



# GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Gutachten-Nr.: 169 – 2023 | Az.: 804 K 72/22

Bewertungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude  
Eichbergring 33, 94094 Malching,  
Flst. Nr. 80 – Gemarkung Malching

Auftraggeber: Amtsgericht Passau  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Schustergasse 4, 94032 Passau



**Wertermittlungstichtag: 22. September 2023**  
**Verkehrswert <sup>1</sup>: 337.000 €**

Seitenzahl Gutachten / Anlagen: 48 / 24

Ausfertigungen: 5 Stück (inkl. Büroausfertigung)

Passau, 14.12.2023

---

<sup>1</sup> exkl. Belastungen aus Abteilung II des Grundbuchs

**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 B.A. | öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (Aufsichtsbehörde: IHK Niederbayern)**

**ZUSAMMENFASSUNG****Auftrag:**

|                        |                                                           |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Ortsbesichtigung       | 22. September 2023                                        |
| Wertermittlungstichtag | 22. September 2023                                        |
| Auftraggeber           | Amtsgericht Passau                                        |
| Art / Verwendungszweck | Verkehrswertgutachten / Grundlage für Zwangsversteigerung |

**Grundstück:**

|                  |                                            |
|------------------|--------------------------------------------|
| Adresse          | 94094 Malching, Eichbergring 33            |
| Flurstücknummer  | Flurstück 80, Gemarkung Malching           |
| Grundstücksgröße | 760 m <sup>2</sup>                         |
| Lage / Baurecht  | Bebauungsplan / Wohngebiet gem. § 30 BauGB |

**Gebäude:**

|                     |                                                                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektart / Nutzung | Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude                                                      |
| Baujahr             | ca. 1973                                                                                                |
| Bruttogrundfläche   | ca. 520 m <sup>2</sup> (Wohnhaus), ca. 39 m <sup>2</sup> (Garage), ca. 36 m <sup>2</sup> (Nebengebäude) |
| Wohnfläche          | ca. 182 m <sup>2</sup>                                                                                  |
| Ausstattung         | Standardstufe 2,49 von 5,0 gem. Anlage 2 Sachwertlinie                                                  |
| Restnutzungsdauer   | 37 Jahre                                                                                                |

**Wertermittlung:**

|                           |                                                                            |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Bodenwert (modellkonform) | 45.600 €                                                                   |
| Sachwert                  | 333.540 €    1.833 €/m <sup>2</sup> WoFl    1.582 €/m <sup>2</sup> Gebäude |
| boG <sup>2</sup>          | 20.280 € (Wertanteil Nebengebäude)                                         |
|                           | -16.555 € (Wertnachteil Heizungsinstallation OG)                           |

**Verkehrswert<sup>3</sup>**                      **rd. 337.000 €** → abgeleitet vom Sachwert

<sup>2</sup> Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

<sup>3</sup> Gerundet auf volle 1.000 €

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. Allgemeine Grundlagen</b>                                          | <b>7</b>  |
| <b>I.1 Auftraggeber</b>                                                  | <b>7</b>  |
| <b>I.2 Art und Zweck des Gutachtens</b>                                  | <b>7</b>  |
| <b>I.3 Bewertungsobjekt</b>                                              | <b>7</b>  |
| <b>I.4 Stichtage</b>                                                     | <b>7</b>  |
| <b>I.5 Ortbesichtigung</b>                                               | <b>8</b>  |
| <b>I.6 Prämissen</b>                                                     | <b>9</b>  |
| <b>I.7 Verwendete Unterlagen</b>                                         | <b>10</b> |
| <b>I.8 Bewertungsgrundsätze</b>                                          | <b>11</b> |
| <b>II. Grundbuch</b>                                                     | <b>12</b> |
| <b>II.1 Deckblatt</b>                                                    | <b>12</b> |
| <b>II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)</b>                | <b>12</b> |
| <b>II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)</b>                                 | <b>12</b> |
| <b>II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)</b>                 | <b>12</b> |
| <b>II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)</b> | <b>12</b> |
| <b>III. Objektbeschreibung</b>                                           | <b>13</b> |
| <b>III.1 Beschreibung des Grundstücks</b>                                | <b>13</b> |
| <b>III.1.1 Lagemerkmale</b>                                              | <b>13</b> |
| <b>III.1.1.1 Basisdaten</b>                                              | <b>13</b> |
| <b>III.1.1.2 Makrostandort</b>                                           | <b>14</b> |
| <b>III.1.1.3 Mikrostandort</b>                                           | <b>15</b> |
| <b>III.1.1.4 Nachbarbebauung</b>                                         | <b>15</b> |
| <b>III.1.1.5 Demografische Entwicklung</b>                               | <b>16</b> |
| <b>III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften</b>                          | <b>17</b> |
| <b>III.1.3 Erschließung</b>                                              | <b>17</b> |
| <b>III.1.4 Baurechtlicher Zustand</b>                                    | <b>18</b> |
| <b>III.1.5 Außenanlagen</b>                                              | <b>19</b> |

---

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>III.2 Beschreibung Gebäude 1 – Zweifamilienwohnhaus .....</b> | <b>20</b> |
| III.2.1 Zweckbestimmung – Nutzung .....                          | 20        |
| III.2.2 Baujahr .....                                            | 20        |
| III.2.3 Rohbau .....                                             | 20        |
| III.2.4 Ausbau.....                                              | 21        |
| III.2.4.1 Kellergeschoss .....                                   | 21        |
| III.2.4.2 Erdgeschoss.....                                       | 21        |
| III.2.4.3 Obergeschoss .....                                     | 21        |
| III.2.4.4 Dachgeschoss.....                                      | 21        |
| III.2.4.5 Fassaden.....                                          | 22        |
| <b>III.3 Beschreibung Gebäude 2 – Doppelgarage .....</b>         | <b>22</b> |
| III.3.1 Zweckbestimmung .....                                    | 22        |
| III.3.2 Baujahr .....                                            | 22        |
| III.3.3 Rohbau .....                                             | 22        |
| III.3.4 Ausbau.....                                              | 23        |
| <b>III.4 Beschreibung Gebäude 3 – Nebengebäude .....</b>         | <b>24</b> |
| III.4.1 Zweckbestimmung .....                                    | 24        |
| III.4.2 Baujahr .....                                            | 24        |
| III.4.3 Rohbau .....                                             | 24        |
| III.4.4 Ausbau.....                                              | 24        |
| <b>III.5 Baulicher Zustand .....</b>                             | <b>25</b> |
| III.5.1 Wirtschaftliche Gestaltung.....                          | 25        |
| III.5.2 Nutzungsdauer.....                                       | 26        |
| III.5.3 Baulicher Unterhaltungszustand.....                      | 28        |
| III.5.4 Energetische Eigenschaften.....                          | 29        |
| <b>IV. Wertermittlung.....</b>                                   | <b>30</b> |
| <b>IV.1 Bodenwertermittlung .....</b>                            | <b>30</b> |
| IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens.....                          | 30        |
| IV.1.2 Bodenrichtwert.....                                       | 31        |

---

---

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| IV.1.3 Anpassung .....                                        | 31        |
| IV.1.4 Ermittlung des Bodenwerts .....                        | 31        |
| <b>IV.2 Sachwertermittlung.....</b>                           | <b>32</b> |
| IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens.....                       | 32        |
| IV.2.1.1 Vorläufiger Sachwert.....                            | 32        |
| IV.2.1.2 Marktanpassung.....                                  | 33        |
| 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.....                    | 37        |
| <b>IV.3 Ableitung des Verkehrswertes .....</b>                | <b>41</b> |
| IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....  | 41        |
| IV.3.1.1 Werteinfluss Nebengebäude .....                      | 41        |
| IV.3.1.2 Wertnachteil Heizungsinstallation Obergeschoss ..... | 42        |
| IV.3.2 Zusammenstellung der Werte.....                        | 44        |
| IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung .....              | 45        |
| IV.3.4 Verkehrswert .....                                     | 48        |

**ANLAGENVERZEICHNIS**

| Nr.                    | Bezeichnung                        | Datum      | Maßstab     | Seiten |
|------------------------|------------------------------------|------------|-------------|--------|
| 1.                     | Landkarte                          | 14.07.2023 | 1 : 200.000 | 1      |
| 2.                     | Ortsplan                           | 14.07.2023 | 1 : 10.000  | 1      |
| 3.                     | Lageplan                           | 14.07.2023 | 1 : 1.000   | 1      |
| 4.                     | Auszug aus dem Bebauungsplan       | 23.12.1972 | -           | 12     |
| 5.                     | Planunterlagen                     |            |             |        |
| 5.1                    | Grundriss Kellergeschoss           | 11.07.1972 | -           | 1      |
| 5.2                    | Grundriss Erdgeschoss              | 11.07.1972 | -           | 1      |
| 5.3                    | Grundriss Obergeschoss             | 11.07.1972 | -           | 1      |
| 5.4                    | Schnitt Wohnhaus                   | 11.07.1972 | -           | 1      |
| 5.5                    | Grundriss & Schnitt Geräteschuppen | 16.04.2003 | -           | 1      |
| 6.                     | Bruttogrund- / Geschossfläche      | 29.11.2023 | -           | 1      |
| 7.                     | Wohnfläche                         | 29.11.2023 | -           | 1      |
| 8.                     | Fotodokumentation                  | 22.09.2023 | 12 Fotos    | 2      |
| Seitenzahl der Anlagen |                                    |            |             | 24     |

## **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 § 194 BauGB

Zweck: Grundlage für Zwangsversteigerung

### **I.3 Bewertungsobjekt**

Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude

Eichbergring 33

94094 Malching

Flst. Nr. 80 - Gemarkung Malching

### **I.4 Stichtage**

Wertermittlungsstichtag: 22. September 2023

Qualitätsstichtag: entspricht Wertermittlungsstichtag

## I.5 Ortsbesichtigung

Zeitpunkt: 22.09.2023

Umfang: Grundstück und Gebäude von außen

Der Zutritt zu den Gebäuden, insbesondere zum Wohnhaus, wurde mir im Rahmen des Ortstermins nicht gewährt, weshalb die Wertermittlung nach dem äußeren Anschein bzw. Angaben durch den Bruder des Schuldners, erstellt wird.

Beim Ortstermin wurde mitgeteilt, dass mir im Nachgang Innenaufnahmen überlassen werden. Diese wurden allerdings auch nach mehrmaliger Nachfrage nicht übermittelt.

