



B. Eng. Felix Knödseder

Wirtschaftsingenieur

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

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

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

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

Gutachten

Aktenzeichen 804 K 76/23

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) von 3,65/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 246 der Gemarkung St. Nikola, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 138, unter der Anschrift Neuburger Straße 31b, 94032 Passau

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12.09.2024

65.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 28 Seiten.

Es wurde in 4 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer sowie einer zusätzlichen digitalen Ausfertigung erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 18.09.2024

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|--------------|
| 1. Grundlagen | 3 |
| 1.1 Allgemeine Angaben | |
| 1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung | |
| 1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur | |
| 1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen | |
| 1.5 Ortsbesichtigung | |
| 2. Rechtliche Gegebenheiten | 7 |
| 2.1 Grundbuchstand | |
| 2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten | |
| 2.3 Sondernutzungsrechte | |
| 2.4 Vermietung und Verpachtung | |
| 2.5 Verwaltung nach dem WEG | |
| 2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage | |
| 2.7 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität | |
| 3. Grundstücksbeschreibung | 9 |
| 3.1 Makrolage | |
| 3.2 Mikrolage | |
| 3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse | |
| 3.4 Erschließung | |
| 3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung | |
| 4. Gebäudebeschreibung | 12 |
| 4.1 Allgemeines | |
| 4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein | |
| 4.3 Ausbau Sondereigentum | |
| 4.4 Garage/Stellplatz | |
| 4.5 Kellerabteil | |
| 4.6 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung | |
| 5. Verkehrswertermittlung | 15 |
| 5.1 Auswahl des Verfahrens | |
| 5.2 Vergleichswertermittlung | |
| 5.3 Verkehrswert | |
| 6. Berechnung der Wohnfläche | 21 |
| Anlagen | 22 |
| Anlage 1: Generalkarte | |
| Anlage 2: Stadtplan | |
| Anlage 3: Flurkarte | |
| Anlage 4: Luftbild | |
| Anlage 5: Kopien aus dem Aufteilungsplan | |
| Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen | |

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

| | |
|---|---|
| Auftraggeber | Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4, 94032 Passau |
| Zweck der Wert- ermittlung | <u>Zwangsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG). |
| Auftrag | Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes. |
| Beschluss vom | 21.06.2024 |
| Konkretisierung des Bewertungsobjektes | Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das 1-Zimmer-Appartement Nr. 138 lt. Aufteilungsplan im Erdgeschoss in der überwiegend studentisch genutzten Wohnanlage auf Grundstück Flurnummer 246 der Gemarkung St. Nikola, unter der Anschrift Neuburger Straße 31b, 94032 Passau. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB (Pantryküche ohne Werteeinfluss). |
| Wohnfläche | ca. 18,58 m ² (s. Ziffer 6) |
| Wertermittlungstichtag | 12.09.2024 |
| Qualitätsstichtag | 12.09.2024 |

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

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

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

| | |
|---------------|--|
| Baugesetzbuch | BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 56. Auflage 2024 |
| ImmoWertV | Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 |
| Kleiber | Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH |
| Kleiber | ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH |
| Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH |

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

| | |
|------------------------------|---|
| Vom Amtsgericht Passau | <ul style="list-style-type: none"> - Beschluss des AG Passau vom 21.06.2024 - Grundbuchauszug – Ausdruck vom 19.04.2024 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 03.06.2024 - Schreiben der Stadt Passau vom 11.06.2024 |
| Vom Grundbuch- amt Passau | <ul style="list-style-type: none"> - WEG-Aufteilung, Gemeinschaftsordnung, Baubeschreibung, Pläne, Vertragsangebot vom 18.09.1990 - Nachtrag zur v. a. Urkunde vom 19.11.1990 - Nachtrag zur Urkunde vom 18.09.1990 vom 20.03.1991 - Kaufvertrag vom 20.01.2003 |
| Von der Haus- Verwaltung- | <ul style="list-style-type: none"> - Energieausweis, ausgestellt am 23.02.2018 - Kostenabrechnung 2023 vom 20.06.2024 - Wirtschaftsplan 2024 vom 30.05.2023 - Rücklagenentwicklung 2023 - Protokolle zur Eigentümerversammlung vom 30.04.2022 und vom 30.06.2023 |
| Recherchen | <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Stadt Passau - Stadtplanung - Grundakteneinsicht beim Grundbuchamt Passau - Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses - Bei der zuständigen Hausverwaltung |
| Vom Unterzeichner | <ul style="list-style-type: none"> - Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung |

1.5 Ortsbesichtigung

| | |
|--------------------|--|
| Datum | 12.09.2024 |
| Teilnehmer | Die Mieterin und der Sachverständige. Die Schuldner erschienen trotz schriftlicher Ladung nicht zum Termin. |
| Inaugenscheinnahme | Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte einwandfrei besichtigt werden. Alle Räumlichkeiten waren zugänglich. |
| Aufnahmen | Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (5 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben. Die Mieterin war mit der Anfertigung von Bildaufnahmen im Innenbereich der Wohnung nicht einverstanden. |

2. Rechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Passau.

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch von St. Nikola, Band 94, Blatt 3428 (Wohnungsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke u. der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

| <u>Lfd. Nr.</u> | <u>Fl. Nr.</u> | <u>Wirtschaftsart und Lage</u> | <u>Größe (m²)</u> |
|-----------------|----------------|--|------------------------------|
| 1 | 3,650/1.000 | Miteigentumsanteil an Grundstück | |
| | 246 | Neuburger Straße 31, 31a und 31b; Gebäude- und Freifläche | 5.101 |

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 138
laut Aufteilungsplan;

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

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

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

2.3 Sondernutzungsrechte

Der gegenständlichen Einheit ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

2.4 Vermietung und Verpachtung

Die gegenständliche Wohnung ist laut fernmündlicher Angabe des seinerzeit tätigen Immobilienmaklers seit April 2024 für monatlich 270 € nettokalt zzgl. 95 € Betriebskostenvorauszahlung vermietet. Es handelt sich um einen Staffelmietvertrag. Der Mietzins steigt jedes Jahr, jeweils zum 01.04 um 5 € an. Der Mietvertrag zur Überprüfung liegt dem Unterzeichner nicht vor.

2.5 Verwaltung nach dem WEG

IWOG – Verwaltungsgesellschaft mbH
Fleischgasse 28, 94405 Landau a. d. Isar

2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage

Für die gegenständliche Einheit wird gemäß Wirtschaftsplan 2024 seit 01.01.2024 ein Hausgeld von 101,00 €/Monat fällig.
Die Instandhaltungsrücklage (IST) beträgt zum 31.12.2023 für die gesamte Anlage 119.822,29 € bzw. anteilig für die zu bewertende Einheit 437,36 €.

2.7 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, sondern im unbeplanten Innenbereich und ist im Flächennutzungsplan als „MI“ (Mischgebiet) dargestellt. Das Baurecht richtet sich demnach nach § 34 BauGB.

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

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

| | |
|-------------------------------------|---|
| Gebietslage | Bayern |
| Stadtgliederung | 8 Stadtteile |
| Einwohner | 54.401 (Stand 31.12.2023) |
| Höhe | ca. 330 Meter über Normalnull |
| Infrastruktur | <p>Die an der Einmündung des Inns und der Ilz in die Donau liegende „Dreiflüssestadt“ Passau verfügt über ein umfangreiches Angebot an Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur (Kindergarten, allgemeinbildende Schulen aller Art, Berufsschulen, Universität, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und nicht-täglichen Bedarf, Klinikum, Allgemeinärzte, Fachärzte, Zahnärzte, Apotheken, Banken, Restaurants, Hotels etc.). Herauszuheben ist dabei insbesondere die Universität der Stadt Passau, deren Existenz nicht unerheblich die Bevölkerungsstruktur und den Gesamtcharakter der Stadt beeinflusst.</p> <p>Des Weiteren wird das überregionale Erscheinungsbild der Stadt Passau durch seine überwiegend im Zentrumsbereich liegende, historische Bausubstanz geprägt, die zusammen mit dem Image der „Dreiflüssestadt“ auch für ein nicht unerhebliches Fremdenverkehrsaufkommen sorgt.</p> |
| Überörtliche Verkehrs- anbindung | <p>Die Stadt Passau ist durch die Bundesautobahn A3 und mehrere Bundesstraßen gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Über die ca. 8 km entfernte Auffahrt Passau Mitte besteht Anschluss an die Bundesautobahn A3. Der Flughafen München ist ca. 160 km entfernt.</p> |

3.2 Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Stadtteil St. Nikola, ca. 600 m südwestlich des Stadtzentrums von Passau. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen im Stadtzentrum sind fußläufig bzw. in kurzer Zeit erreichbar. Die Universität ist ebenfalls fußläufig in ca. 800 m erreichbar.

