TSH GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Gutachten-Nr.:	167 – 2024 | **804 K 59/23**
Bewertungsobjekt:	Zweifamilienhaus samt Nebengebäuden Deggendorfer Straße 10, 94544 Hofkirchen Flst. Nr. 139 – Gemarkung Hofkirchen
Auftraggeber:	Amtsgericht Passau - Vollstreckungsgericht Schustergasse 4, 94032 Passau

Wertermittlungsstichtag: 2. August 2024

Verkehrswert: 144.000 €

Seitenzahl Gutachten / Anlagen: 44 / 11

Ausfertigungen: 6 Stück (inkl. Büro- / Digitalausfertigung)

Passau, 8. November 2024

TSH Sachverständigen GmbH & Co. KG | Amtsgericht Regensburg | HRA 10476
Persönlich haftende Gesellschafterin: TSH Geschäftsführungs GmbH | Amtsgericht Regensburg | HRB 19008 | Geschäftsführer:
Anna Maria Tuscher-Sauer | Dipl.-Ing. (FH), öffentlich bestellte u. vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken
Benedikt Sauer | Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Sachverständiger f. Schäden an Gebäuden (EIPOS), Fachplaner f. vorbeugenden Brandschutz (EIPOS)
Christopher Haiböck | B.A. | Immobilienökonom IRE|BS | öffentlich bestellter u. vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken | EIPOSCERT – Sachverständiger Immobilienbewertung (S), gem. DIN EN ISO/IEC 17024

Hauptsitz Landkreis Kelheim | Osterriedergasse 5 | 93326 Abensberg | Tel.: 09443 9149-0 | Fax: 09443 9149-21
Zweigstelle Stadt Passau | Toblacher Straße 1a | 94036 Passau | Tel.: 0851 21056600
Zweigstelle Landkreis Ebersberg | Griesstraße 26 | 85567 Grafing | Tel.: 08092 24777-80
post@tsh-sachverstand.de | www.tsh-sachverstand.de

Gutachtenfertiger **Christopher Haiböck | öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (Aufsichtsbehörde: IHK Niederbayern)**

ZUSAMMENFASSUNG

Auftrag:	
Ortsbesichtigung	2. August 2024
Wertermittlungsstichtag	2. August 2024
Auftraggeber	Amtsgericht Passau
Art / Verwendungszweck	Verkehrswertgutachten / Grundlage für Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Grundstück:	
Adresse	Deggendorfer Straße 10, 94544 Hofkirchen
Flurstücknummern	Flurstück 139, Gemarkung Hofkirchen
Grundstücksgröße	760 m²
Lage / Baurecht	Flächennutzungsplan / Mischgebiet gem. § 34 BauGB

Gebäude:	
Objektart / Nutzung	Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden
Baujahr	ca. 1914/15
Bruttogrundfläche	ca. 306 m² (Wohnhaus)
Wohnfläche	ca. 162 m²
Ausstattung	Standardstufe ca. 1,7 von 5 gem. Anlage 4 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	12 Jahre → Restwertbetrachtung

Wertermittlung:			
Bodenwert (modellkonform)	76.000 €		
Sachwert	143.966 €	889 €/m² WoFl	420 €/m² Gebäude
boG[1]	- €		

Verkehrswert[2] **rd. 144.000 €** → abgeleitet vom Sachwert

[1] Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
[2] Gerundet auf volle 1.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

I. Allgemeine Grundlagen ... 6
I.1 Auftraggeber ... 6
I.2 Art und Zweck des Gutachtens ... 6
I.3 Bewertungsobjekt ... 6
I.4 Stichtage ... 6
I.5 Ortbesichtigung ... 7
I.6 Prämissen ... 8
I.7 Unterlagen ... 9
I.8 Bewertungsgrundsätze ... 10

II. Grundbuch ... 11
II.1 Deckblatt ... 11
II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück) ... 11
II.3 Erste Abteilung (Eigentümer) ... 11
II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen) ... 11
II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) ... 11

III. Objektbeschreibung ... 12
III.1 Beschreibung des Grundstücks ... 12
III.1.1 Lagemerkmale ... 12
III.1.1.1 Basisdaten ... 12
III.1.1.2 Makrostandort ... 13
III.1.1.3 Mikrostandort ... 14
III.1.1.4 Umgebungsbebauung ... 14
III.1.1.5 Demografische Entwicklung ... 15
III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften ... 16
III.1.3 Erschließung ... 16
III.1.4 Baurechtlicher Zustand ... 17
III.1.5 Außenanlagen ... 17

III.2 Beschreibung Gebäude – Wohnhaus 20
III.2.1 Baujahr – Zweckbestimmung – Nutzung 20
III.2.2 Miet- / pachtvertragliche Bindungen 20
III.2.3 Rohbau 20
III.2.4 Ausbau 21
III.2.4.1 Erdgeschoss 21
III.2.4.2 Obergeschoss 23
III.2.4.3 Dachgeschoss 24
III.2.4.4 Fassaden 25

III.3 Baulicher Zustand 26
III.3.1 Wirtschaftliche Gestaltung 26
III.3.2 Nutzungsdauer 27
III.3.3 Baulicher Unterhaltungszustand 28
III.3.4 Energetische Eigenschaften 29

IV. Wertermittlung 30
IV.1 Bodenwertermittlung 31
IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens 31
IV.1.2 Bodenrichtwert 31
IV.1.3 Anpassung 32
IV.1.4 Ermittlung des Bodenwerts 32

IV.2 Sachwertermittlung 33
IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens 33
IV.2.1.1 Vorläufiger Sachwert 33
IV.2.1.2 Marktanpassung 34
IV.2.2 Wertrelevante Basisdaten 34
IV.2.2.1 Normalherstellungskosten 34
IV.2.2.2 Außenanlagen 35
IV.2.2.3 Sachwertfaktor 35
IV.2.3 Ermittlung Sachwert Grundstück 38

IV.3 Ableitung des Verkehrswertes 41
IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 41
IV.3.2 Zusammenstellung der Werte 42
IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung 43
IV.3.4 Verkehrswert 44

ANLAGENVERZEICHNIS

Nr.	Bezeichnung	Datum	Maßstab	Seiten
1.	Landkarte	06.06.2024	1 : 200.000	1
2.	Ortsplan	06.06.2024	1 : 10.000	1
3.	Lagepläne			
3.1	Lageplan	06.06.2024	1 : 1.000	1
3.2	Luftbild	06.06.2024	1 : 1.000	1
4.	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	26.07.2016	-	1
5.	Planunterlagen			
5.1	Grundriss-Skizze Erdgeschoss	07.11.2024	-	1
5.2	Grundriss-Skizze Obergeschoss	07.11.2024	-	1
6.	Bruttogrund- und Geschossfläche	07.11.2024	-	1
7.	Wohnfläche	07.11.2024	-	1
8.	Fotodokumentation Außenaufnahmen	02.08.2024	9 Fotos	2
Seitenzahl der Anlagen				11

I. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

I.1 Auftraggeber

Amtsgericht Passau

Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Schustergasse 4, 94032 Passau

I.2 Art und Zweck des Gutachtens

Art:	Verkehrswert gemäß Definition § 194 BauGB
Zweck:	Grundlage für Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

I.3 Bewertungsobjekt

Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden

Deggendorfer Straße 10

94544 Hofkirchen

Flst. Nr. 139 - Gemarkung Hofkirchen

I.4 Stichtage

Wertermittlungsstichtag:	2. August 2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	entspricht Wertermittlungsstichtag

I.5 Ortbesichtigung

Zeitpunkt: 02.08.2024

Umfang: Grundstück und Gebäude mit sämtlichen Räumen

Anwesende Personen:

- [redacted]

Die Aufnahme aller wertrelevanten Details des Grundstücks wurde mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an den Gebäuden sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

I.6 Prämissen

Die nachfolgende Wertermittlung steht unter diversen Annahmen bzw. Vorbehalten, wobei die Begutachtung regelmäßig nach dem Augenschein erfolgt.

Insbesondere eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit technischer Anlagen oder Bauteilöffnungen bzw. zerstörerische Untersuchung sind explizit nicht Gegenstand des Auftrags, wobei eine uneingeschränkte Funktionsfähigkeit sämtlicher gebäudetechnischer Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Medien, etc.) unterstellt wird.

Weiter wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen die zum Wertermittlungsstichtag gültigen anerkannten Regeln der Technik, insbesondere in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie Schall- und Wärmeschutz, erfüllen oder ein entsprechender Bestandschutz vorliegt.

Ausnahmen bilden konkrete Hinweise involvierter Personen, welche gegebenenfalls die Hinzuziehung entsprechender Fachleute erforderlich machen.

Außerdem steht das Gutachten unter dem Vorbehalt, dass keine Kontaminierungen an Grund und Boden sowie an Gebäuden vorhanden sind bzw. ein altlastenfreier Zustand vorliegt.

Gegenteilige Erkenntnisse können sich aufgrund eingeholter Auskünfte aus dem Altlastenkataster ergeben und sind entsprechend wertmäßig zu berücksichtigen.

Abschließend steht die Wertermittlung unter der Annahme, dass die aufstehende Bebauung genehmigt ist, entsprechend der Baugenehmigung errichtet wurde und weiter allen sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben entspricht.

Für Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit, sofern die Maße aus vorhandenen Plänen entnommen wurden sowie Angaben Dritter kann keine Gewähr übernommen werden.

