche, stark abfallende Wiesenfläche im südlichen Grundstücksbereich, Maschendrahtzaun, mit Betonplatten befestigter Fahrradabstellplatz etc.

Grenzverhältnisse Die Gebäude befinden sich augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen. Ein Überbau ist nicht bekannt oder ersichtlich. Diesbezüglich wurden auch keine weiteren Nachforschungen angestellt.

3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist vollständig erschlossen. Straßenbeleuchtung, Gehsteig, Kanal-, Wasser-, Gas- und Stromanschluss sind vorhanden.

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für die Stadt Passau

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	69,56 km ²	
Einwohner (31.12.2022)	51.208	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2021 bis 2041)	+6,3 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2022)	4,7 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2022)	42.236	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	7.060	↻
▪ Baugewerbe	2.565	↻
▪ Handel	5.984	↻
▪ Gastgewerbe	1.418	↻
▪ Verkehr & Lagerei	1.817	↻
▪ Sonstige Dienstleister	22.971	↻
Einpendler (30.06.2022)	28.369	↻
Auspendler (30.06.2022)	7.269	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2022)	1.063	↻
▪ Neueintragungen	444	↻
Einkommen, BP& Bruttoertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2021	22.572 EUR	↻
Kaufkraft 2023 (Index Deutschland=100)	98,6	↻
Bruttoinlandsprodukt 2021	3.717 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2021	3.363 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	5 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	810 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	2.548 Mio. EUR	↻
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2022		
IHK-Mitgliedsunternehmen	4.497	↻
Gewerbeanmeldungen	634	↻
Unternehmensinsolvenzen	5	↻
Verarbeitendes Gewerbe 2022		
Betriebe	23	↻
Umsatz (in 1.000)	1.671.176 EUR	↻
Exportquote	.	

Stand: Dezember 2023; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MIB Passau
 Die Pfeile symbolisieren die Veränderung zum Vorjahreszeitraum. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann nicht übernommen werden.
 nicht verfügbar
 Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage: www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten

Strukturdaten für die Stadt Passau, Stand Dezember 2023, IHK Niederbayern

4. Gebäudebeschreibung

Anmerkung zur Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen, dominanten Ausstattungsmerkmale; sie nimmt nicht für sich in Anspruch, eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen oder überwiegend Annahmen. Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die beigefügten Fotoaufnahmen und Planauszüge verwiesen. **Da das gegenständliche Objekt im Wesentlichen nur von außen besichtigt werden konnte, erfolgt die nachfolgende Beschreibung größtenteils auf Grundlage der Aufteilungspläne.**

4.1 Allgemeines

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus mit ca. 24 Wohneinheiten.
Baujahr	Vermutlich um 1983.

4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Beton
Treppen	Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag
Aufzug	Nicht vorhanden
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Pfannen
Spenglerarbeiten	In verzinkter Ausführung
Fassade	Wandputz mit Anstrich
Abdichtungen	Nicht bekannt

Innenputz	Wände und Decken überwiegend verputzt
Wandbehandlung	Anstrich
Türen	Holzhaustüre mit Glasauslass, Leichtmetalltüren mit Drahtglas als Abschlusstüren zu den Erschließungsfluren, holzverleimte Wohnungszugangstüren in Holzumfassungszargen, FH-Türen zu den Abstellräumen
Fenster	Isolierverglaste Holzfenster mit Drehkippbeschlag und Rollläden
Fußböden	Kunststein im Treppenhaus, PVC in den Fluren, Estrich mit Anstrich in den Abstellräumen
Heizung	Gaszentralheizung

4.3 Ausbau Sondereigentum

Die gegenständliche Wohnung im 1. Obergeschoss konnte nicht von innen besichtigt werden, sodass zur Ausstattung keine Angaben gemacht werden können. Gemäß Aufteilungsplan handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung, bestehend aus Flur, Küche, Bad mit WC, Wohnraum, Schlafraum sowie Loggia mit Ostausrichtung.