Anwesende Personen: (siehe Anschreiben)

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 Verwendete Unterlagen

Für die Wertermittlung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

a) vom Gericht zur Verfügung gestellt:

---

- Grundbuchauszug Blatt 1559 Malching vom 17.04.2023
- Kurzmitteilung der Verwaltungsgemeinschaft Rotthalmünster vom 31.05.2023
  - o Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 31.05.2023
  - o Auszug aus dem Liegenschaftskataster inkl. Legende vom 17.05.2023

b) vom Büro TSH besorgt:

---

- Auszüge aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Passau vom 08.12.2023
- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Passau vom 05.09.2023
- Auskünfte der VG Rotthalmünster (Bebauungsplan vom 23.12.1972)
- Bauplanunterlagen Gartenhaus / Nebengebäude:
  - o Eingabeplanung Gartenhaus bzw. Nebengebäude vom 16.04.2003
  - o Auszug aus dem Katasterwerk Malching vom 15.04.2003
  - o Baubeschreibung Baugrund vom 16.04.2003
  - o Kubaturberechnung vom 16.04.2003
  - o Lageplan vom 16.04.2003
- Bauplanunterlagen Zweifamilienwohnhaus:
  - o Tekturplanung Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage vom 11.07.1972
  - o Baubeschreibung vom 13.05.1972
  - o Wohnflächenberechnung vom 06.05.1972

## **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 Wertermittlungstichtags, nach dieser neuen Verordnung zu erstellen.

**Aufgrund der neuen Anforderungen an die Gutachterausschüssen in Bezug auf die Bereitstellung von Bodenrichtwerten und Marktdaten sowie der fehlenden Novellierung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) ist eine Anwendung der neuen ImmoWertV derzeit noch nicht möglich, weshalb gem. § 53 ImmoWertV 2021 den Gutachterausschüssen eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2024 zur Bereitstellung der Daten eingeräumt wurde.**

**Das vorliegende Gutachten wird demnach weiterhin auf Basis der ImmoWertV 2010 sowie den auf dieser Basis bereitgestellten Marktdaten erstellt.**

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:   | Malching   | Blatt: | 1559 |
| Ausdruck:    | 17.04.2023 |        |      |

### II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)

| Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                  | Größe  |
|-----------|------------------------------------------|--------|
| 80        | Eichbergring 33, Gebäude- und Freifläche | 760 m² |

### II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)

1      xxx, geb. am xxx

### II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

URNr. 0308/2019 Wohnungs- und Mitbenützungsrecht für xxx, geb. am 25.06.1956;

→ *Das Recht ist gemäß Vorgabe des Amtsgerichts Passau nicht Bestandteil der Bewertung.*

### 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. OBJEKTDESCHEIBUNG

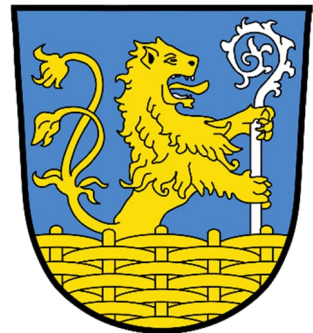
#### III.1 Beschreibung des Grundstücks

##### III.1.1 Lagemerkmale

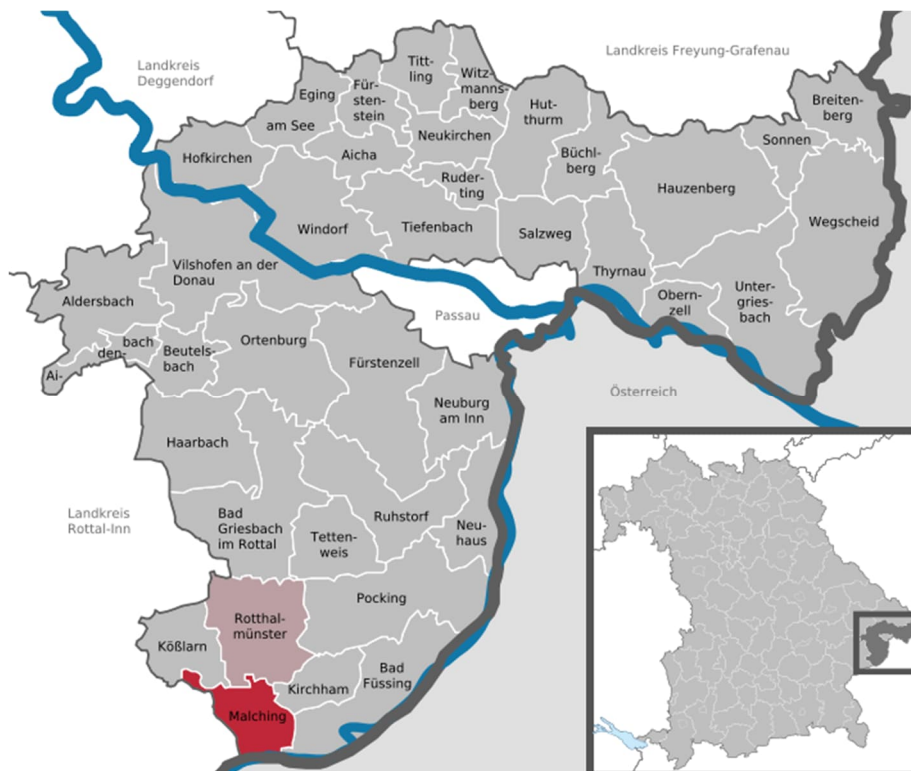
###### III.1.1.1 Basisdaten<sup>4</sup>

|                          |                                                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------|
| Bundesland:              | Bayern                                               |
| Regierungsbezirk:        | Niederbayern                                         |
| Landkreis:               | Passau                                               |
| Verwaltungsgemeinschaft: | Rotthalmünster                                       |
| Höhe:                    | ca. 345 m ü. NHN                                     |
| Fläche:                  | 25,24 km <sup>2</sup>                                |
| Einwohner:               | 1266 (31.12.2022)                                    |
| Bevölkerungsdichte:      | 50 Einwohner je km <sup>2</sup>                      |
| Homepage:                | <a href="http://www.malching.de">www.malching.de</a> |

Wappen:



Lage der Gemeinde Malching im Landkreis Passau:



<sup>4</sup> <https://de.wikipedia.org/wiki/Malching>

### III.1.1.2 Makrostandort

Malching ist die südlichste Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Passau und liegt nördlich des Inns, unmittelbar an der österreichischen Grenze.

Die Gemeinde gehört der Verwaltungsgemeinschaft Rotthalmünster an.

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Autobahn A 94 (München – Passau), welche im Nordosten und Westen in die Bundesstraße B12 übergeht.

Malching selbst verfügt nicht mehr über einen Bahnhof, der nächstliegende befindet sich im 13 km entfernten Karpfham. Dieser ist demnach nur mit dem PKW oder über die Anbindung an den Regiobus der deutschen Bahn erreichbar.

Anlaufstellen des täglichen Bedarfs sind in Malching in Form eines kleinen Einkaufsmarkts, einer Metzgerei, einer VR-Bank und einer Apotheke teilweise vorhanden. Discounter, Restaurants und Arztpraxen befinden sich in den umliegenden größeren Städten wie dem ca. 6 km entfernten Rotthalmünster. Dort befindet sich auch ein Krankenhaus.

Die Kinderbetreuung ist in Form des Kindergartens St. Raphael in Malching gewährleistet. Die nächstgelegenen Schulen sind eine Grund- sowie eine Mittelschule in Rotthalmünster. Weiterführende Schulen befinden sich in Pocking, rund 16 km entfernt.

Insgesamt ist die Makrolage aufgrund der Abgeschiedenheit zu größeren Städten oder Ballungsräumen und der eingeschränkten Möglichkeiten zur Nahversorgung als tendenziell unterdurchschnittlich einzustufen.

#### Wichtige Entfernungen:

|          |   |                        |            |
|----------|---|------------------------|------------|
| Malching | - | Passau                 | ca. 38 km  |
| Malching | - | Flughafen München      | ca. 131 km |
| Malching | - | München                | ca. 141 km |
| Malching | - | Österreichische Grenze | ca. 19 km  |
| Malching | - | Salzburg               | ca. 85 km  |

### III.1.1.3 Mikrostandort

Das zu bewertende Objekt liegt westlich des Ortskerns von Malching.

Es befindet sich in einem durch eine Bebauung mit individuellen Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Wohngebiet.

Nach ca. 600 m Entfernung ist eine Einkaufsmöglichkeit zu erreichen. Das gastronomische Angebot Malchings besteht aus einem ca. 600 m entfernten Café und einem ca. 450 m entfernten Gasthaus. Es ist dementsprechend als weit unterdurchschnittlich anzusehen.

Die nächste Bushaltestelle ist in ca. 450 m fußläufig entlang der Hauptstraße erreichbar. Die Autobahn A94 bzw. die Bundesstraße B12 ist nach ca. 1,8 km anfahrbar.

In diesem Zusammenhang ist zu konstatieren, dass nach der Eröffnung des Autobahnabschnitts als Umfahrung von Malching, die Verkehrs- und Schadstoffbelastung in der Ortschaft zwar abgenommen hat, der Ortskern jedoch einen zunehmend ausgestorbenen Eindruck vermittelt.

Zusammenfassend ist auch die Mikro- bzw. Wohnlage zwar als durchschnittlich vor Ort einzustufen, wegen der eingeschränkten Möglichkeiten zur Nahversorgung ist die Einschätzung in der Gesamtschau jedoch mit einem unterdurchschnittlichen bzw. einfachen Ergebnis abzuschließen.

### III.1.1.4 Nachbarbebauung

|            |                                                                                                             |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Norden:    | Wohnhaus, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Einzelgarage, Pultdach bzw. Carport                        |
| Südwesten: | Wohnhaus, L-förmig, Erdgeschoss, Obergeschoss, Satteldach, Einzelgarage, Satteldach                         |
| Osten:     | Wohnhaus, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, große Doppelgarage, steiles Satteldach                     |
| Südosten:  | Wohnhaus, Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, flaches Satteldach, Einzelgarage, Pultdach |

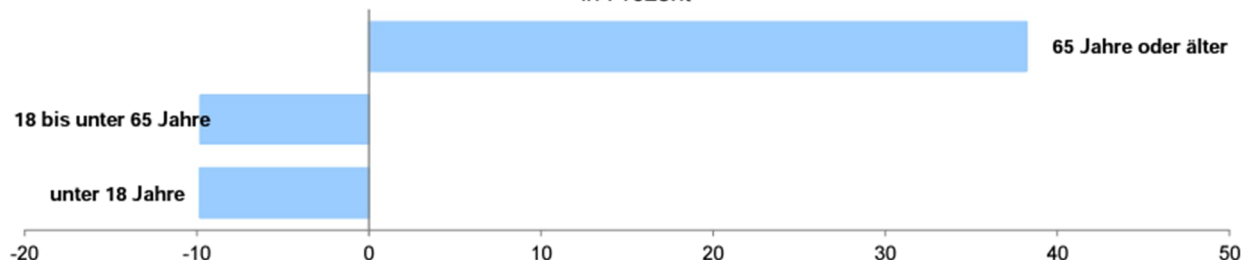
### III.1.1.5 Demografische Entwicklung

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 09 275 132 Malching

| Bevölkerungs-<br>stand am 31.12... | Personen<br>insgesamt* | davon im Alter von ... Jahren |                    |                  |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------|
|                                    |                        | unter 18                      | 18 bis<br>unter 65 | 65 oder<br>älter |
| 2019                               | 1 282                  | 179                           | 808                | 295              |
| 2020                               | 1 270                  | 160                           | 800                | 300              |
| 2021                               | 1 270                  | 160                           | 810                | 300              |
| 2022                               | 1 270                  | 160                           | 810                | 300              |
| 2023                               | 1 270                  | 160                           | 810                | 310              |
| 2024                               | 1 280                  | 160                           | 800                | 310              |
| 2025                               | 1 280                  | 160                           | 800                | 320              |
| 2026                               | 1 280                  | 160                           | 790                | 330              |
| 2027                               | 1 280                  | 160                           | 780                | 340              |
| 2028                               | 1 290                  | 160                           | 770                | 350              |
| 2029                               | 1 290                  | 170                           | 760                | 360              |
| 2030                               | 1 290                  | 160                           | 760                | 370              |
| 2031                               | 1 290                  | 160                           | 750                | 380              |
| 2032                               | 1 300                  | 160                           | 740                | 390              |
| 2033                               | 1 300                  | 160                           | 730                | 410              |