I.7 Unterlagen

Für die Wertermittlung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

a) vom Gericht zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug Blatt 1436 Hofkirchen vom 06.10.2023

b) vom Büro TSH besorgt:

- Auszüge aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Passau vom 26.08.2024
- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Passau vom 25.10.2024
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 25.07.2024
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Gemeinde Hofkirchen vom 26.07.2016
- Bauleitplanung vom 25.10.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Passau vom 11.11.2024
- Beitragsauskunft des Marktes Hofkirchen vom 13.11.2024

c) vom Büro TSH gefertigt:

- Planunterlagen:
    - Skizze 1 + Skizze 2

I.8 Bewertungsgrundsätze

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Zum 1. Januar 2022 trat im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft, worin zahlreiche Regelungen aus nachfolgenden Richtlinien übernommen wurden:

- Bodenwertrichtlinie
- Vergleichswertrichtlinie
- Ertragswertrichtlinie
- Sachwertrichtlinie
- Wertermittlungsrichtlinien 2006

Die neue ImmoWertV überführt somit die entsprechenden Richtlinien in eine Rechtsverordnung und macht diese bundeseinheitlich und rechtsverbindlich.

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV 2021 sind sämtliche Gutachten ab 1. Januar 2022, unabhängig des Wertermittlungsstichtags, nach dieser neuen Verordnung zu erstellen.

Zur Wertermittlung von Grundstücken beschreibt die Verordnung folgende, normierte Verfahren:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Näheres zum Ablauf und zur Wahl der Verfahren ist den jeweiligen Kapiteln (Kap. IV. ff.) dieses Gutachtens zu entnehmen.

II. GRUNDBUCH

II.1 Deckblatt

Amtsgericht:	Passau	Band:	-
Grundbuch:	Hofkirchen	Blatt:	1436
Ausdruck:	06.10.2023		

II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
139	Deggendorfer Straße 10, Gebäude- und Freifläche	760 m²

II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)

1.1 [redacted]

1.2 [redacted]

1.3 [redacted]

1.4 [redacted]

1.5 [redacted]

1.6 [redacted]

- in Erbengemeinschaft -

II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft sind keine Eintragungen vorhanden.

II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Eintragungen in der Abteilung III bleiben im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig unberücksichtigt, da diese zwar den Preis beeinflusst nicht aber den Wert.

Es ist vielmehr zu unterstellen, dass sie durch den Verkaufserlös befriedigt werden und daher den Käufer nicht betreffen.

III. OBJEKTBESCHREIBUNG

III.1 Beschreibung des Grundstücks

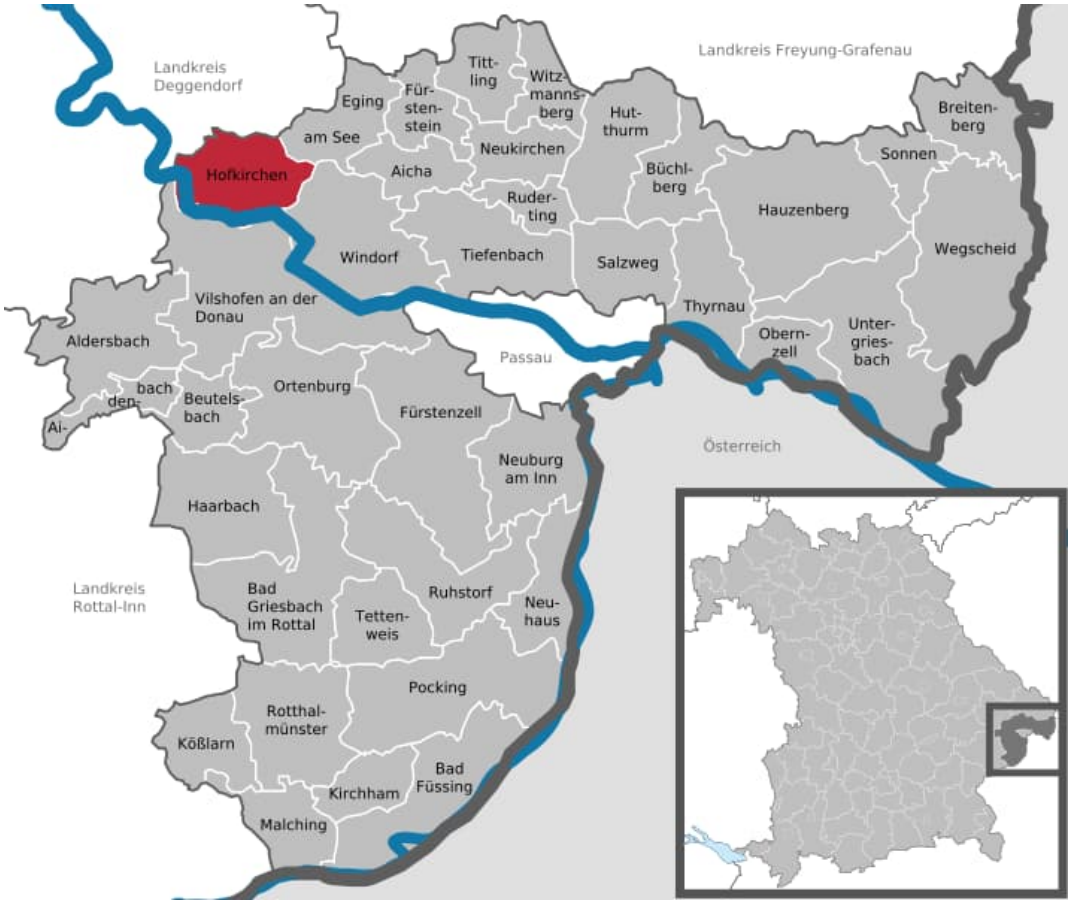
III.1.1 Lagemerkmale

III.1.1.1 Basisdaten[3]

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Passau
Höhe:	ca. 309 m ü. NHN
Fläche:	32,7 km²
Einwohner:	3.749 (31.12.2023)
Bevölkerungsdichte:	115 Einwohner je km²
Homepage:	www.hofkirchen.de

Wappen:

Lage des Marktes Hofkirchen im Landkreis Passau:



[3] https://de.wikipedia.org/wiki/Hofkirchen

III.1.1.2 Makrostandort

Hofkirchen ist ein Markt im niederbayerischen Landkreis Passau und liegt geographisch in der Region Donau-Wald, unmittelbar an der Donau sowie am südöstlichen Rand des Gäubodens. Die Distanz zu den nächstgelegenen größeren Städten beträgt etwa 30 km bis Passau, 25 km bis Deggendorf und rund sieben km bis Vilshofen a. d. Donau.

Die Gemeinde ist in insgesamt 57 Gemeindeteile zersiedelt. Sie liegt an der Landkreisgrenze des Landkreises Passau, zum Landkreis Deggendorf.

Die nächstgelegene Fernverkehrsanbindung bildet die Autobahn A3 (Passau – Nürnberg), die am Gemeindeteil Garham vorbeiführt und von Hofkirchen nach etwa acht km anzufahren ist. Darüber hinaus befindet sich die Bundesstraße B8, welche eine direkte Verbindung nach Passau und Plattling gewährleistet, etwa sieben km entfernt.

Der Markt Hofkirchen verfügt über zwei ausgewiesene Gewerbegebiete: eines im namensgebenden Ort Hofkirchen und ein weiteres im Ortsteil Garham.

Im Bereich der Bildungseinrichtungen sind im Marktgebiet nur die grundlegenden Institutionen wie zwei Kindergärten und zwei Grundschulen vorhanden. Für weiterführende Bildungsangebote oder akademische Einrichtungen ist ein tägliches Pendeln notwendig, entweder nach Vilshofen, Deggendorf oder Passau. Letzten bieten eine technische Hochschule bzw. eine Universität.

Im Bereich der Versorgung des täglichen Bedarfs zeigt sich im Marktgebiet ein eher unterdurchschnittliches Angebot. In Hofkirchen selbst ist ein Supermarkt vorhanden, während Garham über einen kleineren Lebensmittelhändler verfügt. Zusätzlich bieten zwei Bäckereien und ein Metzger in Hofkirchen grundlegende Versorgungsmöglichkeiten, jedoch ist für eine umfassendere Auswahl an Einzelhandelsgeschäften eine Fahrt nach Vilshofen erforderlich.

Auch das Angebot medizinischer Einrichtungen ist begrenzt: Neben einem Allgemeinmediziner und einem Zahnarzt stehen für eine erweiterte medizinische Versorgung das Krankenhaus in Vilshofen sowie dort ansässige Fachärzte zur Verfügung.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Makrolage aufgrund des unterdurchschnittlichen Angebots an Geschäften des täglichen Bedarfs sowie an mangelnden medizinischen Einrichtungen als unterdurchschnittlichen eingestuft werden kann.

Wichtige Entfernungen:

Hofkirchen	-	Vilshofen	ca. 10 km
Hofkirchen	-	Passau	ca. 30 km
Hofkirchen	-	Regensburg	ca. 95 km
Hofkirchen	-	Flughafen München	ca. 132 km

III.1.1.3 Mikrostandort

Das Bewertungsobjekt befindet sich im namensgebenden Ortsteil Hofkirchen, konkret im nördlichen Teil des Ortes und unmittelbar an der Ortsdurchfahrt, wodurch eine erhöhte Immissionsbelastung vorliegt.

Das umliegende Gebiet ist primär geprägt von einer Bebauung durch Ein- und Zweifamilienhäuser, wodurch eine überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung dominiert. Aufgelassene Hofstellen wurden sukzessive ersetzt.

Das Objekt liegt etwa 200 Meter vom zentral gelegenen Marktplatz entfernt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum örtlichen Freibad.

Die Erreichbarkeit der Fernstraßen, insbesondere der Autobahn A3 und der Bundesstraße B8, ist mit circa acht km gegeben, jedoch nicht optimal für eine schnelle Anbindung an größere Städte.

Die Versorgungslage mit einem Supermarkt in rund 650 Metern Entfernung ist zwar gewährleistet, bleibt aber hinsichtlich der Anzahl und Vielfalt der Geschäfte insgesamt begrenzt.