4.4 Kellerabteil

Der Wohnung sind zwei Abstellräume (siehe Grundriss in Anlage 5) auf derselben Ebene zugeordnet, die laut Aufteilungsplan nicht natürlich belichtet sind und eine Fläche (Rohbaumaß) von 16,49 m² bzw. 4,95 m² aufweisen. Der von außen einsehbare, kleinere Abstellraum ist mit Holzlatten abgetrennt.

4.5 Garage/Stellplatz

Die Pkw-Garage ist in Massivbauweise mit Pultdach und Pfannendeckung, verzinkten Dachrinnen und Fallrohren sowie Stahlblechschwingtor mit Holzbeschlag ausgeführt. Der Garagenvorplatz ist asphaltiert.

4.6 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Die gegenständliche Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Lediglich die Freibereiche konnten durch den Sachverständigen in Augenschein genommen werden. Zum baulichen Zustand der Wohnung kann dementsprechend keine Aussage getroffen werden. Im Bereich des Flurs im 1. Obergeschoss war am Tag der Besichtigung eine deutliche Geruchsbildung festzustellen.

Grundrisszuschnitt/Raumhöhen, Belichtung, Belüftung und Besonnung

Gemäß Aufteilungsplan zweckmäßiger Grundriss für eine 2-Zimmer-Wohnung der vorliegenden Art. Alle Räume einschließlich Küche und Bad sind natürlich belichtet und belüftet. Die Loggia ist leicht unterdurchschnittlich nach Osten in Richtung zur wenig befahrenen Straße ausgerichtet.

Energetische Eigenschaften/Energieausweis

Die Wohnanlage befindet sich im Wesentlichen im Zustand des ursprünglichen Baujahres. Ein Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde am 23.01.2018 erstellt. Der Endenergieverbrauch wurde hierbei mit 169,0 kWh/(m² a) ermittelt. Zum Alter der Gasheizung liegen (auch im Energieausweis) keine Angaben vor. Das Gebäude ist insgesamt als weniger energieeffizient einzustufen.

Erhaltungszustand, Allgemeines

Das Gebäude stellt sich am Tag der Besichtigung in einem einfachen bis durchschnittlichen Zustand dar. Unter Berücksichtigung des leicht sinkenden, jedoch nach wie vor hohem Zinsniveaus sowie der seit Mitte 2022 rückläufigen Nachfrage nach energetisch weniger effizienten Immobilien wird die Marktgängigkeit der Wohnung, trotz guter Lageeigenschaften als leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§24 bis 26) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. Auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. Durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

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

5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

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

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

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

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

5.1.5 Gewähltes Verfahren

Da vom Gutachterausschuss weder für die Wohnung noch für die Garage eine ausreichende Anzahl an direkten Vergleichspreisen übermittelt werden konnte, erfolgt die Verkehrswertermittlung jeweils auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens. Die Begründung für das Ertragswertverfahren liegt darin, dass für den Eigentümer die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und die damit verbundene Rendite bzw. bei Eigennutzung die eingesparte Miete im Vordergrund steht.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

5.2.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Eine ausreichende Anzahl an Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, sodass zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen wird.

Die aktuelle Bodenrichtwertkarte von Passau, Stand 01.01.2022, herausgegeben vom Gutachterausschuss der Stadt Passau, weist für den betroffenen Bereich folgenden Richtwert aus:

Bodenrichtwertzone	147
Art der Nutzung	WA (Allgemeines Wohngebiet)
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,5
Entwicklungszustand	B (Baureifes Land)
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	beitragsfrei
Bodenrichtwert	225,00 €/m²

5.2.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Die Preise für unbebaute Grundstücke sind in der gegenständlichen Region seit der letzten Bodenrichtwernerhebung trotz hoher Bau- und Finanzierungskosten weiter angestiegen. Im Stadtgebiet Passau werden unbebaute Grundstücke regelmäßig deutlich über den Bodenrichtwerten gehandelt. Da bisher keine Vergleichspreise bzw. geeignete Auswertungen vorliegen, wird der o. a. Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2022) sachverständig um 25 % erhöht.