| | |
|--------------------------------|--|
| Örtliche Verkehrs-Verhältnisse | Verbindungsstraße (Neuburger Straße) führt unmittelbar nördlich am Grundstück bzw. auch an der zu bewertenden Wohnung vorbei. |
| ÖPNV-Anbindung | Eine Stadtbushaltestelle befindet sich unmittelbar an der Neuburger Straße in ca. 200 Meter Entfernung. Mit dem Stadtbus erreicht man das Stadtzentrum in ca. 2 Minuten. Der Hauptbahnhof Passau mit Anbindung u. a. nach München, Frankfurt und Wien ist ca. 2 km entfernt. |
| Art der Umgebungsbebauung | Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser in offener und geschlossener Bauweise. |
| Immissionen | Bedingt durch die unmittelbar vorbeiführende, befahrene Neuburger Straße. |
| Lagebeurteilung | Zentrale, für studentische Vermietung gut geeignete Wohnlage. |

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

| | |
|-----------------------------------|---|
| Grundstücksgröße | 5.101 m ² |
| Zuschnitt | Unregelmäßig. |
| Topografie | Nach Norden abfallend. |
| Art der Bebauung | Wohnanlage (überwiegend an Studenten vermietet) mit 2 zusammengesetzten Baukörpern (Hauseingang 31a und 31b) sowie einem zurückgesetzten Baukörper (Eingang Haus Nr. 31) mit insgesamt ca. 229 Wohnungen sowie einer gemeinsamen Tiefgarage. |
| Bodenbeschaffenheit/ Altlasten | Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht. |
| Außenanlagen | Das Grundstück ist gärtnerisch gestaltet, die Wege sind mit Betonpflasterbelag befestigt, Aufgangstrepfen in Beton, überdachte Fahrradunterstellplätze, Stützmauern in Beton etc. |

Grenzverhältnisse

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

3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist vollständig durch die nördlich angrenzende Verbindungsstraße erschlossen. Straßenbeleuchtung, Kanal-, Wasser-, Gas-, Strom- und Medienanschluss sind vorhanden.

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für die Stadt Passau

| Bevölkerung & Fläche | | |
|---|-----------------------|---|
| Fläche | 69,56 km ² | |
| Einwohner (31.12.2022) | 51.208 | ↻ |
| Bevölkerungsvorausberechnung (2021 bis 2041) | +6,3 % | |
| Arbeitsmarkt & Bildung | | |
| Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2022) | 4,7 % | ↻ |
| Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2022) | 42.236 | ↻ |
| ▪ Verarbeitendes Gewerbe | 7.050 | ↻ |
| ▪ Baugewerbe | 2.555 | ↻ |
| ▪ Handel | 5.984 | ↻ |
| ▪ Gastgewerbe | 1.418 | ↻ |
| ▪ Verkehr & Lagerei | 1.817 | ↻ |
| ▪ Sonstige Dienstleister | 22.971 | ↻ |
| Einpendler (30.06.2022) | 28.359 | ↻ |
| Auspendler (30.06.2022) | 7.259 | ↻ |
| IHK-Auszubildende (31.12.2022) | 1.063 | ↻ |
| ▪ Neueintragungen | 444 | ↻ |
| Einkommen, EP & Bruttoertschöpfung | | |
| Verfügbares Einkommen je Einwohner 2021 | 22.572 EUR | ↻ |
| Kaufkraft 2023 (Index Deutschland=100) | 98,6 | ↻ |
| Bruttoinlandsprodukt 2021 | 3.717 Mio. EUR | ↻ |
| Bruttowertschöpfung 2021 | 3.363 Mio. EUR | ↻ |
| ▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei | 5 Mio. EUR | ↻ |
| ▪ Produzierendes Gewerbe | 810 Mio. EUR | ↻ |
| ▪ Dienstleistungen | 2.548 Mio. EUR | ↻ |
| Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2022 | | |
| IHK-Mitgliedsunternehmen | 4.497 | ↻ |
| Gewerbeanmeldungen | 634 | ↻ |
| Unternehmensinsolvenzen | 5 | ↻ |
| Verarbeitendes Gewerbe 2022 | | |
| Betriebe | 23 | ↻ |
| Umsatz (in 1.000) | 1.671.176 EUR | ↻ |
| Exportquote | . | |

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

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

4. Gebäudebeschreibung

Anmerkung zur Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen, dominanten Ausstattungsmerkmale; sie nimmt nicht für sich in Anspruch, eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen oder Annahmen. Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die beigefügten Fotoaufnahmen und Planauszüge verwiesen.