Die Grundschule von Hofkirchen befindet sich ca. 180 m vom Bewertungsobjekt entfernt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Mikrolage des Bewertungsobjekts maßgeblich durch die unmittelbare Lage an der stark frequentierten Ortsdurchfahrt beeinträchtigt wird, was zu einer erhöhten Belastung durch den Kraftfahrzeugverkehr führt. Dies stellt insbesondere für straßennah gelegene Gebäude, wie das Bewertungsobjekt, einen signifikanten Nachteil dar. Diese Situation wird zudem durch die Bauweise später errichteter Gebäude verdeutlicht, welche zurückgesetzt auf den hinteren Grundstücksteilen platziert wurden.

Darüber hinaus ist die Mikrolage aufgrund der begrenzten Auswahl an Bildungs- und Versorgungseinrichtungen als unterdurchschnittlich zu bewerten. Diese infrastrukturellen Einschränkungen können auch durch die relativ kurzen Gehwege zu den bestehenden Einrichtungen nicht ausgeglichen werden, da das Angebot insgesamt nicht dem allgemeinen Bedarf entspricht.

III.1.1.4 Umgebungsbebauung

Westen:	Wohnhaus, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Süden:	Grenzbauweise, augenscheinlich große Garage, dahinter, neu errichtetes Wohnhaus, Erd-, Ober-, Dachgeschoss
Osten:	Erschließungsstraße, gegenüberliegend ehemalige Hofstelle, Erdgeschoss, Dachgeschoss, daneben öffentlicher Parkplatz
Norden:	individuelles Wohnhaus, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss

III.1.1.5 Demografische Entwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik erstellt den Demographie-Spiegel Bayern, der insbesondere die Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde wiedergibt, wobei für die vorliegende Gemeinde nachfolgende Auswertungen erfolgt sind:

Datenblatt 09 275 127 Hofkirchen

Bevölkerungs-stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	3 710	624	2 385	701
2020	3 760	630	2 410	720
2021	3 770	630	2 380	760
2022	3 780	630	2 370	770
2023	3 780	630	2 350	800
2024	3 790	640	2 320	830
2025	3 800	640	2 310	850
2026	3 800	630	2 290	880
2027	3 810	640	2 260	910
2028	3 820	630	2 250	930
2029	3 820	630	2 230	970
2030	3 820	620	2 200	1 000
2031	3 830	630	2 180	1 020
2032	3 830	610	2 170	1 040
2033	3 830	610	2 150	1 070

Es ist demnach allgemein von einem leichten Anstieg der Bevölkerung auszugehen, wobei eine leichte Abwanderung im Bereich der unter 18-Jährigen sowie der 18- bis 65-Jährigen prognostiziert wird. Der Anteil derjenigen älter als 65 nimmt zu.

III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften

Oberfläche:	im Wesentlichen eben
Form:	weitgehend regelmäßig, annähernd rechteckig, leicht länglich ca. von Ost nach West
Baugrund:	nicht bekannt, offensichtlich tragfähig
Grundwasser:	nicht bekannt
Mittlere Abmessungen:	37 m x 20,5 m
Altlasten:	gem. Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamt Passau sind keine Eintragungen vorhanden → Annahme der Altlastenfreiheit
Überschwemmungsgebiet:	HQ extrem (vorwiegend theoretisches Szenario ohne Werteinfluss)
Denkmal- / Ensembleschutz:	nein

III.1.3 Erschließung

Straße:	entlang Ostgrenze, Ortsdurchfahrt, asphaltiert, öffentlicher Gehweg gegenüberliegende Straßenseite, asphaltiert, beleuchtet
Wasser, Kanal:	vorhanden, gemäß Auskünften der Parteien zum Ortstermin
Strom:	vorhanden
Gasanschluss:	nicht vorhanden
Telefon / Internet:	nachrichtlich Glasfaser in Vorbereitung
TV:	Satellitenschüssel auf Dach
Beiträge:	Gemäß Auskunft des Marktes Hofkirchen sind sämtliche Beiträge für den vorhandenen Baubestand, für die Sparten Wasser und Kanal, abgegolten. Die vorliegende Wertermittlung steht daher unter der Annahme eines erschließungsbeitragsfreien Zustands nach BauGB sowie KAG

III.1.4 Baurechtlicher Zustand

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofkirchen, datiert auf den 26.07.2016, ordnet das zu bewertende Grundstück einem Mischgebiet (MI) zu. Die zulässigen Nutzungsarten innerhalb solcher Mischgebiete sind in § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) detailliert geregelt.

Das Baurecht richtet sich folglich nach § 34 BauGB. Dieser regelt die Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsterteile und sorgt für ein unverbindliches Baurecht.

Das Grundstück ist demnach als Rohbauland im Sinne des § 3 Abs. 3 ImmoWertV 2021 zu bewerten.

III.1.5 Außenanlagen

Verkehrsflächen:

Zufahrt:	geschottert, mit Gras durchwachsen
Hauszugang:	kleiner Bereich, Betonsteinpflaster
Hausumgang:	Beton, gerissen
Richtung Westen:	gefliest, eingefasst mit Betonmauer, weitere Betonreste verbinden die westlich an das Wohnhaus angrenzenden baulichen Nebenanlagen

Grünflächen:

Westen:	Thujen Hecke, verwachsen, ca. 5 – 6 m hoch
Osten, Richtung Straße:	Hecke
Gartenfläche, Richtung Westen:	Rasen, einzelne Obstbäume, diverse individuelle Beetanlagen, weitgehend laienhaft gestaltet, einfach
Westlich angrenzend Wohnhaus:	kleiner Teich, eingewachsen, ohne Werteinfluss
Westlicher Grundstücksbereich:	Regenwasserzisterne, angeblich ca. 4.000 L, Gartenbewässerung
Östlicher Straßenbereich:	hinter Hecke, einfacher Grünstreifen, im Wesentlichen nicht angelegt, Dachentwässerung nicht angeschlossen, in Oberfläche entwässert

Poolkonstruktion:

Allgemein:	Verbundplatten, ausgekleidet mit LKW-Plane, Skimmer, Umwälzpumpe, Einstiegstreppe, ohne gesonderten Werteinfluss, sehr einfach, siehe Fotoaufnahmen
Lage:	vorgelagert fliegender Bau
Größe:	ca. 2,5 x 2,5 m, ca. 1 m tief

Einfriedung:

Norden:	Stabmattenzaun, Nachbar
Osten:	Maschendrahtzaun, Bereich Zufahrt offen
Zufahrt:	abgetrennt, Holzlattenzaun, relativ alt, Betonsäulen, Tor, manuell bedienbar, Fußgängertürchen
Briefkästen:	am Zaun befestigt, keine Klingelanlage
Süden:	Maschendrahtzaun sowie Grenzbauweise
Westen:	Maschendrahtzaun; eingewachsen, Betonsäulen

Bauliche Nebenanlagen:

Holzschuppen:	einfache Konstruktion, ohne gesonderten Werteinfluss
Lage:	Südgrenze
Konstruktion:	Holz, asymmetrisches Satteldach, massiv gedeckt
Außenwände:	Holzlatten, insgesamt errichtet Eigenregie
Fenster:	alt, Einfachglas
Elektroinstallation:	Starkstromanschluss, Beleuchtung
Boden:	Gründung, Schichtbeton, einfach
Werkzeugschuppen:	1 Raum, einfache Konstruktion, ohne gesonderten Werteinfluss
Nutzung:	Lagerung Gartengeräte
Konstruktion:	Holz, einfach
Dacheindeckung:	Trapezblech
Außenwände:	Holzverkleidung, verstärkt OSB-Platten, Eigenregie

Sonstiges:	diverse Anbauten für Rank Gewächse
Türe:	doppelflügelig
Boden:	Beton
Elektroinstallation:	Strom, Leuchtstoffröhre

Freisitz:

Lage:	Westliches Grundstück
Nutzung:	im hinteren Bereich für Abstellzwecke, vorne als Freisitz
Konstruktion:	Eigenregie
Freisitz:	3 Seiten offen bzw. davon 2-seitig verkleidet mit Folien
Elektroinstallation:	vorhanden
Dach:	komplette Konstruktion, flaches Satteldach, einfach, lose Folie
Allgemein:	nachrichtlich Eigentum Bewohner, ohne Werteinfluss, nicht massiv mit Boden verbunden, im Wesentlichen fliegender Bau

Weiteres Nebengebäude: 1 Raum, einfach beschaffen, ohne gesonderten Werteinfluss, verschattet dahinter liegenden Raum im Wohnhaus

Lage:	angebaut südwestliche Fassade Wohnhaus sowie Grenzbauweise an südliches Nachbargebäude
Konstruktion:	Holz mit angeschlepptem Pultdach
Boden:	Betonsohle, belegt mit Teppichboden, lose, Bereich massiver Eckpfeiler, teilweise Fliesen
Schwedenofen:	massiver Eckpfeiler stellt Kaminabzug dar
Fenster:	2-seitig, Holz, Einfachglas
Elektroinstallation:	vorhanden
Wände / Decken:	verkleidet, Nut- und Federbretter, Natur
Türe:	Holz, einfach, Glasausschnitt
Dacheindeckung:	massiv, vermoost
Dachflächenfenster:	durchsichtige Wellplatte, Eigenregie

Schlussbemerkung: Die sehr einfach beschaffenen Nebengebäude sind vorwiegend als nicht wertrelevant oder erhaltenswert einzustufen; außerdem sind sie wertmäßig im Pauschalansatz für den Wert der Außenanlagen enthalten

III.2 Beschreibung Gebäude – Wohnhaus

III.2.1 Baujahr – Zweckbestimmung – Nutzung

Das Gebäude wurde gemäß Angaben der Parteien ca. 1914/15 errichtet. Das Baujahr geht demnach mindestens auf die Zeit vor dem 2. Weltkrieg zurück. Es wurden augenscheinlich zu Wohnzwecken sowie vermutlich, in Teilen des Erdgeschosses, als Stall errichtet und wird zum Wertermittlungsstichtag ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

III.2.2 Miet- / pachtvertragliche Bindungen

Während die Wohneinheit im Erdgeschoss zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem teilweise rückgebauten und nicht nutzbaren Zustand präsentierte, wurde die obergeschossige Einheit durch den Antragsgegner zu eigenen Wohnzwecken genutzt. Miet- oder pachtvertragliche Bindungen bestehen nachrichtlich nicht.