$$225,00 \text{ €/m}^2 \times 1,25 = 281,00 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Genauigkeit im Zusammenhang mit der durchzuführenden Ertragswertermittlung bei längerer Restnutzungsdauer wurde überschlägig eine tatsächlich realisierte Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,0 ermittelt. Die vom Gutachterausschuss ergänzend zum Bodenrichtwert angegebene GFZ von 0,5 bezieht sich nach fernmündlicher Rücksprache mit der Geschäftsstelle auf die lagetypische Nutzung. Bei der o. a. wertrelevanten Geschossflächenzahl handelt es sich dementsprechend nicht um die in § 16 (4) ImmoWertV angeführte WGFZ. Aufgrund des abweichenden Maßes der baulichen Nutzung ist eine Anpassung des Bodenrichtwerts erforderlich. Der Gutachterausschuss der Stadt Passau legt zur Umrechnung die GFZ nach § 20 BauNVO zugrunde. Zur Umrechnung von Grundstücken mit abweichender GFZ werden nachfolgend analog der Methode des Gutachterausschusses die Umrechnungskoeffizienten nach Anlage 11 WertR 2006 zugrunde gelegt. Der Umrechnungsfaktor bei einer GFZ des Vergleichsobjekts von 0,5 und einer GFZ des Wertermittlungsobjekts von 1,0 beträgt 1,39.

Somit ergibt sich folgender GFZ-angepasster Bodenrichtwert:

$$281,00 \text{ €/m}^2 \times 1,39 = \text{rd. } 390,00 \text{ €/m}^2$$

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich, sodass folgender Bodenwert für das bebaute Flurstück Fl. Nr. 91/23 als angemessen erachtet wird:

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert **390,00 €/m²**

Dieser Ansatz entspricht auch in etwa dem im Preisspiegel Wohnimmobilien Herbst 2023 Bayern des ivd angeführten Durchschnittswertes für voll erschlossene Mehrfamilienhaus-Wohnbaugrundstücke in guten Wohnlagen (hier: 395,00 €/m²).

Für die unbebaute Verkehrsfläche Fl. Nr. 91/20, die als Zufahrt zu den Reihenhäusern dient, wird ein Ansatz von 25 % des an den Stichtag angepassten Bodenrichtwerts mit einer GFZ von 0,5 als angemessen erachtet, somit:

281,00 €/m² x 0,25 = 70,00 €/m²

5.2.3 Ergebnis Bodenwert gesamt

Fl. Nr. 91/20	70,00 €/m ² x 223 m ² =	15.610,00 €
Fl. Nr. 91/23	390,00 €/m ² x 1.899 m ² =	740.610,00 €
Bodenwert gesamt		756.220,00 €

5.2.4 Bodenwert anteilig für die Sondereigentumseinheiten

Wohnung Nr. 1.5	756.220,00 € x 47,62/ 1.000 =	36.011,00 € rd. 36.000,00 €
Garage Nr. 1.9	756.220,00 € x 2/ 1.000 =	1.512,00 € rd. 1.500,00 €

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Allgemeines/Mietzins

Inwieweit die gegenständlichen Einheiten zum Stichtag vermietet sind, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Die gegenständliche Bewertung erfolgt auftragsgemäß im fiktiv mietfreien Zustand.

5.3.2 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Der CityReport Passau, herausgegeben von der IVD-Institut Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH weist im Herbst 2023 für Mietwohnungen im Bestand mit Baujahr ab 1950 und mittlerem Wohnwert eine Schwerpunktmiete von 8,90 €/m² aus.

Grundlage hierfür bilden Neuvertragsmieten von Wohnungen mit 3 Zimmern, 70 m² Wohnfläche ohne PKW-Stellplatz. Der „mittlere Wohnwert“ umfasst Wohnungen mit „Normalausstattung“ (zentrale Heizanlage, neuzeitliche sanitäre Einrichtung).