4.1 Allgemeines

Gebäudeart Wohnanlage, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr Laut Energieausweis 1991

4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein

Konstruktionsart Massivbauweise

Fundamente Beton/Stahlbeton

Außenwände Kellerumfassungswände in Stahlbeton/Beton; Außenwände in Leichtmauerwerk bzw. Betonmauerwerk und außenliegendem Vollwärmeschutz

Innenwände Tragende Wände in Beton/Stahlbeton; nicht tragende Wände als Vollgips- oder Gipskartonständerwände bzw. Mauerwerk

Geschossdecken Stahlbeton

Treppen Betontreppe mit Fliesenbelag

Aufzug 6-Personen-Aufzug vorhanden

Dach Dachkonstruktion: Holz
Dachform: Sattel-/Pulldach
Dachdeckung: Pfannen

Spenglerarbeiten In Titanzink

Fassade Wandputz mit Anstrich

Balkon Im Bereich der gegenständlichen Einheit nicht vorhanden

| | |
|----------------|--|
| Abdichtungen | Nicht bekannt |
| Innenputz | Wände und Decken verputzt |
| Wandbehandlung | Anstrich |
| Türen | FH-Türen im Keller, Hauseingangstüre in Holz, Flurabschlusstüren in Metall-Drahtglasausführung |
| Fenster | Dreifachverglaste Fenster mit Dreh-Kippbeschlag |
| Fußböden | Erschließungsflure mit Teppichboden |
| Heizung | Zentrale Heizung und Warmwasseraufbereitung, gasbefeuert |

4.3 Ausbau Sondereigentum

| | |
|-------------------------|---|
| Allgemeines | Das zu bewertende 1-Zimmer-Appartement befindet sich im Erdgeschoss. Die Einheit besteht aus Küche/Flur, Wohn-/Ess-/Schlafraum sowie Duschbad mit WC. |
| Fußböden | Laminat, PVC, Fliesen im Duschbad |
| Wand-/Decken-Behandlung | Anstrich, raumhohe Verfliesung im Duschbad, Fliesen-spiegel im Arbeitsbereich der Kleinküche |
| Türen | Holz furnierte Innentüren in Stahlzargen |
| Beheizung | Über Heizkörper |
| Küche | wertunbedeutende Pantryküche mit Zwei-Plattenherd |
| Sanitäreinrichtung | Dusche mit WC in baujahrtypischer Ausführung Dusche, Wand-WC an Vorsatzschale, Waschbecken |
| Elektroausstattung | In baujahrtypischer Standardausführung |

4.4 Garage/Stellplatz

Der gegenständlichen Einheit ist laut Teilungserklärung kein Stellplatz zugeordnet.

4.5 Kellerabteil

Der gegenständlichen Wohnung ist kein Kellerabteil zugeordnet.

4.6 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Gravierende, wertbeeinflussende Mängel oder Schäden waren am Tag der Besichtigung augenscheinlich nicht erkennbar. Die Wohnanlage befindet sich im Wesentlichen im Zustand des ursprünglichen Baujahrs. In der Eigentümerversammlung vom 30.06.2023 wurde über die Erneuerung der Heizungsanlage diskutiert. In diesem Zusammenhang ist von einer kurz- bis mittelfristig anstehenden Erneuerung auszugehen.

Grundrisszuschnitt/Raumhöhen

Kleiner, zweckmäßiger Grundriss für ein 1-Zimmer-Appartement der vorliegenden Art.

Belichtung und Besonnung

Duschbad und Flur sind innenliegend angeordnet. Der Wohn-/Schlafraum ist durch ein Fensterelement belichtet und belüftet. Balkon oder Terrasse sind nicht vorhanden. Der Wohn-/Schlafraum ist nach Norden zur Neuburger Straße hin ausgerichtet.

Energetische Eigenschaften

Am Objekt wurden mit Ausnahme der nach Angabe bereits erneuerten Fenster keine energetischen Modernisierungen durchgeführt. Die Gasheizung stammt laut Energieausweis aus dem Baujahr 1991.

Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde im Jahr 2018 erstellt. Der Endenergiebedarf wurde hierbei mit 152 kWh/(m² a) angegeben. Das Gebäude ist als weniger energieeffizient einzustufen.

Erhaltungszustand, Allgemeines

Das Gebäude sowie auch das gegenständliche Appartement befinden sich, dem Alter entsprechend, in einem durchschnittlichen Zustand.

Die Marktgängigkeit kann zum Stichtag trotz gestiegener Finanzierungskosten, auch unter Berücksichtigung des überschaubaren Investitionsvolumens als durchschnittlich eingestuft werden.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

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

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

5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

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

5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

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

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

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

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

5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

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

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

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

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

5.1.5 Gewähltes Verfahren

Der Verkehrswert des gegenständlichen 1-Zimmer-Appartements wird auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt, das den Markt unmittelbar widerspiegelt und, wie im vorliegenden Fall, bei einer ausreichenden Anzahl von hinreichend geeigneten Verkaufsfällen direkt zum Verkehrswert führt.

5.2 Vergleichswertermittlung

Nach meinen durchgeführten Recherchen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss konnten 7 verwertbare Verkäufe von annähernd gleich großen 1-Zimmer-Appartements aus der gegenständlichen Wohnanlage in Erfahrung gebracht werden. Alle Vergleichswohnungen haben weder Terrasse noch Balkon.

Die 7 Vergleichswohnungen mit ihren wertrelevanten Eigenschaften sind nachfolgend dargestellt:

| Nr. | Verkaufsdatum | Größe (m ²) | Stockwerk | Kaufpreis (ggf. bereinigt) | Kaufpreis/m ² |
|-----|---------------|-------------------------|-----------|----------------------------|--------------------------|
| 1 | Aug 23 | 19,71 | 1.OG | 62.500,00 € | 3.171 € |
| 2 | Okt 23 | 19,75 | 2.OG | 65.500,00 € | 3.316 € |
| 3 | Okt 23 | 19,75 | 1.OG | 66.500,00 € | 3.367 € |
| 4 | Jan 24 | 18,99 | 1.OG | 53.000,00 € | 2.791 € |
| 5 | Feb 24 | 19,49 | 1.OG | 72.250,00 € | 3.707 € |
| 6 | Mär 24 | 19,63 | 1.OG | 83.800,00 € | 4.269 € |
| 7 | Jun 24 | 19,40 | EG | 78.000,00 € | 4.021 € |

| | | |
|-----------------------|--|---------|
| Arithmetisches Mittel | | 3.520 € |
| Median | | 3.367 € |
| Standardabweichung | | 511 € |
| Variationskoeffizient | | 14,51% |

Aus Sicht des Unterzeichners ist bei den verkauften Wohnungen, die alle innerhalb der letzten 12 Monate vor dem Stichtag veräußert wurden, auch zur Vermeidung von Scheingenauigkeit keine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag erforderlich. Da bei den Wohnungen weder Terrasse noch Balkon vorhanden ist, wirkt sich auch die unterschiedliche Stockwerkslage nicht wesentlich auf die erzielten Kaufpreise aus, sodass auch dahingehend keine Anpassung erfolgt.

Zur Ausstattung der Wohnungen liegen keine näheren Informationen vor, sodass ein durchschnittlicher, baujahrtypischen Zustand unterstellt wird.

„Ausreißer“ (Kaufpreise, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen) sind nach der Anpassung in der Stichprobe nicht vorhanden. Der arithmetische Mittelwert und der Median liegen ausreichend nahe zusammen. Der Variationskoeffizient ist als noch ordentlich einzustufen.

Der **vorläufige Vergleichswert** der Wohnung wird durch Multiplikation des Mittelwertes mit der Wohnfläche ermittelt:

$$3.520,00 \text{ €} \times 18,58 \text{ m}^2 =$$

$$65.402,00 \text{ €}$$

rd. 65.000,00 €

5.3 Verkehrswert

5.3.1 Verkehrswertdefinition

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

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

5.3.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bei der Vergleichswertermittlung ausreichend berücksichtigt, sodass an dieser Stelle keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

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

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

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

An dieser Stelle sind keine Anpassungen erforderlich.