III.2.3 Rohbau

Bauart:	massiv errichtet, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Gründung:	nachrichtlich keine Bodenplatte
Decke über Erdgeschoss:	Holzbalken bzw. Fehlboden
Dachstuhl:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Satteldach, Eindeckung erneuert, nachrichtlich ca. 2000
Kaminzüge:	Klinker
Spenglerarbeiten:	Zinkblech
Überdachung Hauszugangsbereich:	westlich an Hausdach angeschleppt, Wellplatten, durchsichtig, erneuert, ca. 2021, zusätzlich an Entwässerung angeschlossen, Konstruktion, Holz
Ortgänge:	Holz, verstärkt

III.2.4 Ausbau

III.2.4.1 Erdgeschoss

Allgemein:		insgesamt ungeordnet, im Zuge wohnungswirtschaftlicher Drittnutzung von Kernsanierung auszugehen
Flur:		vormals Treppenhausflur, Weichholztreppe ins Obergeschoss entfernt und außen, unter Vordach angebracht
	Allgemein:	Flur führt von Osten nach Westen durchs Gebäude
	Boden:	relativ uneben, gefliest
	Decke:	verkleidet, Holzbretter, weiß
	Wände:	verstärkt, Trockenbau, gespachtelt, gestrichen, augenscheinlich keine wesentliche aufsteigende Feuchtigkeit, nachrichtlich im Zeitverlauf Drainage um das Gebäude verlegt
	Elektroinstallation:	augenscheinlich im Zeitverlauf erneuert, Kippsicherungen vorhanden, Verteilung erneuert ca. 1992, FI-Schalter bereits korrekt abgesichert, 0,03 Ampere, Oberflächen größtenteils Großflächenschalter, Zählerschrank für beide Wohneinheiten, im Bodenbereich mündet Hauswasser- und Telefonanschluss
	Abtrennung:	ca. mittig, Holzwand, Eigenkonstruktion, Glasausschnitte
Fenster:		
	Osten:	Holz, alt, Isolierverglasung, ca. 1992 oder 1995
	Norden:	wie vor, 1 Stück verschlossen, zweites deutlicher Putzabfall
	Westen:	Holz, Isolierverglasung, ca. 1992 oder 1995, relativ verbraucht, grobporig, Anstrich länger nicht erneuert
Türen:		alt, teilweise Kassettenausbildung, unterdurchschnittliche Durchgangshöhe, unter 1,90 m
Technische Ausstattung:		keine Zentralheizung vorhanden
Stube mit Küche:		Raum Nordwest
	Boden:	OSB-Platten, Bodenaufbau angeblich im Zeitverlauf erneuert, nachrichtlich ca. 4 cm Dämmung verbaut
	Wände:	teilweise verkleidet mit Nut- und Feder-Brettern, Arbeitsbereich, Fliesenspiegel, nicht zeitgemäß

Holzofen:	angeschlossen Kaminzug
Küchenzeile:	Reste vorhanden, ohne jeglichen Werteinfluss
Außenwand:	Richtung Westen, deutlicher Putzabfall ersichtlich, keine akute Feuchtigkeit wahrnehmbar
Wohnzimmer:	Nordost
Zugang:	von Küche und Flur
Boden:	Laminat
Wände:	teilweise verputzt, teilweise verkleidet mit Tapeten, lösen sich ab, teilweise aufgedoppelt Rigips
Decke:	Holzbretter, Nut- und Feder
Schwedenofen:	vorhanden, ohne Werteinfluss
Türe:	vom Flur, im Zeitverlauf erneuert, Türstock nicht passend, provisorisch eingebaut
Bad:	im Südosten; nachrichtlich ca. im Jahr 2000 erneuert; bodengleiche Dusche, Hänge-WC, Unterbauspülkasten, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Durchlauferhitzer, Starkstrom
Boden:	gefliest, allgemein Seniorengerecht bzw. barrierefrei
Wände:	Dusche ca. 2 m hoch gefliest
Außenwände:	deutlich dünner, vermutlich vormalige Stallnutzung
Fenster:	Kunststoff, Dreifachverglasung, erneuert
Decke:	geöffnet, vormals Wasserschaden, nachrichtlich behoben, diverse Schichten abgetragen: Bastmatten, Nut- und Federdecke, Styropor Dämmung, Deckenpaneele
Technische Ausstattung:	kleiner Holzofen
Türe:	Schiebetüre, abgeschlossen, nachgerüstet
Allgemein:	Eigenregie bzw. unfertig, siehe Fotodokumentation
Schlafzimmer:	Südwest
Boden:	Kunststoff oder PVC, Holzoptik
Wände:	1 Wand verkleidet, Holzbretter, Nut- und Feder
Decke:	verkleidet, Holzbretter, Nut- und Feder

Technische Ausstattung:	Anschlussmöglichkeit für weiteren Ofen, Umgriff Fliesenspiegel
Raumhöhe:	leicht unterdurchschnittlich, Problematik mehrfach abgehängte Decke bereits beschrieben, im Zuge Sanierung zu bereinigen
Belichtung:	schlecht, wegen Verschattung durch Anbau
Türe:	erneut anderes Fabrikat, Holz, vollwandig

III.2.4.2 Obergeschoss

Zugang Flur:	Waschmaschinenanschluss
Boden:	merklich uneben, belegt mit Laminat, ca. 10 Jahre alt
Wände:	tapeziert, Verkleidungen mit Rigips, ca. 2005/06
Beheizung:	Pelletofen
Decken:	abgehängt, Holzbretter, Nut- und Feder, ca. 2005/06
Raumhöhe:	in etwa wie Erdgeschoss, ca. 2,30 m
Fenster:	
Osten:	Kunststoff, Isolierverglasung, laut Eindruck 2006
Norden:	Kunststoff, Sprossen, Isolierverglasung, 2006
Türen:	Weichholztürstöcke, alt, teilweise Eigenregie, Türblätter, Kassettenausbildung
Elektroinstallation:	Großflächenschalter, insgesamt Elektroverteilung erneuert, Kippsicherungen, nachrichtlich ca. 2005/06
Restliche Ausstattung:	ca. 90er Jahre
Schlafzimmer:	Nordwest, Durchgangszimmer, Durchbruch zu Raum Nordost
Boden:	teilweise Teppich, teilweise Laminat, insgesamt wenig Trittschall, auf Grund beschriebener Deckenkonstruktion
Decke:	verkleidet, Holzbretter Nut- und Feder
Technische Ausstattung:	nicht beheizt
Wohnzimmer:	Nordosten
Schweden- bzw. Holzofen:	vorhanden
Boden:	Holzdielen, offenporig, rustikal

	Innenwand:	freigelegt, bestehend Vollziegel, ungebrannt
	Außenwände:	tapeziert
Bad:		eingebaute Badewanne, Hänge-WC, Unterbauspülkasten, provisorisch verkleidet, Rigipsplatte, Waschbecken, Warmwasserboiler ca. 30 L
	Lage:	abgetrennt vom Flurbereich Richtung Osten
	Boden:	nachrichtlich wasserfestes Laminat, nicht bündig verlegt bzw. keine Sockelleisten oder entsprechend ausgefugt
	Wände:	gefliest, ca. 2005/06
	Decke:	abgehängt, Holzbretter, Nut- und Feder, relativ schief auf Grund Deckenkonstruktion
	Türe:	doppelflügelig, selbst hergestellt
Küche:		Südost
	Boden:	Laminat, Stöße öffnen sich teilweise, nachrichtlich auf Grund vormaligem Wasserschaden
	Küche:	Eigentum Nutzer, Fliesenspiegel
	Wände / Decken:	tapeziert
	Pelletofen:	vorhanden, Beheizung
Abstellraum:		Südwest
	Boden:	Laminat
	Allgemein:	im Wesentlichen nicht bewohnbar, da unfertiger Aubau
	Wände:	teilweise grober Putz, nicht fertig verputzt, teilweise kein Anstrich, teilweise Rigipsplatten, nicht gespachtelt / gestrichen
	Decke:	Bastmatten zu sehen, teilweise geöffnet, um Elektroinstallationen nachzurüsten, Schlitze nur grob mit Putz zugeworfen, Fertigstellungsbedarf
	Türe:	Holz, alt, bäuerlich

III.2.4.3 Dachgeschoss

Zugang:	Aus Flur Obergeschoss, über Klappleiter

Allgemein:	Kaltdach
Oberste Geschossdecke:	gedämmt mit Glaswolle
Giebelwände:	nachrichtlich Zweitverwendung, Vollziegel
Ausbaureserve:	mangels Kniestock im Wesentlichen nicht vorhanden
Dachstuhl:	Holz, alt, Lattung erneuert mit Dachneueindeckung, ca. 2000
Kaminzüge:	2 Stück, diverse Versottungserscheinungen
Elektroinstallation:	vorhanden, Schiffsbodenleuchte
Fenster Norden:	Holz, Einfachglas, relativ ursprünglich