Veränderung der Bevölkerung 2033 gegenüber 2019 nach Altersgruppen  
in Prozent



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

### III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften

|                        |                                              |
|------------------------|----------------------------------------------|
| Oberfläche:            | weitgehend eben                              |
| Form:                  | rechteckig, annähernd quadratisch            |
| Mittlere Abmessungen:  | ca. 29,0 x 26,2 m                            |
| Baugrund:              | lehmiger Kies, offensichtlich tragfähig      |
| Grundwasser:           | nicht bekannt                                |
| Altlasten:             | nicht bekannt, auftragsmäßig nicht abgeklärt |
| Überschwemmungsgebiet: | nein                                         |
| Denkmalschutz:         | nein                                         |

### III.1.3 Erschließung

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straße:           | entlang Südwestseite, asphaltiert, Gehsteig, einseitig, asphaltiert, Beleuchtung vorhanden                                                                                                                                                                                                                          |
| Wasser, Kanal:    | vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Strom:            | vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Telefon/Internet: | aktuell Kupferleitung, Übertragungsrate nachrichtlich bis 250 Mbit/s, Glasfaser in Vorbereitung                                                                                                                                                                                                                     |
| Gasanschluss:     | nicht vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Fernsehanschluss: | 2 Satellitenschüssel                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Beiträge:         | Die Wertermittlung steht unter der Annahme, dass sämtliche Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sowie dem Kommunalabgabengesetz abgegolten sind. Auf Grund des deutlich fortgeschrittenen Alters der aufstehenden Bebauung sowie keiner ersichtlichen, beitragsrelevanten Erweiterungen ist dies schlüssig. |

### III.1.4 Baurechtlicher Zustand

Für das Bewertungsgrundstück gilt der Bebauungsplan „Eichbergsiedlung“ vom 23.12.1972, der die Fläche einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zuordnet.

Dieser gibt Baulinien, Baugrenzen und somit das bebaubare Baufenster vor.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt begrenzt:

- Vollgeschosse: II
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,7

Das Baurecht richtet sich daher nach den Vorgaben des § 30 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans regelt.

Somit ist das Grundstück als baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu bewerten.

### III.1.5 Außenanlagen

#### Verkehrsflächen:

|                                   |                                                                       |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Vor Garage:                       | gepflastert, neu, ca. 2014/15 Granitkleinsteinpflaster                |
| Umgang Wohnhaus:                  | gekiest                                                               |
| Zugang Wohnhaus:                  | bis Rundbogen Granitkleinsteinpflaster, ausgefacht, Platten           |
| Hauszugang Nordwestseite:         | gefliest                                                              |
| Terrasse Nordosten:               | gefliest, Zugangspodest, 3-stufig, gefliest, in Erweiterung betoniert |
| Vordach:                          | angeschleppt, Holzkonstruktion, gedeckt                               |
| Spenglerarbeiten:                 | Kupfer                                                                |
| Terrasse Südostseite bzw. Loggia: | 3 Stufen höher liegend, gefliest bis Hauseck                          |
| Sonstiges:                        | keine nennenswerten Verkehrsflächen, gekieste Wege etc.               |

#### Grünflächen:

|                     |                                                                        |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Nördlicher Bereich: | Rasenfläche, 1 Strauch                                                 |
| Südlicher Bereich:  | Gras, 1 kleiner Baum, 1 Strauch, keine besondere Beetanlagen vorhanden |
| Beetanlage:         | vor Terrasse Südosten, Betonringe, durchwachsen                        |

#### Zäune:

|                          |                                                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Südwesten straßenseitig: | Betonmäuerchen, Betonsäulen, nicht ausgefacht, offen                                |
| Südosten:                | Mauer, massiv, auf Bewertungsgrundstück, verputzt, gestrichen, eingedeckt, Schindel |
| Osten:                   | Mauer, wie vor bzw. in Grenzbauweise Nebengebäude                                   |
| Nordwesten vor Garage:   | Holzlatenzaun, Garage, Grenzbauweise, Doppelstabmattenzaun, Nachbar, hoch           |

### III.2 Beschreibung Gebäude 1 – Zweifamilienwohnhaus

Der Zutritt zum Gebäude wurde im Zuge des Ortstermins nicht gewährt, weshalb die Wertermittlung auf Basis des äußeren Anscheins bzw. Angaben durch den Bruder des Schuldners erstellt wird.

Beim Ortstermin wurde mitgeteilt, dass mir Innenaufnahmen überlassen werden. Diese wurden allerdings auch nach mehrmaliger Nachfrage nicht übermittelt.

Das Gutachten steht somit unter der Annahme, dass es sich um ein baujahrestypisches, vollumfänglich ausgebautes bzw. modellkonform – gemäß Eingabeplan – fertiggestelltes Gebäude mit einer üblichen Ausstattung mit den nachrichtlichen Modernisierungen handelt.

Auch wird hinsichtlich des Beschriebs auf die Baupläne [s. Anlage 5] verwiesen.

#### III.2.1 Zweckbestimmung – Nutzung

Das Gebäude wurde zu Wohnzwecken errichtet und wird entsprechend genutzt.

#### III.2.2 Baujahr

Baujahr: ca. 1973

#### III.2.3 Rohbau

|                         |                                                                                                           |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauart:                 | massiv errichtet, Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nachrichtlich nicht ausgebautes Dachgeschoss |
| Dachstuhl:              | zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl                                                                          |
| Dach:                   | Satteldach                                                                                                |
| Dacheindeckung:         | massiv                                                                                                    |
| Fundamente:             | Streifenfundamente, Bodenplatte                                                                           |
| Außenwände:             |                                                                                                           |
| Kellergeschoss:         | Stahlbeton                                                                                                |
| Erd- bzw. Dachgeschoss: | Mauerwerk                                                                                                 |
| Innenwände:             | Mauerwerk                                                                                                 |

Decken: massiv, Stahlbeton

Treppen: massiv, Stahlbeton

### **III.2.4 Ausbau**

#### **III.2.4.1 Kellergeschoss**

Technische Ausstattung: Ölzentralheizung, erneuert ca. 2019, für Beheizung Erdgeschoss, Obergeschoss über Pelletofen beheizt, nachrichtlich keine Leitungsführungen sowie Heizkörper installiert

#### **III.2.4.2 Erdgeschoss**

Fenster: Kunststoff, Holzoptik, erneuert, ca. 2019, Isolierverglasung, dreifach, beigeputzt, Anstrich nicht erneuert

Rollläden: vorhanden

Bad: erneuert, ca. 2019

WC: wie vor

Sonst: durchschnittlicher, baujahrestypischer Zustand

#### **III.2.4.3 Obergeschoss**

Fenster: wie vor

#### **III.2.4.4 Dachgeschoss**

Allgemein: nachrichtlich nicht ausgebaut, auf Grund eines gemäß Planunterlagen fehlenden Kniestocks keine Ausbaureserve vorhanden

### III.2.4.5 Fassaden

|                              |                                                                         |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Dachuntersichten:            | gestrichen                                                              |
| Spenglerarbeiten:            | Titanzink, beschichtet, teilweise Kupfer                                |
| Allgemein:                   | grob verputzt, gestrichen, Stichtag, Anstrich verbraucht                |
| Bereich Loggia Erdgeschoss:  | Holzverkleidung, Natur                                                  |
| Obergeschoss:                | Wintergarten ähnlich verglast, erneuert                                 |
| Haustüre rückseitig:         | nach Podest, erneuert, Kunststoff, 2 Klingeln, ohne Gegensprechfunktion |
| Außenkamin Nordwestseite:    | neu, nachrichtlich für Ölheizung                                        |
| Tankstutzen bzw. Entlüftung: | neu, beigeputzt, Anstrich nicht erneuert                                |
| Fensterbänke:                | Alublech                                                                |

## III.3 Beschreibung Gebäude 2 – Doppelgarage

### III.3.1 Zweckbestimmung

Das Gebäude wurde zum Abstellen eines PKWs errichtet und wird entsprechend genutzt.

### III.3.2 Baujahr

Baujahr: wie Wohnhaus

### III.3.3 Rohbau

|                                 |                                                                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauart:                         | massiv errichtet, in Zusammenhang Wohnhaus                                          |
| Dacheindeckung:                 | straßenseitig, Wellfaserzementplatten, baujahresbedingt wahrscheinlich asbesthaltig |
| Dachstuhl:                      | zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl                                                    |
| Verbindung Wohnhaus mit Garage: | Rundbogen, massiv, gedeckt, Wellfaserzementplatten                                  |

Erweiterung Richtung Nordosten:

Bauart: Holzkonstruktion, augenscheinlich Eigenregie

Dach: hintere Seite Satteldach erneuert

Dacheindeckung: massiv

Nutzung: nachrichtlich Müllraum, Werkstatt

Sonstiges: weitere Verlängerung, Holzkonstruktion, Abstellhütte, ohne separaten Werteinfluss, im pauschalen Ansatz der Außenanlagen enthalten

### **III.3.4 Ausbau**

Tore: 2 Sektionaltore, erneuert, beide elektrisch betrieben, Linkes ersetzt, ca. 2014/15, Rechtes ca. 2000er Jahre

Zugang Dachgeschoss: kleine Klappe, von der Seite, mit Leiter zu erreichen

Nutzung: dient zu einfachen Abstellzwecken, ohne Werteinfluss

Fassaden: wie Wohnhaus, Anstrich verbraucht, 2 Briefkästen angebracht, 2 zusätzliche Klingeln, ohne Gegensprechfunktion

Sockelbereich: Putzabplatzungen, Putz zu ergänzen, Anstrich zu erneuern

Dachgeschoss: Holzverkleidung, Anstrich verbraucht

### III.4 Beschreibung Gebäude 3 – Nebengebäude

#### III.4.1 Zweckbestimmung

Das Gebäude wurde als Nebengebäude zu Abstellzwecken errichtet und wird entsprechend genutzt.