Mir bekannte Mieten für Bestandsobjekte aus dem Stadtteil Haidenhof Nord bewegen sich größtenteils zwischen 8,00 €/m² und 10,00 €/m².

In den einschlägigen Immobilienportalen werden zum Wertermittlungsstichtag im Stadtteil Haidenhof Nord einige Bestandswohnungen mit ähnlicher Wohnfläche und ähnlichen Lageeigenschaften angeboten, die sich größtenteils bei ca. 10,00 €/m² Wohnfläche bewegen.

Unter Berücksichtigung der zum Stichtag hohen Nachfrage am Mietmarkt, der veröffentlichten Angebotsmieten sowie der mir bekannten Vergleichsmieten in diesem Bereich/Stadtteil für Wohnungen ähnlicher Art, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Größe wird für die **Wohnung** eine marktübliche, **monatliche Miete von 9,00 €/m²** zugrunde gelegt. Dies entspricht bei einer Wohnfläche von ca. 63 m² einer monatlichen Kaltmiete von 567,00 €.

Für Pkw-Garagen in ähnlichen Lagen von Passau sind mir mehrere Mietverträge bekannt, die sich im Wesentlichen zwischen 40,00 € und 50,00 €/Monat bewegen. Für die gegenständliche **Garage** erscheint ein Ansatz von **45,00 €/Monat** als marktüblich.

Nach Rücksprache mit ortsansässigen Immobilienmaklern stellt der zusätzliche Abstellraum (ohne natürliche Belichtung, ohne direkten Zugang von der Wohnung aus) zwar eine Erhöhung des Nutzwertes dar, wirkt sich in der aktuellen Marktphase im Vergleich zu Wohnungen mit „nur“ einem klassischen Kellerabteil jedoch nicht nennenswert auf den Kaufpreis aus. In Bezug auf die zugehörige Zwei-Zimmer-Wohnung wird ein potenzieller Mieter nicht bereit sein, hierfür eine nennenswert höhere Miete zu bezahlen, da ohnehin ein klassischer Kellerabteil in v. a. Mietansatz miteingerechnet wurde. Auf einen Mietansatz für den zusätzlichen Abstellraum wird dementsprechend zur Vermeidung von Scheingenaugigkeit verzichtet.

5.3.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

Verwaltungskosten

Kosten, der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten

Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

Mietausfallwagnis

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Betriebskosten

Im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland indexiert, auf den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag vorausgeht. Als Ausgangswert sind in Anlage 3 ImmoWertV bzw. in der Fachliteratur folgende Modellansätze angegeben:

Verwaltungskosten	275,00 € jährlich je Eigentumswohnung	
	30,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Stellplatz	
Instandhaltungskosten	9,00 €/m ² jährlich je Quadratmeter Wohnfläche	
	68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Stellplatz	

V. a. Ausgangswerten liegt der Verbraucherpreisindex (VPI) Oktober 2001 mit 77,1 (2020 = 100) zugrunde. Der VPI zum Oktober 2023 beträgt 117,8 (2020 = 100). Die indexierten Modellansätze werden wie folgt in Ansatz gebracht:

Verwaltungskosten:	Wohnung:	$275,00 \text{ €} \times 117,8/77,1 =$	420,00 €
	Garage	$30,00 \text{ €} \times 117,8/77,1 =$	46,00 €
Instandhaltungskosten:	Wohnung:	$9,00 \text{ €/m}^2 \times 117,8/77,1 =$	13,80 €/m²
	Garage:	$68,00 \text{ €} \times 117,8/77,1 =$	104,00 €
Mietausfallwagnis:	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags		