III.2.4.4 Fassaden

Holzuntersichten:	Anstrich weitgehend verbraucht
Süden:	Grenzbauweise, keine Belichtung, suboptimal
Osten:	
Erdgeschoss:	teilweise verkleidet, Holz, verwittert, Sockelbereich Vollziegel
Obergeschoss:	komplett verkleidet, Holz, teilweise rückgebaut, verwittert
Norden:	Eternitplatten, sicherlich asbesthaltig, gestrichen
Dachentwässerung:	insgesamt nicht an Kanalisation angeschlossen, großer Teil wird aufgefangen in beschriebener Regenwasserzisterne
Westen:	grob verputzt, gestrichen, Anstrich verbraucht, diverse Fehlstellen, Bohrlöcher, Rissbildungen, augenscheinlich kein Gewebe eingespachtelt
Unter Zugang OG:	Wand verkleidet, Holzbretter, Nut- und Feder
Außentreppe:	Weichholz, Geländer, führt Richtung Podest, Erschließung Wohnung Obergeschoss, nachrichtlich vormals innen verbaut
Zugang Erdgeschoss:	Holz, Katzenklappe verschlossen, alt, Anstrich verbraucht, Farbe blättert ab, nicht zeitgemäß
Zugang Obergeschoss:	doppelte Türe, Holzkonstruktion, Gitter, Fliegengitter, dahinter, Holzzugangstüre, gestrichen, alt
Zugangspodest:	bildet Art Balkon, Holzkonstruktion, belegt mit Teppich, lose, Absturzsicherung, Holz, augenscheinlich etwas zu niedrig

III.3 Baulicher Zustand

III.3.1 Wirtschaftliche Gestaltung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich zum Stichtag um ein Zweifamilienwohnhaus, bestehend aus einer Wohneinheit im Erdgeschoss, einer weiteren im Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Derzeit wird lediglich das Obergeschoss zu eigenen Wohnzwecken eines Eigentümers bewohnt; das Erdgeschoss steht nachrichtlich seit längerer Zeit leer und ist auf Grund eines partiellen Rückbaus nicht uneingeschränkt wohnungswirtschaftlich nutzbar.

In Bezug auf das Wohnhaus lässt sich grundlegen festhalten, dass dieses eine sehr einfache und stark betagte Bauweise und Konzeption aufweist. In diesem Kontext sind neben den veralteten Baustoffen insbesondere die Holzbalken- bzw. Fehlbodendecke hervorzuheben. Diese ist uneben beschaffen und bietet kaum Trittschallschutz. Auch entspricht ist die Grundrissstruktur nicht heutigen Anforderungen.

Hinzu kommen eine ebenfalls nicht zeitgemäße, sehr einfach und umfangreich verbrauchte Ausstattung, wobei insbesondere das Fehlen einer Zentralheizung negativ hervorzuheben ist.

Zudem wurde der Baukörper in einseitiger Grenzbauweise nach Süden errichtet, was die natürliche Belichtung erheblich einschränkt. Schließlich befindet sich das Wohnhaus am östlichen Grundstücksrand, unmittelbar angrenzend an die viel befahrene Ortsdurchgangsstraße, was zu einer erhöhten Immissionsbelastung und einer eingeschränkten Aufenthaltsqualität führt.

Angesichts des Unterhaltungszustands ist eine weitere Nutzung zu wohnwirtschaftlichen Zwecken nur sehr eingeschränkt denkbar. Dass die Liegenschaft vorliegend – in Teilen – bewohnt wird, ist vorwiegend den Gewohnheiten des Nutzers zuzuschreiben, entspricht jedoch nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Das Gebäude erfüllt somit weder zeitgemäße technische noch qualitative und optische Anforderungen, weshalb eine Entscheidung darüber zu treffen ist, ob der Markt der aufstehenden Bebauung einen Restwert beimisst oder ob eine Freilegung, samt anschließender Drittnutzung der Denkweise eines Erwerbers entspricht.

Insbesondere ein vor Ort vergleichsweise geringes Bodenwertniveau als auch bereits begonnene Sanierungsarbeiten am Bauwerk lassen von einem Erhalt ausgehen. Dies auch daher, weil im Einzugsgebiet Bauparzellen angeboten werden, welche meist besser gelegen sind.

Immobilien dieser Art eignen sich vorwiegend für Käufergruppen, die trotz begrenzter finanzieller Mittel über handwerkliche Fähigkeiten verfügen und daher in der Lage sind, umfangreiche Sanierungsarbeiten sukzessive in Eigenregie umzusetzen.

Es ist folglich davon auszugehen, dass das Objekt für einen eigenen Wohnbedarf erworben wird, wobei davon auszugehen ist, dass vor dem Einzug umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erfolgen werden, welche entsprechend zu einer Aufwertung der Liegenschaft führen werden.

Daher bietet sich eine Restwertbetrachtung der Bausubstanz an, unter der Annahme, dass ein potenzieller Erwerber das Gebäude einer umfassenden Sanierung unterziehen wird. Der Restwert steckt demnach im Rohbau bzw. den zu erhaltenden Teilen des Bauwerks, wofür zunächst ein Rückbau der verbrauchten Ausstattungsmerkmale zu erfolgen hat.

Vorstehende Einschätzung führt in der Gesamtschau zu einer eingeschränkten Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts.

III.3.2 Nutzungsdauer

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 gibt den Ansatz der Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser mit pauschal 80 Jahren an, was gleichermaßen dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschuss des Landkreises Passau entspricht.

Auf Grund eines anzunehmenden Baujahres vor der Zeit des 2. Weltkriegs, ist eine rechnerische Restnutzungsdauer nicht mehr vorhanden bzw. beträgt diese ersatzweise 0 Jahre.

Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich regelmäßig nur um eine Rechengröße, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit eines Gebäudes widerspiegelt und nicht deren tatsächliche Lebensdauer.

Ungeachtet dessen existieren Gebäude meist länger, als die Gesamtnutzungsdauer vermuten lässt, da sie in gewissen Zeitabständen umfassend saniert bzw. modernisiert werden, um sie weiterhin wirtschaftlich nutzen zu können.

Durch derartige Maßnahmen kann eine Verlängerung der Restnutzungsdauer herbeigeführt werden. Gemäß dem Modell der ImmoWertV sind zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen mit fortschreitender Zeit lediglich anteilig oder gar nicht zu berücksichtigen, wobei nachrichtlich zuletzt Arbeiten von mehr als 15 bis 20 Jahre erfolgen. Diese sind demnach zum Stichtag bereits wieder großteils verbraucht.

Gleichermaßen mindern unterlassene Instandhaltungen, Baumängel bzw. -Schäden oder sonstige ertragsschwächende Einflüsse die Restnutzungsdauer.

Darüber hinaus ergibt sich für weiterhin wirtschaftlich nutzbare Gebäude, mit einer gegenständlichen Gesamtnutzungsdauer und einer nicht mehr vorhandenen, rechnerischen Restnutzungsdauer, gemäß dem Modell aus Anlage 2 der ImmoWertV, eine Restnutzungsdauer in Höhe von 12 Jahren. Dies entspricht dem Mindestansatz für weiterhin wirtschaftlich nutzbare Gebäude in Höhe von 15 % der Gesamtnutzungsdauer.

Eine wirtschaftliche Nutzbarkeit ist für das Gebäude im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht mehr bzw. nur noch eingeschränkt gegeben. Das Gebäude befindet es sich am absoluten Ende seines Lebenszyklus.

Es wird daher ersatzweise eine modifizierte Restnutzungsdauer in Höhe von 12 Jahren gewählt, um den Restwert der Bausubstanz darzustellen, wobei eine Abgrenzung zu einem faktisch noch nutzbaren Gebäude über den Marktanpassungsfaktor erfolgt.

III.3.3 Baulicher Unterhaltungszustand

Wie bereits zuvor beschrieben gilt es gegenständlich ein Gebäude am absoluten Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer zu bewerten, weshalb umfangreiche Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen ersichtlich sind, die als nicht modellkonform zu betrachten sind.

Ferner entspricht die Überalterung fast sämtlicher Ausstattungsmerkmale keiner modellkonformen Unterhaltung, wobei es als üblich zu betrachten ist, dass Gebäude hinsichtlich ihres Ausbaus und ihrer technischen Einbauten (Elektro, Heizung, Sanitär) in gewissen Zeitabständen modernisiert bzw. erneuert werden, um dem Verfall entgegenzuwirken und zum Stand der Technik aufzuschließen.

Dies hat in Zeiten stetiger steigender Betriebskosten auch energetische Gründe, wobei versucht werden soll, Strom- und Heizkosten einzusparen.