#### III.4.2 Baujahr

Baujahr: ca. 2003

#### III.4.3 Rohbau

Bauart: gemäß Baubeschrieb Holzständerbau, zweiseitig in Grenzbauweise errichtet

Dach: Satteldach, flach

Dacheindeckung: massiv, innen offen, keine Zwischenebene

#### III.4.4 Ausbau

Nebenzugangstüre: Brandschutz-Türe, seitlich

Tor: Sektionaltor, groß, gartenseitig

Spenglerarbeiten: Titanzink

Dachentwässerung: augenscheinlich angeschlossen

Fassaden: verputzt, gestrichen, Faschen farblich abgesetzt

### III.5 Baulicher Zustand

Der Zutritt zum Gebäude wurde im Zuge des Ortstermins nicht gewährt, weshalb die Wertermittlung auf Basis des äußeren Anscheins bzw. Angaben durch den Bruder des Schuldners erstellt wird.

Beim Ortstermin wurde mitgeteilt, dass mir Innenaufnahmen überlassen werden. Diese wurden allerdings auch nach mehrmaliger Nachfrage nicht übermittelt.

Das Gutachten steht somit unter der Annahme, dass es sich um ein baujahrestypisches, vollumfänglich ausgebautes bzw. modellkonform – gemäß Eingabeplan – fertiggestelltes Gebäude mit einer üblichen Ausstattung mit den nachrichtlichen Modernisierungen handelt.

Auch wird hinsichtlich des Beschriebs auf die Baupläne [s. Anlage 5] verwiesen.

#### III.5.1 Wirtschaftliche Gestaltung

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Zweifamilienhaus, bestehend aus einem Keller-, einem Erd- und einem Obergeschoss sowie einem nicht ausgebauten Dachgeschoss samt einer Doppelgarage und einem garagenähnlichen Nebengebäude.

Das Wohnhaus wird von Nordosten über das gemeinschaftliche Treppenhaus betreten.

Im Kellergeschoss befinden sich sechs Räume, in welchen mittlerweile die Heizung sowie nachrichtlich die Öltanks untergebracht sind.

Die erdgeschossige Wohnung umfasst einen großzügigen Flur, an den eine Speisekammer, ein WC und ein Bad angegliedert sind. Weiter gibt es eine Wohnküche, ein Wohnzimmer, ein Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer. Nach Südosten vorgelagert befindet sich eine Loggia, welche einen Austritt in den Garten ermöglicht.

Der Grundriss des Obergeschosses gestaltet sich gleich zum Erdgeschoss, wobei die Loggia wintergartenartig verglast wurde.

Die Grundrissgestaltungen sind als zeitlos und nachhaltig zu Wohnzwecken nutzbar anzusehen. Zum optischen sowie qualitativen Zustand können mangels Innenbesichtigung keine Einschätzungen getroffen werden. Nachrichtlich sind beide Wohneinheiten von Familienangehörigen genutzt.

Das Dachgeschoss des Wohnhauses ist nicht ausgebaut und nicht ausbaufähig.

Die Doppelgarage bietet Platz zum Abstellen von zwei Fahrzeugen. Außerdem ist im Bereich der Zufahrt Platz zum Abstellen von weiteren PKWs. Daran angrenzend bieten Anbauten Platz zum Abstellen von Gartengeräten, Mülltonnen als auch als Werkstatt. Ein gesonderter Werteinfluss der Anbauten ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht anzunehmen.

Im Osten des Grundstücks liegt außerdem ein Nebengebäude, das zu Lager- und Abstellzwecken dient. Es vermittelt den Eindruck einer Garage, mit einem großen Sektionaltor, ist jedoch auf Grund des vorgelagerten Gartens und mangels Zufahrt nicht anfahrbar. Eine Nutzung als Freisitz ist ebenfalls gut vorstellbar. Daher und wegen der vergleichsweise hochwertigen Bauart ist von einem positiven Werteeinfluss auszugehen.

Insgesamt wäre für das Wohnhaus, baulich betrachtet, von einer uneingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen. Wegen der insgesamt nicht zeitgemäßen energetischen Beschaffenheit sowie zuletzt deutlich steigenden Betriebskosten und Zinsen ist diese Aussage jedoch zu relativieren. So war im Jahr 2023 ein deutlicher Rückgang der Vertragszahlen für nicht zeitgemäße, vorwiegend der Eigennutzung dienenden Wohnhäusern zu beobachten. Darüber hinaus ist die Lage als tendenziell einfach einzustufen.

Per Saldo ist zum Stichtag von einer eingeschränkten Marktgängigkeit sowie einer erhöhten Vermarktungsdauer auszugehen.

### III.5.2 Nutzungsdauer

Gemäß dem Modell der Sachwertrichtlinie wird die Gesamtnutzungsdauer anhand von Standardmerkmalen des Gebäudes festgelegt und bewegt sich grundsätzlich in einem Bereich von mindestens 60 bis maximal 80 Jahren.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 hingegen gibt den Ansatz der Gesamtnutzungsdauer mit pauschal 80 Jahren an, was gleichermaßen dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschuss des Landkreises Passau entspricht. Um einer modellkonformen Wertableitung Rechnung zu tragen wird ein Ansatz in dieser Höhe gewählt.

Das Wertermittlungsobjektes wurde ca. im Jahr 1973 fertiggestellt.

Entsprechend stellt sich die rechnerische Restnutzungsdauer wie folgt dar:

| Baujahr | Wertermittlungsjahr | Alter    | Gesamtnutzungsdauer | Restnutzungsdauer |
|---------|---------------------|----------|---------------------|-------------------|
| 1973    | 2023                | 50 Jahre | 80 Jahre            | 30 Jahre          |

Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich regelmäßig 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.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kann durch Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen herbeigeführt werden.

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

Wertrelevante Modernisierungen haben in der Regel zeitnah vor dem Stichtag zu erfolgen, während sie mit zeitlichem Abstand lediglich anteilig zu berücksichtigen sind.

Hierfür beschreibt der Gutachterausschuss des Landkreises Passau folgende Tabelle über die Lebensdauer von Bauteilen, in Anlehnung an die Systematik der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie als Empfehlung:

| Modernisierungselemente                                           | Max. Mod.-Punkte | Gesamtlebensdauer der Bauteile |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4                | 50                             |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2                | 40                             |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2                | 40                             |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2                | 20                             |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4                | 40                             |
| Modernisierung von Bädern                                         | 2                | 30                             |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2                | 40                             |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2                | 40                             |

Im Zeitverlauf wurden nachrichtlich einige Investitionen getätigt, wobei insbesondere die Erneuerung der Fenster, der Heizung sowie der Bäder bzw. der Gäste-WCs, ca. in 2019, zu erwähnen sind.

In der Gesamtschau rechtfertigt sich dafür eine Betrachtung als „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ bis „mittlerer Modernisierungsgrad“. Gemäß dem Modell der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie, fortgeschrieben in Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ergibt sich daraus eine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Gegenteilige Merkmale waren entweder nicht ersichtlich oder werden im Folgekapitel fiktiv behoben, weshalb diesbezüglich kein Abschlag erfolgt.

Es ergibt sich demnach einer (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Die wertrelevanten Nebengebäude stellen dabei eine wirtschaftliche Einheit mit dem Wohnhaus dar und teilen deshalb dessen Schicksal sowie auch dessen Restnutzungsdauer.

### III.5.3 Baulicher Unterhaltungszustand

Etwaige im Rahmen der Gebäudebeschreibung aufgezeigte Problembereiche können als alterskonform und entsprechend vernachlässigbar in Bezug auf ihren Werteeinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale betrachtet werden.

Vor dem Hintergrund, dass derartige Abnutzungserscheinungen bereits im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigt werden bzw. der Abnutzung durch eine entsprechend niedrigere Restnutzungsdauer Rechnung getragen wird, ist dies modellkonform.

Darüber hinaus fallen geringfügige Mängel, unter die Kategorie „laufende Instandhaltung“.

Auch wird ein durchschnittlicher Marktteilnehmer im Rahmen seiner Kaufpreisüberlegungen nicht sämtliche Kostenpunkte erkennen oder diese wertmindernd ansetzen.

Ausgenommen in diesen Überlegungen und Gegebenheiten des Marktes sind bauliche Maßnahmen, die keinen zeitlichen Aufschub dulden und die Gebäudesubstanz schädigen.

Derartige indisponible Mängel sind nicht ersichtlich oder bekannt.

Letztlich wurde die Liegenschaft, in Bezug auf die wertrelevanten baulichen Anlagen, seit der Errichtung im Jahr 1973, äußerlich weitgehend gemäß den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Wirtschaftsführung instandgehalten. Optisch verbrauchte Merkmale in Bezug auf die Fassaden sind dabei der laufenden Instandhaltung zuzuordnen. Gleiches wird für den Innenausbau unterstellt.

Ungeachtet dessen ist auf Grund des Alters ein augenscheinlich erkennbarer Abnutzungs- und Verschleißzustand als üblich bzw. modellkonform anzusehen.

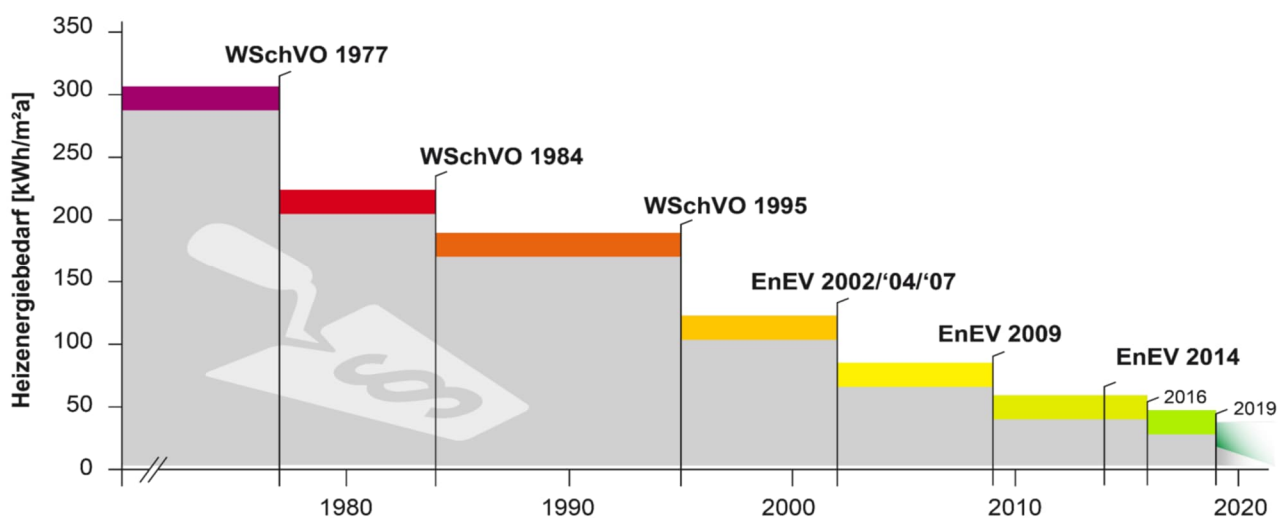
Per Saldo wird für die Liegenschaft ein uneingeschränkt funktionsfähiger und zu Wohnzwecken nutzbarer Zustand unterstellt.