5.3.4 Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Die größte Gewähr für eine marktkonforme Ertragswertermittlung bieten i. d. R. die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung periodisch abgeleiteten und zumeist in den von ihnen herausgegebenen Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze. Der Gutachterausschuss der Stadt Passau hat im Immobilienmarktbericht 2022 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ermittelt. Für den Zeitraum 2020 – 2022 wurde aus einer Stichprobe von insgesamt 161 Verkaufsfällen für Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 46 m² und 120 m² ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,33 % ermittelt. V. a. Zeitraum war durch höchste Nachfrage am Immobilienmarkt geprägt. Seit der Zinswende im 2. Quartal 2022 sind deutliche Nachfragerückgänge und auch Kaufpreiserückgänge zu verzeichnen. Zudem führt aus Sicht des Unterzeichners die (aus Gründen der Modellkonformität in Ansatz zu bringende) Miete auf der Grundlage eines bereits 2019 mittels VPI fortgeschriebenen, seit 2021 nicht mehr qualifizierten Mietspiegels im gegenständlichen Fall zu keinem brauchbaren, nachvollziehbaren Ergebnis, da auch keine ausreichende Modellbeschreibung seitens des Gutachterausschusses veröffentlicht wurde. Der Liegenschaftszinssatz wird im gegenständlichen Fall wegen v. a. Gegebenheiten sachverständig abgeleitet. Der durchschnittliche (auf der Grundlage von marktüblich erzielbaren Erträgen) ermittelte Liegenschaftszinssatz für vergleichbare Eigentumswohnungen bewegt sich nach Erfahrung des Unterzeichners in einer Größenordnung zwischen 1,5 und 3,0 %.

Folgende wesentliche Umstände sind im Allgemeinen ursächlich dafür, ob ein Liegenschaftszinssatz am unteren oder oberen Ende der vorgenannten Bandbreite zu verwenden ist:

Niedrigerer Liegenschaftszinssatz wenn:

- Bessere Lage (höherer Bodenrichtwert)
- Nachfrage größer als Angebot
- Geringeres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Eigennutzung überwiegt
- Wachsende Bevölkerung
- Je weniger Wohneinheiten im Haus
- Wohn-/Nutzfläche kleiner
- Kürzere Restnutzungsdauer
- Niedrigere Nettokaltmiete
- Geringeres Leerstandsrisiko
- Kein Modernisierungsbedarf

Höherer Liegenschaftszinssatz wenn:

- Schlechtere Lage (niedriger Bodenrichtwert)
- Nachfrage kleiner als Angebot
- Höheres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Kapitalanlage steht im Vordergrund
- Abnehmende Bevölkerung
- Je mehr Wohneinheiten im Haus
- Wohn-/Nutzfläche größer
- Längere Restnutzungsdauer
- Höhere Nettokaltmiete
- Höheres Leerstandsrisiko
- Modernisierungsbedarf besteht

Unter Würdigung aller Umstände wird es als sach- und marktgerecht betrachtet, gemäß der örtlichen Marktlage einen **objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,25 %** zugrunde zu legen.

5.3.5 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV wird sowohl für die Wohnung als auch für die Garage, die tlw. im Gebäude integriert ist (wirtschaftliche Einheit) eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Gebäude wurden um 1983 errichtet und sind zum Stichtag ca. 41 Jahre alt. Nennenswerte, die Restnutzungsdauer verlängernde Maßnahmen sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Die Restnutzungsdauer wird dementsprechend jeweils mit 39 Jahren in Ansatz gebracht.

5.3.6 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = (q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$$

wobei $q = 1 + \text{Liegenschaftszinssatz (LZ)}$ und $\text{LZ} = \text{Zinsfuß (p)} / 100$

Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von $p = 2,25 \%$ (vgl. Z. 5.3.4) und einer Restnutzungsdauer (n) von 39 Jahren (vgl. Ziffer 5.3.5) errechnet sich der Barwertfaktor wie folgt:

$$\text{KF} = (1,0225^{39} - 1) / (1,0225^{39} \times (1,0225 - 1)) =$$

25,78

5.3.7 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 1.5

Jahresrohertrag:	$567,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} =$	6.804,00 €
* <u>abzgl. Bewirtschaftungskosten (s. Ziffer 5.3.3)</u>		
Verwaltungskosten	420,00 €	
Instandhaltungskosten $13,80 \text{ €/m}^2 \times 63 \text{ m}^2 =$	869,00 €	
Mietausfallwagnis 2 % aus 6.804,00 €	136,00 €	
<u>Summe Bewirtschaftungskosten (rd. 20,9 % vom Rohertrag)</u>		<u>- 1.425,00 €</u>
* Jahresreinertrag		5.379,00 €
* <u>abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (s. Ziffer 5.2.4 und 5.3.4)</u>		
$36.000,00 \text{ €} \times 2,25/100 =$		<u>- 810,00 €</u>
* Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		4.569,00 €
Kapitalisierung		
* <u>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</u>		
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x Barwertfaktor (s. Ziffer 5.3.6)		
$4.569,00 \text{ €} \times 25,78 =$		117.789,00 €
* <u>zzgl. Bodenwert (s. Ziffer 5.2.4)</u>		<u>+ 36.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		153.789,00 €
		rd. 154.000,00 €

5.3.8 Ertragswertberechnung Garage Nr. 1.9

Jahresrohertrag:	45,00 €/Monat x 12 Monate =	540,00 €
* <u>abzgl. Bewirtschaftungskosten (s. Ziffer 5.3.3)</u>		
Verwaltungskosten	46,00 €	
Instandhaltungskosten	104,00 €	
Mietausfallwagnis 2 % aus 540,00 €	11,00 €	
<u>Summe Bewirtschaftungskosten (rd. 29,8 % vom Rohertrag)</u>		<u>- 161,00 €</u>
* Jahresreinertrag		379,00 €
* <u>abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (s. Ziffer 5.2.4 und 5.3.4)</u>		
1.500,00 € x 2,25/100 =		<u>- 34,00 €</u>
* Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		345,00 €
Kapitalisierung		
* <u>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</u>		
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x Barwertfaktor (s. Ziffer 5.3.6)		
345,00 € x 25,78 =		8.894,00 €
* <u>zzgl. Bodenwert (s. Ziffer 5.2.4)</u>		<u>+ 1.500,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		10.394,00 €
		rd. 10.000,00 €

5.4 Verkehrswert

5.4.1 Verkehrswertdefinition

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

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

5.4.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bei der Ertragswertermittlung beim Ansatz des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrags sowie beim objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ausreichend berücksichtigt, sodass an dieser Stelle keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

5.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Risiko wegen nicht möglicher Innenbesichtigung

Die gegenständlichen Einheiten konnten zum Stichtag nicht von innen besichtigt werden, sodass an dieser Stelle für ggf. vorhandene Mängel oder Schäden und ggf. durchzuführende Räumungsarbeiten in freier Schätzung ein Wertminderungsansatz von jeweils 10 % des vorläufigen Ertragswerts in Ansatz gebracht wird, somit:

Wohnung:	154.000,00 € x 0,10 =	15.400,00 €
Garage:	10.000,00 € x 0,10 =	1.000,00 €

5.4.4 Ableitung VerkehrswertWohnung Nr. 1.5

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelt.

Vorläufiger Ertragswert (siehe Ziffer 5.3.7)	154.000,00 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (s. Ziffer 5.4.2)	+/- 0,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>- 15.400,00 €</u>
Ertragswert/Verkehrswert	138.600,00 €
	rd. 139.000,00 €

Plausibilisierung:

Für die bewertungsgegenständliche Wohnung wurde ein vorläufiger Ertragswert (ohne boG) i. H. v. 154.000,00 € ermittelt, was bei einer Wohnfläche von ca. 63 m² einem Wert von 2.444,00 €/m² entspricht.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Passau wurden zwei Verkaufspreise von Eigentumswohnungen aus einer vergleichbaren, ebenfalls im Schießstattweg gelegenen Anlage, Baujahr 1984 übersendet, die jedoch aus der besten Marktphase am Immobilienmarkt stammen. Vergleichsobjekt Nr. 1 mit ca. 57 m² wurde im Dezember 2020 zu 3.070 €/m² veräußert. Vergleichsobjekte Nr. 2, ebenfalls mit einer Wohnfläche von 57 m² wurde im Mai 2022 zu 2.772 €/m² veräußert. Beide Einheiten wurden vom Gutachterausschuss mit Standardstufe 3 angegeben, d. h. es ist von einem durchschnittlichen Zustand der Wohnungen auszugehen. Aus Sicht des Unterzeichners ist bei Anpassung des Vergleichsobjekts Nr. 1 an die heutigen Marktverhältnisse ein Abschlag von 7 % vorzunehmen. Beim Objekt Nr. 2 erscheint eine zeitliche Anpassung von 15 % als angemessen. Zudem sind die beiden Vergleichsobjekte etwas kleiner als die gegenständliche Wohnung, sodass auch dahingehend ein Abschlag von 3 % in Ansatz gebracht wird. Die zeitlich indexierten und an die Wohnfläche angepassten Vergleichspreise stellen sich wie folgt dar:

Vergleichsobjekt Nr. 1:	3.070 €/m ² x 0,93 x 0,97 =	2.769 €/m ²
Vergleichsobjekt Nr. 2:	2.772 €/m ² x 0,85 x 0,97 =	2.286 €/m ²

Insgesamt errechnet sich aus den beiden angepassten Vergleichspreisen ein arithmetischer Mittelwert von 2.528 €/m², der ca. 3 % über dem ermittelten vorläufigen Ertragswert (ohne boG) liegt und diesen hinreichend bestätigt.

Des Weiteren sind im Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Passau durchschnittliche Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen aus dem Zeitraum 2020 – 2022 angegeben. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 46 und 120 m² aus der Baujahresklasse 1978 – 1990 in mittlerer Wohnlage wurde aus 14 Verkäufen ein durchschnittlicher Wert von 2.670 €/m² ermittelt. Der ermittelte vorläufige Vergleichswert i. H. v. 2.444,00 €/m² liegt ca. 8 % unter dem Durchschnittswert aus 2020 – 2022, was unter Berücksichtigung der seit Mitte 2022 rückläufigen Kaufpreise und der durchschnittlichen bis guten Lage plausibel erscheint.

Garage Nr. 1.9

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Vorläufiger Ertragswert (siehe Ziffer 5.3.8)	10.000,00 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (s. Ziffer 5.4.2)	+/- 0,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>- 1.000,00 €</u>
Ertragswert/Verkehrswert	9.000,00 €

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes (**von außen**) am 15.03.2024 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 26.03.2024.

Passau, 26.03.2024

Der Sachverständige

Felix Knödseder, B. Eng.

Vorstehendes Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt. Auf Schadenersatz haftet der Unterzeichner – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung möglich!

6. Berechnung der Wohnfläche

Anmerkung:

Die der Berechnung zugrunde gelegten Raummaße wurden aus den Aufteilungsplänen entnommen. Eine örtliche Überprüfung konnte wegen nicht möglicher Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden. Die Wohnfläche wird nachfolgend auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung ermittelt, wobei wegen der Rohbaumaße ein Putzabschlag von 3 % in Ansatz gebracht wird. Die Loggia mit Ostausrichtung wird mit 50 % ihrer Fläche in Ansatz gebracht. Die ermittelte Wohnfläche entspricht im Wesentlichen der in der Teilungserklärung angegebenen Wohnfläche i. H. v. 62,66 m².

Flur		8,49 m ²
Schlafräum		17,59 m ²
Bad		7,03 m ²
Küche		7,20 m ²
Wohnraum		20,09 m ²
Zwischensumme		60,40 m ²
<u>abzgl. 3 % Putz</u>		<u>- 1,81 m²</u>
Wohnfläche innenliegend		58,59 m ²
<u>zzgl. Loggia</u>	<u>8,39 m² / 2 =</u>	<u>4,20 m²</u>
Wohnfläche Wohnung Nr. 1.5		62,79 m ² rd. 63,00 m²