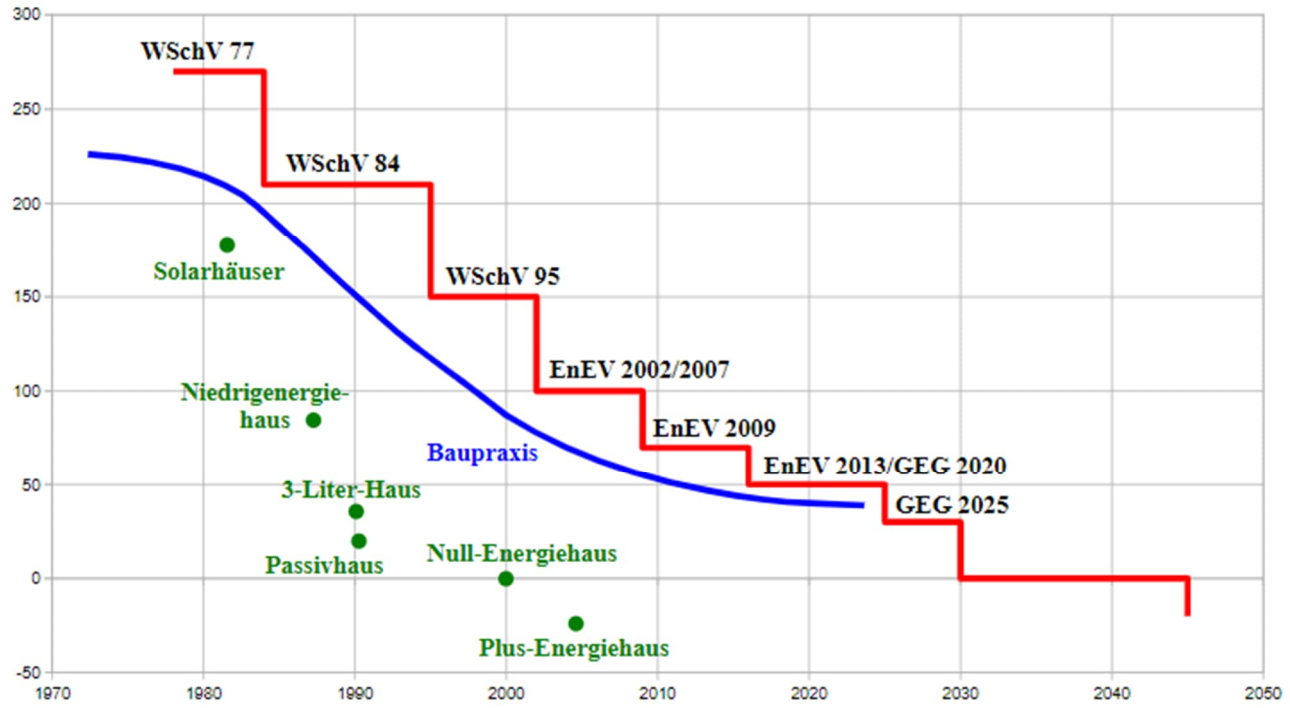
Ein derartiges Vorgehen konnte beim Bewertungsobjekt nicht festgestellt werden.

Ein Abschlag dafür wird auf Grund der Entscheidung zu einer Restwertbetrachtung des Gebäudes für nicht sach- und marktgerecht erachtet. Vielmehr ergibt sich der Minderwert aus entsprechend geringen Ansätzen für die Restnutzungsdauer und den Sachwertfaktor, welche für ein ordnungsgemäß instandgehaltenes Gebäude absolut unüblich sind.

III.3.4 Energetische Eigenschaften

Es liegt im Rahmen der Wertermittlung kein Energieausweis vor, der den Energiebedarf oder -Verbrauch belegt.

Zum Stichtag gelten bereits die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes mit den Änderungen vom 01.01.2024, welches die Grenzwerte zum Heizenergieverbrauch der Energieeinsparverordnung 2014, mit Änderungen 2016, implementiert hat, was sich im Zeitverlauf wie folgt darstellt:



Das Gebäude verfügt nicht über eine Zentralheizung sowie keine zeitgemäße Fassadendämmung, verbunden mit nicht zeitgemäßen Baustoffen. Auch die Dämmung gegen das Erdreich sowie der obersten Geschossdecke entsprechen nicht heutigen Anforderungen. Die lediglich doppelt verglasten Fenster sind als annähernd durchschnittlich zu betrachten. Insgesamt ist von einem weit unterdurchschnittlichen und nicht zeitgemäßen Standard auszugehen.

Dabei ist festzustellen, dass insbesondere energetisch rückschrittliche Liegenschaften nach der Zinswende, welche zur Jahresmitte 2022 begann, deutlich weniger gehandelt werden bzw. Erwerber ihren Fokus energetisch zeitgemäße Liegenschaften legen oder vom Kauf absehen.

Dieser Umstand ist ggf. im Zuge der Marktanpassung zu berücksichtigen.

IV. WERTERMITTLUNG

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gem. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 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 bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die Wahl des maßgeblichen Verfahrens ist zu begründen.

Der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhäuser ist üblicherweise vom Sachwert abzuleiten, da die Eigennutzung und damit die Baukosten bei solchen Objekten regelmäßig im Vordergrund stehen.

Näheres zur Wahl des maßgeblichen Verfahrens sowie zur Plausibilitätsprüfung und Kennzahlenanalyse ist den Kapiteln IV.3 ff. zu entnehmen.

IV.1 Bodenwertermittlung

IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens

Der Bodenwert ist gem. § 40 ImmoWertV 2021 primär 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 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden, was der üblichen Sachverständigen-Praxis entspricht.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Finden sich beispielsweise in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt gem. § 41 ImmoWertV 2021 eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

IV.1.2 Bodenrichtwert

In der Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Passau ist für die betreffende Richtwertzone, zum Stichtag 01.01.2024, ein Wert von 100 €/m² dargestellt.

Dieser ist bezogen auf eine wohnwirtschaftliche Nutzung, einen erschließungsbeitragsfreien Zustand, eine durchschnittliche Lage innerhalb des Gebiets, verknüpft mit durchschnittlichen Grundstückseigenschaften.

IV.1.3 Anpassung

Im Zuge einer modellkonformen Wertableitung ist gemäß Vorgaben des zuständigen Gutachterausschuss vom angepassten Bodenrichtwert auszugehen, wobei Anpassungen lediglich in Bezug auf die durch den Gutachterausschuss ausgewiesenen Merkmale vorzunehmen sind.

Konjunkturelle Preisabweichungen oder wertrelevante Umstände des Einzelfalls werden im Zuge der weiteren Wertableitung durch entsprechende Marktanpassungen (Sachwertfaktoren) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund einer üblichen Größe, weiter nicht vorhandener Festsetzungen sowie eines durchschnittlichen Zuschnitts und einer üblichen Topografie sind keine Anpassungen auf den Richtwert vorzunehmen.

Es ist an dieser Stelle zu verdeutlichen, dass es sich hierbei explizit nicht um einen marktüblichen Bodenwert handelt, sondern ausschließlich um eine Modellgröße für die nachfolgende Sachwertermittlung.

IV.1.4 Ermittlung des Bodenwerts

Bezeichnung			**Bodenwert 2024**
Gemarkung Hofkirchen, ebf[4], 01.01.2024, MI			
Flurstück Nr. 139 – Deggendorfer Straße 10	760 m²		
Wohnbaufläche	760 m²	100 €/m²	76.000 €
abzgl./zzgl. Rundung			- €
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	**760 m²**	**100 €/m²**	**76.000 €**

[4] ebf = erschließungsbeitragsfrei

IV.2 Sachwertermittlung

IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens

IV.2.1.1 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV 2021,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV 2021 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwert.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor[5] und dem Alterswertminderungsfaktor[6] zu multiplizieren (§ 36 ImmoWertV 2021).

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwert zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) bezogen und mit der entsprechenden Anzahl zu vervielfachen sind.

Mit diesen Kosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Normalherstellungskosten werden im Zeitverlauf in Richtlinien neu veröffentlicht und sind in der Regel unter Anwendung geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Im gegenständlichen Bewertungsfall beziehen sich die Normalherstellungskosten sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauern auf die Vorgaben der Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

[5] vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

[6] Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer, § 38 ImmoWertV 2021.

IV.2.1.2 Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert beschreibt ein fiktives Gebäude, das weiter an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist.

Hintergrund dafür ist der abweichende Wert eines bestimmten Gebäudes in unterschiedlichen Lagen, welche eine Marktanpassung erforderlich macht.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV 2021.

Es ist Aufgabe des zuständigen Gutachterausschusses diese Sachwertfaktoren abzuleiten, welche sowohl positiv (>1) als auch negativ (<1) ausfallen können.

Die Höhe des Sachwertfaktors hängt in der Regel von verschiedenen Eigenschaften des Grundstücks (Bodenrichtwert, Grundstücksgröße) sowie der aufstehenden Bebauung (vorläufiger Sachwert, Objektgröße, Alter, Bauart, etc.) ab.

IV.2.2 Wertrelevante Basisdaten

IV.2.2.1 Normalherstellungskosten

Gebäudetyp:	1.32 –Einfamilienhäuser mit Erd-, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baunebenkosten:	17 % im Ansatz enthalten
Standardstufe:	ca. 1,74 von 5,0 gem. sachverständiger Gewichtung
Sonstiges:	Eine Anpassung an die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Dachgeschosses nach Sachwertrichtlinie 4.1.1.5 Abs. 2 ist im Falle eines nicht ausbaufähigen Dachgeschosses gem. dem Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Passau durch einen Abschlag von 4 bis 12 % zu berücksichtigen → Auf Grund der geringen Kniestock- und Firsthöhen ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht von einem Ausbau auszugehen, wofür ein sachverständiger Abschlag i. H. v. 10 % erfolgt Eine Anpassung an das individuelle Ausbauverhältnis (BGF zu Wohnfläche) nach Sachwertrichtlinie 4.1.1.5 Abs. 5 ist gem. dem Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Passau nicht anzuwenden. Abschließend wurde ein Zuschlag in Höhe von 5 % für die Bauart als Zweifamilienhäuser nach der Sachwertmodel berücksichtigt.