Nicht modellkonform ist die gemäß Angaben zum Ortstermin im Bereich der obergeschossigen Einheit nicht vorhandenen Heizung, welche durch einen potenziellen Erwerber wertmindernd eingepreist wird. Der Wertnachteil wird unter Kapitel IV.3.1 ff. ermittelt.

### III.5.4 Energetische Eigenschaften

Es liegt mir im Rahmen der Wertermittlung kein Energieausweis vor, der den Energiebedarf belegt.

Zum Stichtag gelten bereits die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes 2020, welches die Grenzwerte zum Heizenergieverbrauch der Energieeinsparverordnung 2014, mit Änderungen 2016, implementiert hat, was sich im Zeitverlauf wie folgt darstellt:



Auf Grund eines Baujahres um 1973 und lediglich weniger wesentlicher Modernisierungsmaßnahmen in die Gebäudehülle (insbesondere Fenster) sowie die Haustechnik ist von nicht zeitgemäßen bzw. unterdurchschnittlichen Eigenschaften auszugehen.

In Zeiten stetig steigender Betriebskosten sowie eines politischen Modernisierungsdrucks und damit verbundenen Preissteigerungen als auch Unsicherheiten, lassen sich ältere Gebäude zum Stichtag schlechter vermarkten.

Eine entsprechend geringere Nachfrage sowie sinkende Preise sind die Folge.

## **IV. WERTERMITTLUNG**

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gem. § 8 Abs. 1 ImmoWertV 2010 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 Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Finden sich 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.

Eine Anwendung von Umrechnungskoeffizienten wird insbesondere dann erforderlich, wenn das Maß der baulichen Nutzung (GFZ bzw. WGFZ) oder die Grundstücksgröße und –tiefe vom Richtwert- bzw. Vergleichsgrundstück abweichen.

Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

#### IV.1.2 Bodenrichtwert

In der Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Passau ist für die betreffende Richtwertzone, zum Stichtag 01.01.2022, ein Wert von 60 €/m<sup>2</sup> dargestellt.

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

#### IV.1.3 Anpassung

Im Zuge einer modellkonformen Wertableitung ist gemäß den 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 2023           |                           |                 |
|----------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------|
| Malching (27500859), ebf, 01.01.2022, W            |                          |                           |                 |
| Flurstück 80 - Eichbergring 33                     | 760 m <sup>2</sup>       |                           |                 |
| Wohnbauland                                        | 760 m <sup>2</sup>       | 60 €/m <sup>2</sup>       | 45.600 €        |
| abzgl./zzgl. Rundung                               |                          |                           | - €             |
| <b>objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b> | <b>760 m<sup>2</sup></b> | <b>60 €/m<sup>2</sup></b> | <b>45.600 €</b> |

## **IV.2 Sachwertermittlung**

### **IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens**

#### **IV.2.1.1 Vorläufiger Sachwert**

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsgrundstückes umfasst den Bodenwert einschließlich der Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) der darauf befindlichen, nutzbaren Gebäude und baulichen Anlagen.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Bezugseinheit (BGF / m<sup>2</sup>, BRI / m<sup>3</sup>, etc.) mit der entsprechenden Anzahl zu vervielfachen.

Gewöhnliche Kosten stellen die sogenannten Normalherstellungskosten dar, welche marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch 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 Wertermittlungstichtag anzupassen.

Die NHK sind daraufhin, unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 VI S. 1 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen wegen Alters zu mindern.

Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige, lineare Wertminderung zugrunde zu legen.

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

#### **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.

Diese Marktanpassung ist in der Regel durch Anwendung eines zutreffenden Sachwertfaktors (§ 8 II Nr. 1, § 14 II Nr. 1 ImmoWertV) vorzunehmen, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (§ 193 V S. 2 Nr. 2 BauGB).

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

Dabei kommt es darauf an, ob der Wert eines Gebäudes auf dem gegenständlichen Grundstück vom Markt akzeptiert wird.

Erfahrungsgemäß werden niedrigpreise bzw. günstige Gebäude in eher niedrigen Richtwertzonen eher akzeptiert als Luxusimmobilien und umgekehrt.

Die Zahl der Gutachterausschüsse in Bayern, die derartige SWF ableiten ist zunehmend aber nicht flächendeckend, weshalb alternativ SWF von GAA heranzuziehen sind, die über ein ähnliches Bodenrichtwertniveau verfügen.

Unter Kapitel IV.2.2.3 ist die Ableitung des Sachwertfaktors nachzulesen.

## IV.2.2 Wertrelevante Basisdaten

### IV.2.2.1 Normalherstellungskosten

#### Wohnhaus:

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp:     | 1.12 – Ein-/Zweifamilienwohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Baunebenkosten: | 17 % im Ansatz enthalten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Standardstufe:  | 2,49 von 5,00 gem. sachverständiger Gewichtung auf Basis der Rahmenbedingungen des Sachwertrichtlinie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sonstiges:      | <p>Eine Anpassung an die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Dachgeschosses nach Sachwertrichtlinie 4.1.1.5 Abs. 2 ist im Falle eines nicht oder eingeschränkt ausbaufähigen Dachgeschosses gem. dem Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Passau durch einen Abschlag von 4 bis 12 % zu berücksichtigen → Auf Grund der Firsthöhe ist grundsätzliche keine Ausbaumöglichkeit sinnvolle gegeben, weshalb dahingehend ein begründeter Abschlag in Höhe von 12 % erfolgt.</p> <p>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.</p> <p>Der Vorbau sowie die Einhausung im Bereich der Loggia im Obergeschoss wird als nicht wertrelevant erachtet, da daraus eine gewisse Verschattung der dahinter liegenden Wohnräume einhergeht.</p> <p>Für die Bauart als Zweifamilienhaus erfolgt ein Zuschlag in Höhe von 5 % gemäß den Vorgaben der Sachwertrichtlinie</p> |

#### Doppelgarage:

|                 |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| Gebäudetyp:     | 14.1 – Einzelgaragen          |
| Baunebenkosten: | 12 % im Ansatz enthalten      |
| Standardstufe:  | 4 – Garagen in Massivbauweise |

#### Nebengebäude:

|            |                                                                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allgemein: | Das Nebengebäude wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal unter Kapitel IV.3.1 ff. bewertet. |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### IV.2.2.2 Außenanlagen

Allgemein: Gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses des Landkreises Passau beträgt die Bandbreite für Außenanlagen 3 bis 5 %.

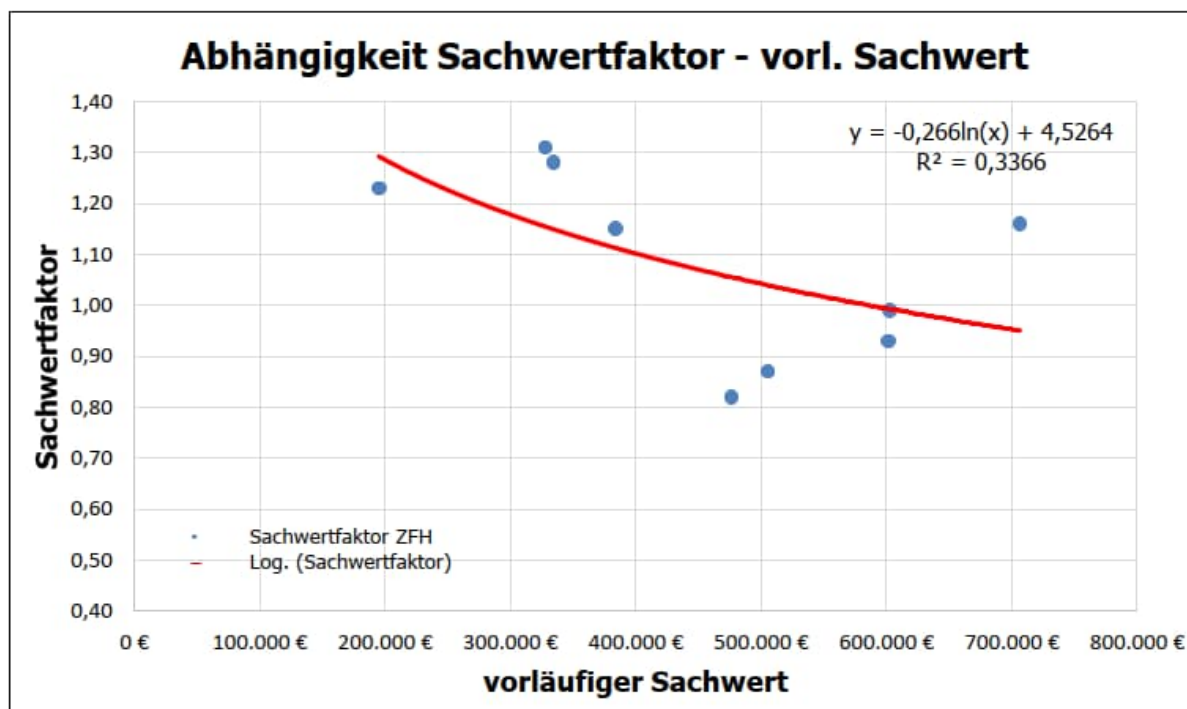
Ansatz: Aufgrund vorwiegend unterdurchschnittlicher Anlagen verbunden mit den untergeordneten Anbauten an die Garage ist von einem Ansatz in Höhe von 4 % auszugehen.

#### IV.2.2.3 Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau beschreibt 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:

Freistehende ZFH:



|                      | Korrelationskoeffizient |
|----------------------|-------------------------|
| vorläufiger Sachwert | -0,538430251            |
| (fikt.) Gebäudealter | 0,256343438             |
| Wohnfläche           | -0,254424371            |
| Grundstücksgröße     | -0,537857854            |
| Bodenrichtwert       | -0,644259703            |

|                       | arith. Mittelwert    | Minimum             | Maximum              | Standardabweichung  | Stichproben-<br>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 m <sup>2</sup>   | 164 m <sup>2</sup>  | 330 m <sup>2</sup>   | 64 m <sup>2</sup>   | 9                     |
| Grundstücksfläche     | 939 m <sup>2</sup>   | 620 m <sup>2</sup>  | 1.449 m <sup>2</sup> | 288 m <sup>2</sup>  | 9                     |
| Bodenrichtwert        | 121 €/m <sup>2</sup> | 90 €/m <sup>2</sup> | 180 €/m <sup>2</sup> | 31 €/m <sup>2</sup> | 9                     |

Bis auf das geringe Bodenrichtwertniveau, liegen sämtliche Objekteigenschaften innerhalb der Spannen der Auswertung. Ungeachtet dessen ist für einen sinkendes Bodenwertniveau von einem ebenfalls sinkenden Sachwertfaktor auszugehen. Dies, weil ein geringer Bodenwert für eine entsprechend niedrige Nachfrage steht. Da der Umstand bereits durch einen entsprechend geringeren objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert Einfluss nimmt, darf das Merkmal jedoch nicht übergewichtet werden, da es sonst zu einer Doppelberücksichtigung käme.