5.3.4 Ableitung Verkehrswert

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

| | |
|---|-------------------|
| Vorläufiger Vergleichswert (siehe Ziffer 5.2) | 65.000,00 € |
| Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (s. Ziffer 5.3.2) | +/- 0,00 € |
| <u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.3.3)</u> | <u>+/- 0,00 €</u> |

Vergleichswert/Verkehrswert **65.000,00 €**

Der Verkehrswert von 3,65/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 246 der Gemarkung St. Nikola, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 138 bezeichneten Wohnung wird zum Wertermittlungstichtag 12.09.2024 gerundet mit

65.000,00 €

in Worten: **fünfundsechzig Tausend** Euro

festgestellt.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 12.09.2024 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 18.09.2024.

Passau, 18.09.2024

Der Sachverständige

Felix Knödseder, B. Eng.

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

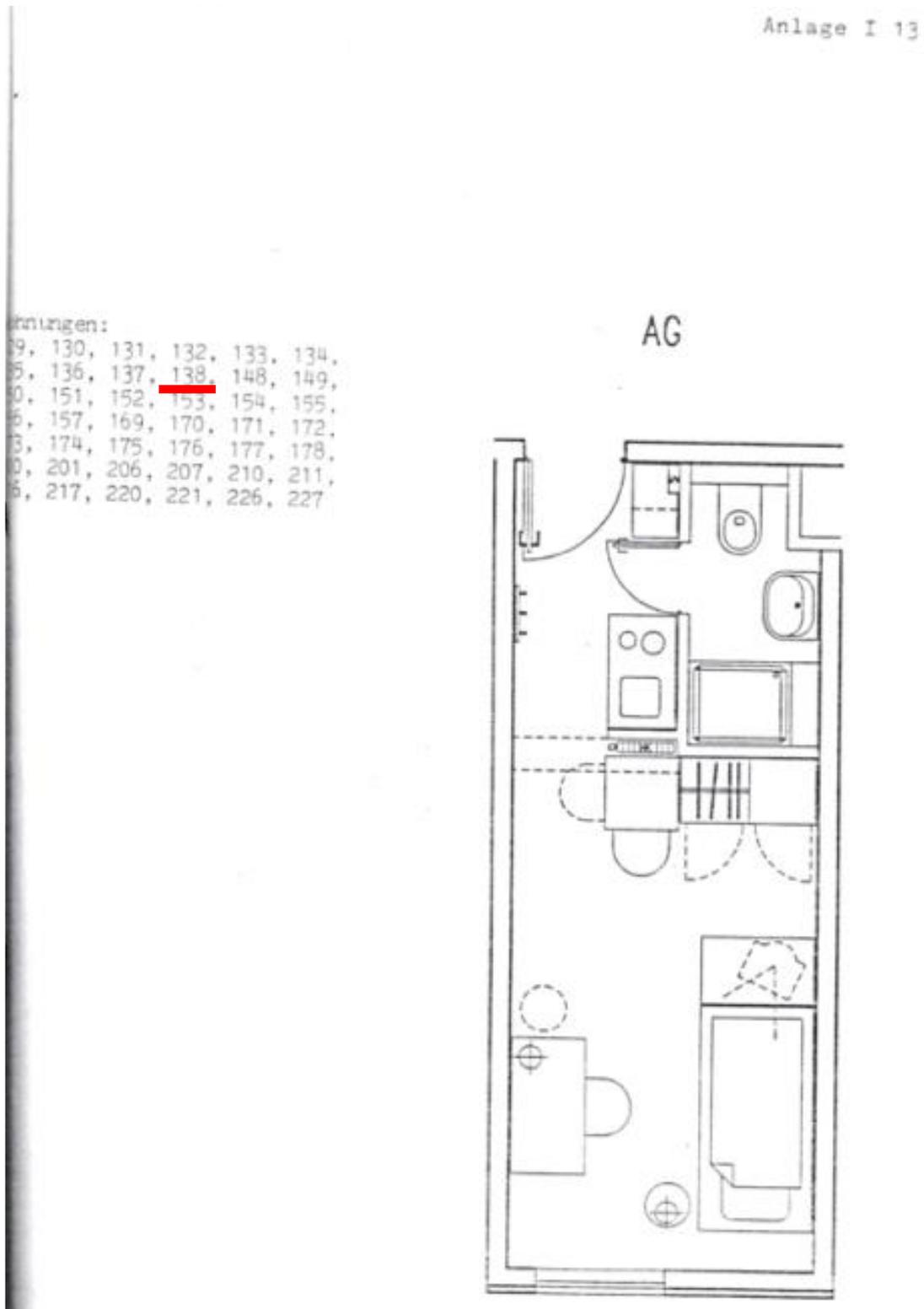
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Weitergabe des Gutachtens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