IV.2.2.2 Außenanlagen

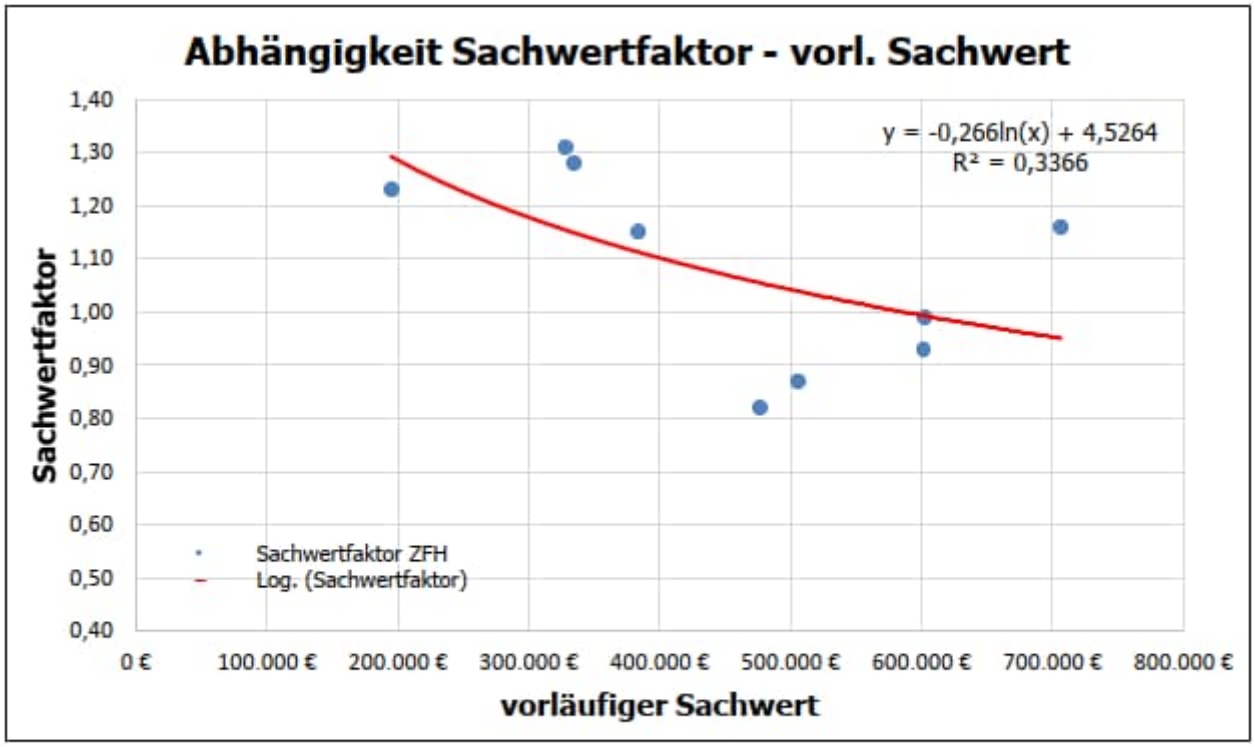
Vorgabe: Für die Außenanlagen gibt das Sachwertmodell des Gutachterausschuss des Landkreises Passau eine Spanne zwischen 3 und 5 % an.

Ansatz: im gegenständlichen Fall wurde wird auf Grund der Einfachheit der Außenanlagen ein Ansatz von 3 % gewählt. Dies ist vorwiegend auf das Fehlen von sonst üblichen Verkehrsflächen im Bereich einer Zufahrt und Terrasse zurückzuführen.

IV.2.2.3 Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau beschreibt zuletzt eine Spanne an Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser über das Jahr 2022. Die Spanne reicht von 0,82 bis 1,31, wobei der Median bei 1,15 und der Mittelwert bei 1,08 liegt.

Die Auswertung stellt sich grafisch wie folgt dar:



	Korrelationskoeffizient
vorläufiger Sachwert	-0,538430251

	Korrelationskoeffizienten
(fikt.) Gebäudealter	0,256343438
Wohnfläche	-0,254424371
Grundstücksgröße	-0,537857854
Bodenrichtwert	-0,644259703

	arith. Mittelwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung	Stichproben-größe
(fikt.) Gebäudealter	39 Jahre	21 Jahr	66 Jahre	15,99 Jahre	9
Kaufpreis (bereinigt)	482.401 €	240.000 €	818.413 €	161.406 €	9
Wohnfläche	235 m²	164 m²	330 m²	64 m²	9
Grundstücksfläche	939 m²	620 m²	1.449 m²	288 m²	9
Bodenrichtwert	121 €/m²	90 €/m²	180 €/m²	31 €/m²	9

Allgemein ist für einen sinkendes Bodenwertniveau von einem ebenfalls sinkenden Sachwertfaktor auszugehen. Dies weil ein geringer Bodenwert für eine entsprechend niedrige Nachfrage steht. Andererseits ergibt sich aus einem insgesamt geringen Kaufpreis eine gewisse Nachfrage, der dieser für eine breitere Masse finanzierbar ist.

Darüber hinaus fällt der Faktor mit zunehmender Größe (Wohnfläche und Grundstück), weil der Nutzen nicht im selben Verhältnis anwächst.

Das Gebäudealter ist in zweierlei Hinsicht zu betrachten. Aus einem hohen Alter bzw. einer geringen Restnutzungsdauer resultiert in der Regel ein geringerer vorläufiger Wert, der für eine höhere Nachfrage sorgt, während mit zunehmendem Alter von einer weniger zeitgemäßen Erscheinung und Ausstattung auszugehen ist, was einen Gegenteiligen Effekt hat. Dies insbesondere auf Grund wenig zeitgemäßer energetischer Eigenschaften.

Auf Grundlage der angegebenen Regressionsgleichung ergibt sich ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,39. Innerhalb der einfachen Standardabweichung der Auswertung (1-Sigma) resultiert eine Bandbreite von 1,21 bis 1,57 (+/-18 %), die als marktübliche Streuung interpretiert werden kann. Angesichts der unterdurchschnittlichen Mikrolage, welche maßgeblich durch die von der Ortsdurchfahrt verursachten Immissionen beeinflusst wird sowie der nicht modellkonformen, weil unfertigen und übermäßig einfachen Beschaffenheit des Gebäudes, wird - nach sachverständigem Ermessen - die untere Abweichung der Bandbreite als Bewertungsgrundlage herangezogen (1,21).

Im Weiteren ist die Wertentwicklung für Zweifamilienhäuser im Jahr 2023 sowie bis zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024 zu betrachten. Nach dem Kriegsbeginn in der Ukraine sowie der sukzessiven Leitzinserhöhung ab Mitte 2022 nahmen die Verkäufe ab. Dies ist auf eine allgemeine Verunsicherung sowie erheblich steigende Finanzierungszinsen zurückzuführen. Entsprechend war es für viele Interessenten nicht mehr möglich Kaufpreise zu finanzieren. Auch die Wiedereinführung von Eigenkapitalquoten (ca. 10 bis 20 %) verschärften diese Wendung. Folglich ist von einem schlechteren Marktumfeld auszugehen als im Durchschnitt des Jahres 2022.

In diesem Zusammenhang beschreibt der vom Statistischen Bundesamt abgeleitete Preisindex für Wohnimmobilien eine gesamte Preisänderung für Ein- und Zweifamilienhäuser in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen von rund -13 % (Faktor 0,87). Im Gegenzug stieg der Baupreisindex, welcher für die Ableitung des vorläufigen Sachwerts herangezogen wurde, im selben Zeitraum um rund 11 % an (Faktor 1,11).

Um diesen Anstieg wertmäßig zu berücksichtigen, ist der Sachwertfaktor für den Gebäudewertanteil – welcher entsprechend die wertmäßig nicht repräsentative Entwicklung des Baupreisindex enthält – im Verhältnis der Entwicklung der beiden Indizes zu reduzieren. Dies gestaltet sich wie folgt:

Preisindex für Wohnimmobilien	/	Baupreisindex	=	Anpassung
0,87	/	1,11	=	0,78

Die Anpassung der unteren Abweichung gestaltet sich wie folgt:

Vorläufiger unterer Sachwertfaktor	x	Anpassung	=	angep. Sachwertfaktor
1,21	x	0,78	=	0,94

Der Bodenwert wurde bereits durch den aktuellen Bodenrichtwert berücksichtigt, enthält daher nicht die Unschärfe der Indexentwicklung und bedarf folglich keiner Anpassung.

Der Bodenwertanteil beträgt rund 58,1 % des vorläufigen Sachwerts (76.000 € / 130.878 €; vgl. Kap. IV.2.3), wonach rund 41,9 % auf den Gebäudewert abfallen.

Die Gewichtung bzw. Anpassung der Marktentwicklung gestaltet sich wie folgt:

Wertanteil	Gewichtung	Sachwertfaktor	Angepasster Sachwertfaktor
Boden	58,1 %	1,21	0,70
Gebäude	41,9 %	0,94	0,39
Sachwertfaktor angepasst, gewichtet			1,10

Somit ergibt sich ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,10 welcher nachfolgend als marktüblich zu Grunde gelegt wird.

IV.2.3 Ermittlung Sachwert Grundstück

Sachwertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern nach NHK 2010

Ausgangsdaten:

Wertermittlungsstichtag (Jahr)	2024	Wohnfläche
Baujahr	1956	Wohnfläche pro Vollgeschoss (ohne Balkon)
BGF Wohnhaus	306 m²	Wohnfläche* im DG
(ohne Teilunterkellerungen und Anbau)		*) realisierbare bzw. tatsächliche Wfl., ggf. reduzierte Ansätze für "wohnraumähnliche" Räume
BGF Garage	- nicht vorhanden	
BGF Anbau	- nicht vorhanden	
BGF teil-KG	- nicht vorhanden	

Gebäudetyp 1.32 : freistehende Einfamilienhäuser mit EG, OG und nicht ausgebautem DG

1. NHK-Ansatz Wohnhaus

Nach sachverständiger Würdigung ist der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale zu ermitteln. Der Kostenanteil der Standardmerkmale errechnet sich aus dem gewählten Kostenkennwert (bzw. der Summe der gewichteten Kostenkennwerte) multipliziert mit dem Wägungsanteil am Gesamtbauwerk. Die Summe der Kostenanteile entspricht den vorläufigen NHK.