Darüber hinaus fällt der Faktor ebenfalls mit zunehmender Größe (Wohnfläche und Grundstück), dies weil in der Regel der Nutzen nicht im selben Verhältnis anwächst. Sowohl die Grundstücksfläche als auch die Wohnfläche fallen unterdurchschnittlich aus, sodass von einem höheren Faktor auszugehen ist.

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. Letztere rücken in der momentanen Zeit besonders in den Fokus und rechtfertigen einen unterdurchschnittlichen Ansatz.

Auf Basis der angegebenen Regressionsgleichung ergibt sich ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,14. Innerhalb der einfachen Standardabweichung der Auswertung (1-Sigma) ergibt sich eine Spanne von 0,96 bis 1,32, was als marktübliche Streuung betrachtet wird.

Im Weiteren ist die Wertentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2023 sowie bis zum Wertermittlungstichtag 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 %) verschärfte diese Wendung. Folglich ist von einem wesentlich schlechteren Marktumfeld auszugehen als im Durchschnitt des Jahres 2022.

In diesem Zusammenhang beschreibt der vom Statistischen Bundesamt abgeleitete Preisindex für Wohnimmobilien einen Preiserückgang für Ein- und Zweifamilienhäuser in dünn besiedelten ländlichen Kreisen von rund 6 % (Faktor 0,94). Im Gegenzug stieg der Baupreisindex, welcher für die Ableitung des vorläufigen Sachwerts herangezogen wurde, im selben Zeitraum um rund 8 % an (Faktor 1,08). Um diesen Anstieg wertmäßig zu berücksichtigen, ist der Sachwertfaktor im Verhältnis der Entwicklung der beiden Indizes zu reduzieren.

Dies gestaltet sich wie folgt:

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Preisindex für Wohnimmobilien} & / & \text{Baupreisindex} & = & \text{Anpassung} \\ 0,94 & / & 1,08 & = & 0,864 \end{array}$$

Die Spanne der Sachwertfaktoren sinkt entsprechend auf 0,83 bis 1,14 (Mittel 0,98).

Per Saldo erachte ich den mittleren Faktor von 0,98 für sach- und marktgerecht.

#### IV.2.3 Ermittlung Sachwert Grundstück

##### Sachwertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern nach NHK 2010

###### Ausgangsdaten:

|                                       |                    |                                                                                               |                    |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag (Jahr)        | 2023               | Wohnfläche (ohne Anbau)                                                                       | 182 m <sup>2</sup> |
| Baujahr gewichtet                     | 1973               | Wohnfläche pro Vollgeschoss (ohne Balkon)                                                     | 91 m <sup>2</sup>  |
| BGF Wohnhaus                          | 520 m <sup>2</sup> | Wohnfläche* im DG ca.                                                                         | 0 m <sup>2</sup>   |
| (ohne Teilunterkellerungen und Anbau) |                    | *) realisierbare bzw. tatsächliche Wfl., ggf. reduzierte Ansätze für "wohnraumähnliche" Räume |                    |
| BGF Garage                            | 39 m <sup>2</sup>  |                                                                                               |                    |
| BGF Anbau - nicht vorhanden           |                    |                                                                                               |                    |
| BGF Teilunter - nicht vorhanden       |                    |                                                                                               |                    |

Gebäudetyp 1.12 : freistehende Einfamilienhäuser mit KG, 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 1.12 |                      |                      |                      |                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------------|
|                                                                              |                      | 1                                                          | 2                    | 3                    | 4                    | 5                      | Kostenanteil               |
|                                                                              |                      | 570 €/m <sup>2</sup>                                       | 635 €/m <sup>2</sup> | 730 €/m <sup>2</sup> | 880 €/m <sup>2</sup> | 1.100 €/m <sup>2</sup> |                            |
| Außenwände                                                                   | 23%                  | 100%                                                       |                      |                      |                      |                        | 131 €/m <sup>2</sup>       |
| Dächer                                                                       | 15%                  |                                                            | 100%                 |                      |                      |                        | 95 €/m <sup>2</sup>        |
| Außentüren und Fenster                                                       | 11%                  |                                                            |                      |                      | 100%                 |                        | 97 €/m <sup>2</sup>        |
| Innenwände und -türen                                                        | 11%                  |                                                            | 50%                  | 50%                  |                      |                        | 75 €/m <sup>2</sup>        |
| Deckenkonstruktion und Treppen                                               | 11%                  |                                                            |                      | 100%                 |                      |                        | 80 €/m <sup>2</sup>        |
| Fußböden                                                                     | 5%                   |                                                            | 50%                  | 50%                  |                      |                        | 34 €/m <sup>2</sup>        |
| Sanitäreinrichtungen                                                         | 9%                   |                                                            |                      | 100%                 |                      |                        | 66 €/m <sup>2</sup>        |
| Heizung                                                                      | 9%                   |                                                            |                      | 100%                 |                      |                        | 66 €/m <sup>2</sup>        |
| Sonstige technische Ausstattung                                              | 6%                   |                                                            | 100%                 |                      |                      |                        | 38 €/m <sup>2</sup>        |
| <b>vorl. NHK (Summe), entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.</b> |                      |                                                            |                      |                      | 2,49                 |                        | <b>682 €/m<sup>2</sup></b> |

**1.1 Anpassungen des NHK-Ansatzes****1.1.1 Anpassung an die wirtschaftliche Nutzbarkeit des nicht ausgebauten DG**

Für das nutzbare, nicht ausgebaute DG beträgt der NHK Anteil/m<sup>2</sup> BGF bei der Standardstufe 2 80 €/m<sup>2</sup> (Wertansätze entsprechend Typenvergleich), und bei der Standardstufe 3 93 €/m<sup>2</sup>, somit bei der objektspezifischen Standardstufe 2,5 86 €/m<sup>2</sup>, ~ 13% der vorl. NHK/m<sup>2</sup> BGF.

Die Anpassung erfolgt in Anlehnung an das im Entwurf der SW-RL veröffentlichte BGF/Wfl. Verhältnis. Der obenstehende NHK-Ansatz bezieht sich auf eine realisierbare Wohnfläche im DG von rd. 61 m<sup>2</sup>, das entspricht 67% der Wohnfläche des darunterliegenden Geschosses. Realisierbar ist beim Bewertungsobjekt eine Wohnfläche im DG von rd. 0 m<sup>2</sup>, rechnerisch ergibt sich eine Anpassung des o.g. Wertanteils von -100%.

Anpassung an die im DG realisierbare Wohnfläche

100% von 86 €/m<sup>2</sup> BGF = - 86 €/m<sup>2</sup>

Die Anpassung erfolgt nach sachverständigem Ermessen.

|                     |      |                      |
|---------------------|------|----------------------|
| Begründeter Ansatz: | -12% | -82 €/m <sup>2</sup> |
| Zwischensumme       |      | 600 €/m <sup>2</sup> |

|          |  |                      |
|----------|--|----------------------|
| Übertrag |  | 600 €/m <sup>2</sup> |
|----------|--|----------------------|

**1.1.2 Individuelle Anpassung an das Ausbauverhältnis**

|                                                     |    |                      |
|-----------------------------------------------------|----|----------------------|
| 1.1.3 Korrektur für freistehende Zweifamilienhäuser | 5% | 30 €/m <sup>2</sup>  |
| Zwischensumme                                       |    | 630 €/m <sup>2</sup> |

|                       |                    |                      |
|-----------------------|--------------------|----------------------|
| 1.1.4 Sonstiges       | nicht erforderlich | 0 €/m <sup>2</sup>   |
| objektspezifische NHK |                    | 630 €/m <sup>2</sup> |

|                                        |  |                            |
|----------------------------------------|--|----------------------------|
| <b>objektspezifische NHK, gerundet</b> |  | <b>630 €/m<sup>2</sup></b> |
|----------------------------------------|--|----------------------------|

|                                                              |                 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1.2 Objektspezifischer NHK-Ansatz für die Teilunterkellerung | nicht vorhanden |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|

|                                                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| 1.3 Objektspezifischer NHK-Ansatz für den Anbau | nicht vorhanden |
|-------------------------------------------------|-----------------|

**1.4 NHK-Ansatz Garage**

Gebäudetyp 14.1 (Standardstufen 1 und 2 sind nicht vergeben)

| Beschreibung                                            | Ansatz zu | Kostenkennwert       | Kostenanteil         |
|---------------------------------------------------------|-----------|----------------------|----------------------|
| Standardstufe 3: Fertiggarage                           | 0%        | 245 €/m <sup>2</sup> |                      |
| Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise              | 100%      | 485 €/m <sup>2</sup> | 485 €/m <sup>2</sup> |
| Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise | 0%        | 780 €/m <sup>2</sup> |                      |
| objektspezifische NHK                                   | 100%      |                      | 485 €/m <sup>2</sup> |

|                                        |  |                            |
|----------------------------------------|--|----------------------------|
| <b>objektspezifische NHK, gerundet</b> |  | <b>485 €/m<sup>2</sup></b> |
|----------------------------------------|--|----------------------------|

**2. Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND) nach Anlage 3 SW-RL****2.1 Wohnhaus**

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

|                |                                         |      |     |            |
|----------------|-----------------------------------------|------|-----|------------|
| Kostenkennwert | 635 €/m <sup>2</sup> bei Standardstufe  | 2    | GND | 65 Jahre   |
| Kostenkennwert | 730 €/m <sup>2</sup> bei Standardstufe  | 3    | GND | 70 Jahre   |
| objektsp. NHK  | 682 €/m <sup>2</sup> gew. Standardstufe | 2,49 | GND | 67,5 Jahre |

|                                       |  |                 |
|---------------------------------------|--|-----------------|
| <b>Gesamtnutzungsdauer, gewichtet</b> |  | <b>80 Jahre</b> |
|---------------------------------------|--|-----------------|

### 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                                            |        | Punkte |
|-------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung                | max. 4 | 0,00   |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | max. 2 | 2,00   |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | max. 2 | 0,00   |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | max. 2 | 2,00   |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | max. 4 | 0,00   |
| Modernisierung von Bädern                                         | max. 2 | 2,00   |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | max. 2 | 0,00   |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | max. 2 | 0,00   |
| Summe Modernisierungspunkte                                       |        | 6,00   |

**Summe Modernisierungspunkte** (Modernisierungsgrad, gerundet auf 0,5 Punkte) **6,0**

ursprüngliches Baujahr 1973  
 Wertermittlungstichtag 2023  
 rechnerisches Gebäudealter (im Folgenden kurz "Alter", maximal die GND) 50 Jahre  
 rechnerische Restnutzungsdauer 30 Jahre

#### 3.2 Modifizierte Restnutzungsdauer

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

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

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 = | 0,0062 |
| b = | 1,339  |
| c = | 105,67 |

Es ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 36,83 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 30% liegt.  
 (Zwischenwerte wurden in Abhängigkeit des Modernisierungsgrades interpoliert.)

Das relative Alter beträgt hier 63% der Restnutzungsdauer.

Somit ist die modifizierte RND von 36,83 Jahren ansetzbar.

Die modellkonform ermittelte RND entspricht dem Zeitraum, in dem das Objekt voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, und wird gerundet auf volle Jahre angesetzt.

**anzusetzende Restnutzungsdauer**

**37 Jahre**

**4. lineare Alterswertminderung**

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{80 \text{ Jahre} - 37 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100\% = \text{rd. } 54\%$$

**5. Baupreisindex**

<https://www.bki.de/baupreisindex.html>

$$\text{Index für Wohngebäude zum Wertermittlungsstichtag, Basis 2015} = \frac{160,2}{90,1} = 1,778$$

**6. Sachwert der baulichen Anlagen**

|                                         |            |   |          |   |       |            |
|-----------------------------------------|------------|---|----------|---|-------|------------|
| Wohnhaus                                | 520 m² BGF | x | 630 €/m² | x | 1,778 | 582.473 €  |
| Garage                                  | 39 m² BGF  | x | 485 €/m² | x | 1,778 | 33.631 €   |
| Herstellungskosten                      |            |   |          |   |       | 616.104 €  |
| Alterswertminderung                     |            |   |          |   | 54%   | -332.696 € |
| alterswertgeminderte Herstellungskosten |            |   |          |   |       | 283.408 €  |
| Außenanlagen, pauschal                  |            |   |          |   | 4%    | 11.336 €   |
| Sachwert der baulichen Anlagen          |            |   |          |   |       | 294.744 €  |

**7. Sachwert**

| Bezeichnung                                 | Verkehrswert 2023 |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Sachwert der baulichen Anlagen              | 294.744 €         |
| Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert | 45.600 €          |
| vorläufiger Sachwert                        | 340.344 €         |
| Marktanpassung - Sachwertfaktor             | 0,98              |
| zzgl. / abzgl. Rundung                      | 3 €               |
| Marktangepasster Sachwert                   | 333.540 €         |

### **IV.3 Ableitung des Verkehrswertes**

#### **IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Im Zuge der Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV kann eine Werterhöhung bzw. Wertminderung auf Grund von boG erfolgen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Eine solche Anpassung hat für alle angewandten Verfahren gleichermaßen zu erfolgen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst.

Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (Art. 6 Abs. 1 SW-RL).

Beispielhaft können eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Pflichten sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

##### **IV.3.1.1 Werteinfluss Nebengebäude**

Unter Kapitel III.5.1 wurde festgestellt, dass das Nebengebäude im Rahmen einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung des Hauptgebäudes einen Mehrwert darstellt und davon auszugehen ist, dass ein Erwerber dieses im Rahmen seiner Kaufpreisüberlegungen werterhöhend berücksichtigen wird.

Um diesen Wertvorteil zu kalkulieren, wird ersatzweise der Ansatz einer Garage in Massivbauweise herangezogen, was trotz der Holzständerbauweise einen schlüssigen Ansatz darstellt.

Die Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage wird, auf Grund einer Beschaffenheit ähnlich der einer Garage, mit dem in der Anlage 1 der ImmoWertV dafür vorgesehenen Ansatz von 60 Jahren festgesetzt.

## Nebengebäude / Gartenhaus:

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Gebäudetyp:          | 14.1 – Einzelgaragen                       |
| Baunebenkosten:      | 12 % im Ansatz enthalten                   |
| Standardstufe:       | 4 – Garage in Massivbauweise (ersatzweise) |
| Bruttogrundfläche:   | 36 m <sup>2</sup>                          |
| NHK:                 | 485 €/m <sup>2</sup>                       |
| Anpassung BPI:       | 1,778 (vgl. Kapitel IV.2.3)                |
| Baujahr:             | ca. 2003                                   |
| Alter:               | 20 Jahre                                   |
| Alterswertminderung: | 33,3 %                                     |
| Marktanpassung:      | 0,98 (vgl. Kapitel IV.2.3)                 |

## Wertermittlung:

|                                         |                       |   |                      |   |       |   |                 |
|-----------------------------------------|-----------------------|---|----------------------|---|-------|---|-----------------|
| Nebengebäude                            | 36 m <sup>2</sup> BGF | x | 485 €/m <sup>2</sup> | x | 1,778 | = | 31.044 €        |
| Herstellungskosten                      |                       |   |                      |   |       |   | 31.044 €        |
| Alterswertminderung                     |                       |   |                      |   | 33 %  |   | -10.348 €       |
| Alterswertgeminderte Herstellungskosten |                       |   |                      |   |       |   | 20.696 €        |
| Marktanpassung - Sachwertfaktor         |                       |   |                      |   | 0,98  |   | -414 €          |
| zzgl. / abzgl. Rundung                  |                       |   |                      |   |       |   | -2 €            |
| <b>Zeitwert</b>                         |                       |   |                      |   |       |   | <b>20.280 €</b> |

**IV.3.1.2 Wertnachteil Heizungsinstallation Obergeschoss**

Nachrichtlich wurde im Jahr 2019 eine neue Ölzentralheizung eingebaut, was auf Grund der offensichtlich vorhandenen, erneuerten Abgasstrangs schlüssig ist. In diesem Zusammenhang wurde die Wärmeverteilung (Leitungen, Heizkörper) im Bereich der erdgeschossigen Einheit modernisiert, nicht jedoch in der Einheit des Obergeschosses. Diese wird angeblich ausschließlich über einen Pelletofen beheizt wird, was nicht zweigemäß und modellkonform ausfällt.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass ein Kaufinteressent die Kosten für die Erstinstallation der Zentralheizung im Obergeschoss wertmindernd kalkulieren wird.

Da die vorliegende Bewertung im Sachwertverfahren auf Basis eines modellkonform beschaffenen Objekts, mit einer vollständigen Zentralheizung basiert, ist ein derartiger Zustand fiktiv herzustellen, weshalb nachfolgend die Kosten der Beseitigung des angenommenen, nicht modellkonformen Zustands wertmindernd kalkuliert werden.

Dafür werden Ansätze aus der einschlägigen Fachliteratur<sup>5</sup> herangezogen, welche wie folgt ausfallen:

| <b>Baukosten von Wohngebäuden nach Baualtersstufen in € pro Quadratmeter<br/>Wohn- bzw. Nutzfläche ohne Baunebenkosten, Preisstand 2017, 3. Quartal</b> |                                                 |               |     |                           |               |     |                           |               |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------|-----|---------------------------|---------------|-----|---------------------------|---------------|-----|
|                                                                                                                                                         | <b>Gründerzeithäuser<br/>Städtische Gebäude</b> |               |     | <b>Bauten(1920 -1930)</b> |               |     | <b>Bauten(1950 -1959)</b> |               |     |
|                                                                                                                                                         | von                                             | <b>mittel</b> | bis | von                       | <b>mittel</b> | bis | von                       | <b>mittel</b> | bis |
| Abbruch-Rohbauarbeiten                                                                                                                                  | 100                                             | <b>120</b>    | 150 | 85                        | <b>100</b>    | 120 | 80                        | <b>90</b>     | 100 |
| Zimmerarbeiten                                                                                                                                          | 38                                              | <b>50</b>     | 60  | 40                        | <b>50</b>     | 60  | 28                        | <b>35</b>     | 42  |
| Dachdeckerarbeiten                                                                                                                                      | 80                                              | <b>100</b>    | 120 | 80                        | <b>90</b>     | 100 | 80                        | <b>85</b>     | 95  |
| Putzarbeiten Trockenbau                                                                                                                                 | 140                                             | <b>180</b>    | 200 | 150                       | <b>170</b>    | 184 | 126                       | <b>160</b>    | 184 |
| Fliesenarbeiten                                                                                                                                         | 40                                              | <b>50</b>     | 55  | 40                        | <b>50</b>     | 60  | 40                        | <b>50</b>     | 55  |
| Estricharbeiten                                                                                                                                         | 25                                              | <b>40</b>     | 55  | 30                        | <b>40</b>     | 45  | 30                        | <b>40</b>     | 45  |
| Schreinerarbeiten                                                                                                                                       | 75                                              | <b>80</b>     | 90  | 70                        | <b>80</b>     | 100 | 60                        | <b>70</b>     | 805 |
| Schlosserarbeiten                                                                                                                                       | 25                                              | <b>35</b>     | 40  | 25                        | <b>35</b>     | 37  | 23                        | <b>35</b>     | 37  |
| Fenster                                                                                                                                                 | 100                                             | <b>130</b>    | 150 | 100                       | <b>120</b>    | 130 | 85                        | <b>100</b>    | 115 |
| Malerarbeiten                                                                                                                                           | 95                                              | <b>120</b>    | 132 | 95                        | <b>100</b>    | 110 | 80                        | <b>85</b>     | 92  |
| Bodenbelagsarbeiten                                                                                                                                     | 35                                              | <b>50</b>     | 60  | 40                        | <b>50</b>     | 60  | 40                        | <b>50</b>     | 60  |
| Heizungsinstallation                                                                                                                                    | 80                                              | <b>100</b>    | 120 | 80                        | <b>100</b>    | 120 | 80                        | <b>100</b>    | 120 |
| Sanitärinstallation                                                                                                                                     | 75                                              | <b>100</b>    | 120 | 75                        | <b>100</b>    | 120 | 75                        | <b>100</b>    | 120 |
| Elektroinstallation                                                                                                                                     | 80                                              | <b>100</b>    | 140 | 805                       | <b>100</b>    | 125 | 80                        | <b>100</b>    | 125 |
| <b>Baukosten gesamt<br/>(Mittelwert)</b>                                                                                                                | <b>1 250</b>                                    |               |     | <b>1 200</b>              |               |     | <b>1 100</b>              |               |     |

Die Baunebenkosten sind wie folgt zu ergänzen:

Die Baunebenkosten (Kostengruppe 700 DIN 276) sind ergänzend anzusetzen mit

|             |                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20 %        | der Baukosten bei größeren Projekten und ohne besondere Erschwernisse aufgrund der vorhandenen Bausubstanz (keine Sonderuntersuchungen) und ohne die Notwendigkeit von Mieterumsetzungen, Ausweichwohnungen usw. |
| 20 bis 25 % | der Baukosten bei kleineren Projekten und ohne besondere Erschwernisse aufgrund der vorhandenen Bausubstanz bzw. aufgrund mieterbedingter Nebenkosten,                                                           |
| 25 bis 30 % | der Baukosten bei kleinen Projekten und der Notwendigkeit von Sonderuntersuchungen, z. B. Sachverständigen-Gutachten und aufgrund mieterbedingter Nebenkosten.                                                   |

<sup>5</sup> Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Abschnitt 3 ImmoWertV: Wertermittlungsverfahren > Syst. Darst. Sachwertverfahren – Unterabschnitt 3 (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) > 6 Anhang > 6.4 Baukosten Vergleichswerte nach Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Nachfolgend schätze ich die hier anfallende Kostenstelle sachverständig auf Basis des Mittelwerts der Baualtersgruppe 1950 bis 1959, was zu folgenden Kosten führt:

| Bezeichnung                    | Kosten pro m <sup>2</sup> | WoFl              | Ansatz | Kosten   |
|--------------------------------|---------------------------|-------------------|--------|----------|
| Heizungsinstallation           | 100 €/m <sup>2</sup>      | 91 m <sup>2</sup> | 100 %  | 9.100 €  |
| Anpassung an den Baupreisindex | 160,2                     | 105,7             | 1,516  | 4.696 €  |
| Zwischensumme                  |                           |                   |        | 13.796 € |
| Baunebenkosten                 |                           |                   | 20 %   | 2.759 €  |
| Kosten der Umnutzung           |                           |                   |        | 16.555 € |

Es wurde von der Gesamtwohnfläche im Obergeschoss ausgegangen, wodurch sich indexierte Gesamtkosten von 16.555 € inkl. Baunebenkosten ergeben.

Da es sich bei einer partiell fehlenden zentralen Heizungsinstallation um ein derart schwerwiegendes Defizit handelt, das ein Marktteilnehmer nicht in Kauf nehmen wird, sind die Kosten in voller Höhe als Wertminderung anzusetzen.

#### IV.3.2 Zusammenstellung der Werte

| Bezeichnung                                            | Verkehrswert 2023 |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| marktangepasster Sachwert                              | 333.540 €         |
| zzgl. boG <sup>6</sup> - Zeitwert Nebengebäude         | 20.280 €          |
| abzgl. boG - Heizungsinstallation Wohnung Obergeschoss | -16.555 €         |
| zzgl. / abzgl. Rundung                                 | -265 €            |
| <b>Sachwert / Verkehrswert<sup>7</sup></b>             | <b>337.000 €</b>  |

#### KENNZAHLEN – BEZOGEN AUF DEN UNBELASTETEN VERKEHRSWERT (OHNE BOG)

|                                           |                          |   |                                  |   |                        |
|-------------------------------------------|--------------------------|---|----------------------------------|---|------------------------|
| Verkehrswert je m <sup>2</sup> Mietfläche | Sachwert<br>333.540 €    | : | Mietfläche<br>182 m <sup>2</sup> | = | 1.833 €/m <sup>2</sup> |
| Gebäudewert je m <sup>2</sup> Mietfläche  | Gebäudewert<br>287.940 € | : | Mietfläche<br>182 m <sup>2</sup> | = | 1.582 €/m <sup>2</sup> |
| Grundstückswertanteil                     | Bodenwert<br>45.600 €    | : | Sachwert<br>333.540 €            | = | 14 %                   |

<sup>6</sup> Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

<sup>7</sup> Gerundet auf volle 1.000 €

#### IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung

Es wurde zusätzlich - zur Plausibilisierung - intern eine Ertragswertermittlung auf Basis marktüblich erzielbarer Erträge durchgeführt, welche sich zusammengefasst wie folgt darstellt:

|                                             |                           |   |                           |     |           |
|---------------------------------------------|---------------------------|---|---------------------------|-----|-----------|
| Rohertrag <sup>8</sup>                      |                           |   |                           |     | 13.200 €  |
| Bewirtschaftungskosten <sup>9</sup>         | 13.200 €                  | * | 22,59 %                   | ./. | 2.982 €   |
| Bodenwertverzinsung                         | 45.600 €                  | * | 2,00 %                    | ./. | 912 €     |
| <hr/>                                       |                           |   |                           |     |           |
| Reinertrag                                  |                           |   |                           |     |           |
| Restnutzungsdauer                           | 37 Jahre                  |   |                           |     |           |
| Liegenschaftszinssatz <sup>10</sup>         | 2,00 %                    |   |                           |     |           |
| Barwertfaktor der Kapitalisierung           | $\frac{qn-1}{qn * (q-1)}$ | = | $\frac{1,08069}{0,04161}$ | =   | 25,9695   |
|                                             | Reinertrag                |   | Barwertfaktor             |     |           |
| Ertragswert der baulichen Anlagen           | 9.306 €                   | * | 25,9695                   | =   | 241.672 € |
| Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert |                           |   |                           |     | 45.600 €  |
| zzgl. / abzgl. Rundung                      |                           |   |                           |     | -2 €      |
| <hr/>                                       |                           |   |                           |     |           |
| vorläufiger Ertragswert                     |                           |   |                           |     | 287.270 € |

Damit bewegen sich die hier ermittelten Werte (Sachwert und Ertragswert) auf Augenhöhe, wobei der marktangepasste Sachwert (333.540 €) rund 14 % höher ausfällt als der Ertragswert.

Eine gewisse Abweichung zu Gunsten des Sachwertes ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern regelmäßig zu beobachten, wobei die Annäherung der beiden Werte für sich die vorliegende Wertermittlung plausibel ist.

Außerdem wurden durch den Gutachterausschuss des Landkreises Passau insgesamt vier Datensätze über tatsächliche Verkäufe vor Ort überlassen. Diese handeln allesamt von Einfamilienhäusern in der vergleichbaren Lagen im Gemeindegebiet und weisen folgende Eigenschaften auf:

<sup>8</sup> gem. IMV Mieten-Datenbank → hier 6,88 €/m² im Monat

<sup>9</sup> gem. Ertragswert-Richtlinie

<sup>10</sup> gem. IVD bzw. Marktberichten von Gutachterausschüssen

| Nr. | Datum      | Baujahr | WoFl       | Standard | Grundstück | BRW     | Kaufpreis | €/m² WoFl  |
|-----|------------|---------|------------|----------|------------|---------|-----------|------------|
| 1   | 24.03.2022 | 2001    | 130 m²     | 3,1      | 665 m²     | 60 €/m² | 469.000 € | 3.608 €/m² |
| 2   | 10.07.2023 | -       | ca. 130 m² | -        | 1.079 m²   | 60 €/m² | 270.000 € | 2.083 €/m² |
| 3   | 27.07.2023 | 1994    | 165 m²     | 3,0      | 550 m²     | 60 €/m² | 421.000 € | 2.552 €/m² |
| 4   | 22.08.2022 | 2001    | 156 m²     | 3,1      | 738 m²     | 60 €/m² | 475.000 € | 3.045 €/m² |

Die Liegenschaften 1, 3 und 4 sind sowohl nicht unerheblich jünger (Baujahr) als auch hochwertiger (Standardstufe), weshalb Preise über dem des Bewertungsobjekts sachlogisch sind. Auch liegt der Datensatz 1 deutlich zurück, wobei von einem erheblich besseren Marktumfeld auszugehen war. Datensatz 2 ist auf Grund fehlender Angaben nicht nachvollziehbar. Per Saldo eignen sich die Verkäufe nicht zum Vergleich. Lediglich ist festzuhalten, dass der Verkehrswert nicht unerheblich unter den Werten 1, 3 und 4 zu liegen hat.

Abschließend enthält der Geschäftsbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Passau die nachfolgenden Durchschnittswerte für Ein- / Zweifamilienhäuser der Baualtersgruppe 1975 bis 1994 aus dem Jahr 2022 innerhalb eines Bodenrichtwertniveaus bis 60 €/m²:

- Grundstücksfläche: 979 m² → 709 m² bis 1.499 m²
- Wohnfläche: 163 m² → 100 m² bis 240 m²
- Baujahr: 1980
- Bodenrichtwert: 47 €/m² → 40 bis 60 €/m²
- Kaufpreis / m²: 2.026 €/m² → Standardabweichung 711 €/m²
- Kaufpreis: 307.278 € → 189.000 bis 486.500 €

Es zeigt sich, dass Objekte der Baualtersgruppe (fiktives Baujahr 1980 – modernisierungsbedingt) im Durchschnitt für 2.026 €/m² gehandelt wurden. Dabei lagen die Grundstücksgröße mit 979 m² über und die Wohnfläche mit 163 m² unter der des Bewertungsobjekts. Der durchschnittliche Richtwert bezieht sich mit 47 €/m². Das mittlere Baujahr liegt hingegen auf Augenhöhe.

Aus den durchschnittlichen Bodenrichtwert und der Grundstücksgröße ergibt sich ein Bodenwertanteil von 46.013 €, der in der Gesamtschau auf Augenhöhe zu dem des Bewertungsobjekts (45.600 €) liegt. Weiter ist davon auszugehen, dass der Vergleichswert mit zunehmender Wohnfläche bzw. Größe abnimmt, weshalb zunächst ein etwas unterdurchschnittlicher Wert schlüssig ist.

Darüber hinaus haben sich die Preise für derartige Liegenschaften bis zum Stichtag verändert. Der vom statistischen Bundesamt abgeleitete Preisindex für Wohnimmobilien, bezogen auf Ein- und Zweifamilienhäuser in dünn besiedelten ländlichen Kreisen, beschreibt die Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag mit ca. -6 %, weshalb der Mittelwert auf 1.904 €/m<sup>2</sup> sinkt.

Dass sich für das Bewertungsobjekt mit 1.833 €/m<sup>2</sup> (ca. -4 %) ein etwas geringer Wert ergibt, ist auf Grund der einfachen Lage im Landkreis schlüssig und liegt weiter innerhalb der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert.

Vor diesem Hintergrund ist der vorliegend abgeleitete Verkehrswert plausibel.

#### IV.3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück **Eichbergring 33, 94094 Malching – Flurstück 80, Gemarkung Malching** wurde zum **Wertermittlungstichtag 22. September 2023** wie folgt ermittelt:

**337.000 €**

(dreihundertsiebenunddreißigtausend Euro)

**Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Das Gutachten steht deshalb unter der Annahme, dass es sich um baujahrestypische, vollumfänglich ausgebaute bzw. modellkonform – gemäß Eingabeplan – fertiggestellte Gebäude mit einer üblichen Ausstattung mit den nachrichtlichen Modernisierungen handelt.**

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

Ich behalte mir an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht vor.

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

Passau, 14. Dezember 2023

Christopher Haiböck