Standardmerkmale Wohnhaus	Wägungs-anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 1.32					
		1	2	3	4	5	
		620 €/m²	690 €/m²	790 €/m²	955 €/m²	1.190 €/m²	Kostenanteil
Außenwände	23%	1					143 €/m²
Dächer	15%		1				104 €/m²
Außentüren und Fenster	11%	0,25	0,75				74 €/m²
Innenwände und -türen	11%		0,5	0,5			81 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	11%		1				76 €/m²
Fußböden	5%		1				35 €/m²
Sanitäreinrichtungen	9%		1				62 €/m²
Heizung	9%	1					56 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	6%	0,5		0,5			42 €/m²
vorl. NHK (Summe), entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.					1,74		**672 €/m²**

1.1 Anpassungen des NHK-Ansatzes

1.1.1	Anpassung an die wirtschaftliche Nutzbarkeit des nicht ausgebauten DG		
	Die Anpassung erfolgt nach sachverständigem Ermessen.		-67 €/m²
	Zwischensumme		605 €/m²
	Übertrag		605 €/m²
1.1.2	Individuelle Anpassung an das Ausbauverhältnis		
1.1.3	Korrektur für freistehende Zweifamilienhäuser	5%	30 €/m²
1.1.4	Sonstiges	nicht erforderlich	0 €/m²
	objektspezifische NHK		635 €/m²
	objektspezifische NHK, gerundet		**635 €/m²**

2. Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND) nach Anlage 3 SW-RL

Wohnhaus

Die GND ist in Abhängigkeit der Standardstufe zu wählen:
z.B. Standardstufe 1: 60 Jahre, Standardstufe 5: 80 Jahre.

Kostenkennwert	620 €/m²	bei Standardstufe	1	GND	60 Jahre
Kostenkennwert	690 €/m²	bei Standardstufe	2	GND	65 Jahre
objektsp. NHK	672 €/m²	gew. Standardstufe	1,74	GND	63,7 Jahre

Gesamtnutzungsdauer, gewichtet	64 Jahre
Gesamtnutzungsdauer gem. Vorgaben des GAA	**80 Jahre**

3. Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL

Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit vom jeweiligen Zeitpunkt und Umfang der Maßnahmen nach sachverständigem Ermessen, noch zeitgemäße Bauteile sind entsprechend zu berücksichtigen.

3.1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselement		
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	max. 4	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	max. 2	0,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	max. 2	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	max. 2	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	max. 4	0,00
Modernisierung von Bädern	max. 2	0,00
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	max. 2	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2	0,00
Summe Modernisierungspunkte		0,00

Summe Modernisierungspunkte (Modernisierungsgrad, gerundet auf 0,5 Punkte)	**0,0**
fiktives Baujahr	1956
Wertermittlungsstichtag	2024
rechnerisches Gebäudealter (im Folgenden kurz "Alter", maximal die GND)	68 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer	12 Jahre

3.2 Modifizierte Restnutzungsdauer

Die modifizierte Restnutzungsdauer (mod. RND) ergibt sich nach folgender Formel:

$$a \times \frac{100}{GND} \times Alter^2 - b \times Alter + c \times \frac{GND}{100} = \text{mod. RND}$$

Die Variablen a, b und c werden entsprechend des jeweiligen Modernisierungsgrads und rechnerischen Gebäudealters nach Anlage 4 SW-RL interpoliert.

Im vorliegenden Fall entspricht a = 0,0125
b = 2,625
c = 152,50

Es ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 15,75 Jahren.

3.3 Anzusetzende Restnutzungsdauer

Die modifizierte RND ist entsprechend Anlage 4 SW-RL nur anwendbar, wenn das relative Alter (in % der GND, entspr. der linearen Alterswertminderung) bei mindestens 60% liegt.
(Zwischenwerte wurden in Abhängigkeit des Modernisierungsgrades interpoliert.)

Das relative Alter beträgt hier 85% der Restnutzungsdauer.
Somit ist die modifizierte RND von 15,75 Jahren ansetzbar.

Die modellkonform ermittelte RND weicht von dem Zeitraum, in dem das Objekt noch wirtschaftlich genutzt werden kann, ab. Die RND wird individuell angesetzt.

anzusetzende Restnutzungsdauer **12 Jahre**

4. lineare Alterswertminderung

Alterswertminderung $\frac{80 \text{ Jahre} - 12 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100\%$ = rd. **85%**

5. Baupreisindex
https://www.bki.de/baupreisindex.html

Index für Wohngebäude zum Wertermittlungsstichtag, Basis 2021 $\frac{129,4}{70,8}$ = **1,828**

6. Sachwert der baulichen Anlagen

Wohnhaus	306 m² BGF x	635 €/m² x	1,828	355.199 €
Herstellungskosten				355.199 €
Alterswertminderung			85%	-301.919 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten				53.280 €
Außenanlagen, pauschal			3%	1.598 €
Sachwert der baulichen Anlagen				54.878 €

7. Sachwert

Bezeichnung		**Verkehrswert 2024**
Sachwert der baulichen Anlagen		54.878 €
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		76.000 €
vorläufiger Sachwert		130.878 €
Marktanpassung - Sachwertfaktor	1,10	13.088 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		143.966 €
zzgl. / abzgl. boG		0 €
zzgl. / abzgl. Rundung		34 €
Sachwert / Verkehrswert		**144.000 €**

IV.3 Ableitung des Verkehrswertes

IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 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.

Solche können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Diese Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Im vorliegenden Fall sind an dieser Stelle keine wertrelevanten Merkmale ersichtlich, welche gesondert zu berücksichtigen sind. Insbesondere ist an dieser Stelle erneut zu verdeutlichen, dass der schlechte Unterhaltungszustand bereits im Rahmen der Restwertbetrachtung, durch eine entsprechend geringe Restnutzungsdauer sowie eine geringe Marktanpassung, umfangreich eingepreist wurde.

IV.3.2 Zusammenstellung der Werte

Bezeichnung	**Verkehrswert 2024**
marktangepasster Sachwert	143.996 €
zzgl. / abzgl. boG [7]	- €
zzgl. / abzgl. Rundung	- 34 €
Sachwert / Verkehrswert [8]	**144.000 €**

KENNZAHLEN – BEZOGEN AUF DEN UNBELASTETEN WERT (OHNE BOG)

Verkehrswert je m² Wohnfläche	Sachwert 143.996 €	:	Wohnfläche 162 m²	=	889 €/m²
Gebäudesubstanzwert	Gebäudewert 67.966 €	:	Wohnfläche 162 m²	=	420 €/m²
Grundstückswertanteil	Bodenwert 76.000 €	:	Sachwert 143.996 €	=	53 %

[7] besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal
[8] Gerundet auf volle 1.000 €

IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung

Vorliegend wurde entschieden, den Verkehrswert auf Basis des Restwerts der Bausubstanz zu ermitteln. Dies erfolgt regelmäßig im Sachwertverfahren, da die bestehende Rohbausubstanz, verglichen mit einem Neubau, die Investitionskosten schmälert.

Außerdem ist das Bauwerk auf Grund möglicher Fördermöglichkeiten für eine Bestandssanierung als erhaltenswert einzustufen.

Bei einer Restwertbetrachtung ist die vormalige Nutzung weniger entscheidend als die im Zuge einer Revitalisierung wirtschaftlich sinnvollste. Dabei ist eine Nutzung zu Wohnzwecken als weiterhin nachhaltig marktgängig zu betrachten.

Eine alternative Betrachtung bezieht sich auf die Kosteneinsparung, welche einem Bauherrn durch den vorhandenen Rohbau entsteht. Gemäß den Wägungsanteilen der Sachwert-Richtlinie beträgt der Anteil des Rohbaus an den Normalherstellungskosten ca. 23 %.

Bei vorliegenden Normalherstellungskosten in Höhe von 355.199 € (vgl. Kapitel IV.2.2) ergibt sich ein Anteil des Rohbaus von 81.696 €. Zuzüglich des Bodenwerts (76.000 €) ergibt sich so ein Wert in Höhe von 157.696 €.

Dieser ist mit dem hier abgeleiteten Verkehrswert zu vergleichen, wobei es schlüssig ist, dass der Wert eines neuen Rohbaus nicht unerheblich höher ausfällt. Somit ist die Abweichung zugunsten eines neuen Rohbaus von 9 % als schlüssig zu erachten.

Dies ist einerseits auf die Gestaltungsfreiheit eines Neubaus, die Platzierung auf dem Grundstück sowie die Einschränkungen beim Umgang mit der alten Bausubstanz und die allgemein einfache Bauqualität zurückzuführen. Auch ist für den Bestandsbau zunächst ein Rückbau der verbrauchten Ausstattungsmerkmale vorzunehmen, was zudem nicht unerhebliche Kosten verursacht.

Ferner wird der Marktbericht 2023 des Gutachterausschusses des Landkreises Regen herangezogen, welcher mitunter ein vergleichbares Bodenrichtwertniveau abbildet und eine repräsentative Auswertung von Gebäudefaktoren veröffentlicht.

Die multiple Regressionsgleichung nimmt Bezug auf das Alter, die Wohnfläche, den Bodenrichtwert, die Grundstücksgröße. Sie liefert einen mittleren Vergleichswert zum 31.12.2023, welcher sich vorliegend mit 893 €/m² berechnet.

Vor diesem Hintergrund ist die sich vorliegend ergebene Kennzahl von 889 €/m² als schlüssig anzusehen. Dass diese zustandsbedingt, nicht geringer ausfällt, ist der besseren Makrolage im Landkreis Passau, angrenzend an den Landkreis Deggendorf, vergleichen mit der Auswertung aus dem Landkries Regen geschuldet.

In der Gesamtschau ist der ermittelte Verkehrswert uneingeschränkt plausibel.

IV.3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück **Deggendorfer Straße 10, 94544 Hofkirchen – Flurstück 139, Gemarkung Hofkirchen** wurde zum **Wertermittlungsstichtag 2. August 2024** wie folgt ermittelt:

144.000 €

(einhundertvierundvierzigtausend Euro)

Vorstehendes Gutachten wurde vom Unterzeichner als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, persönlich bzw. unter seiner Anleitung, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Der Sachverständige hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht.

Diese darf nur zweckgebunden verwendet werden, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

Passau, 8. November 2024

Christopher Haiböck