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

6. Berechnung der Wohnfläche

Anmerkung:

In der Teilungserklärung ist für die gegenständliche Wohnung eine Wohnfläche von 18,58 m² angegeben. Ein örtliches Aufmaß wurde mangels Zustimmung der Mieterin nicht durchgeführt. Nachfolgend ist der Grundriss eingefügt:



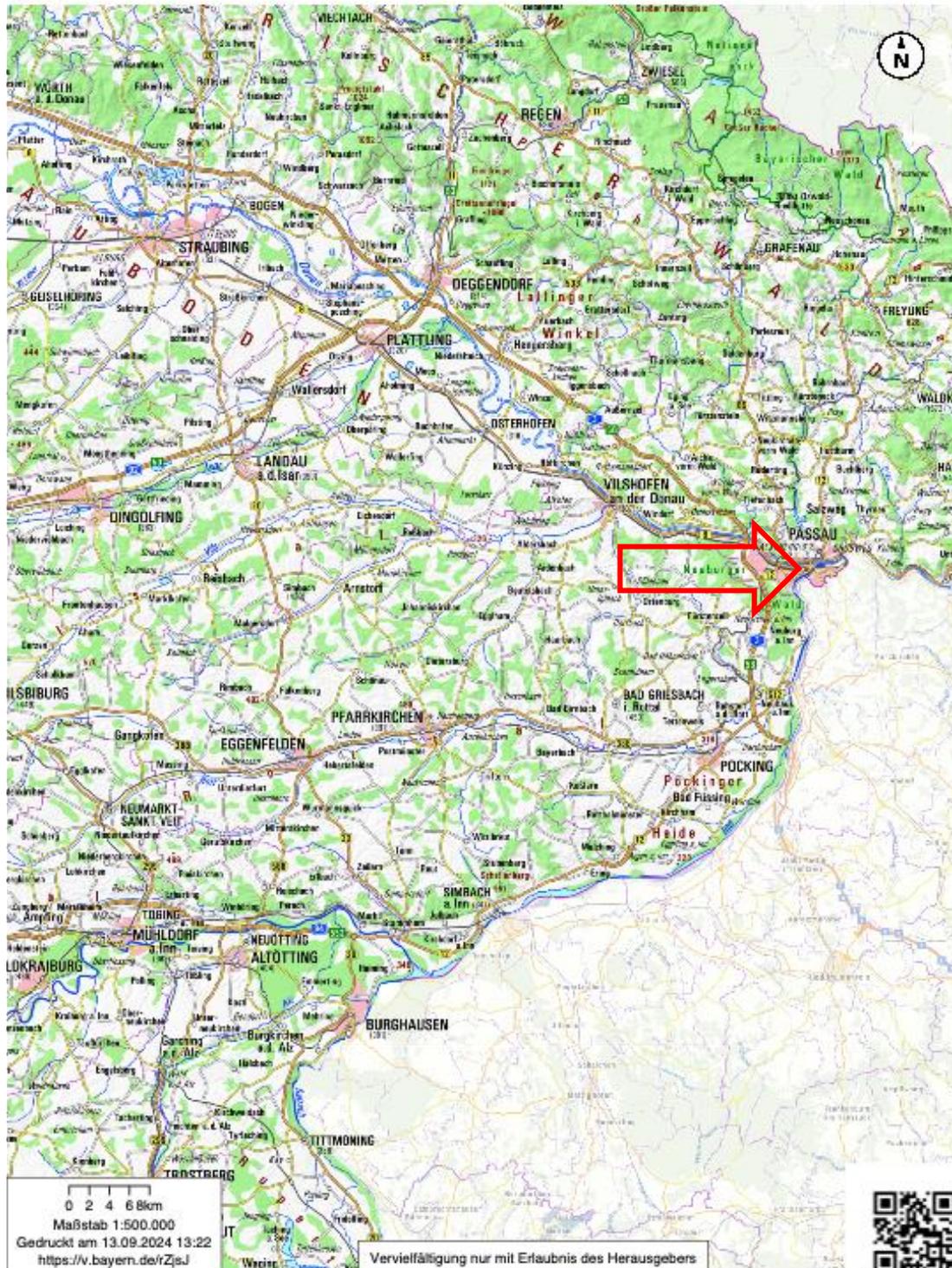
Anlage 1

Generalkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



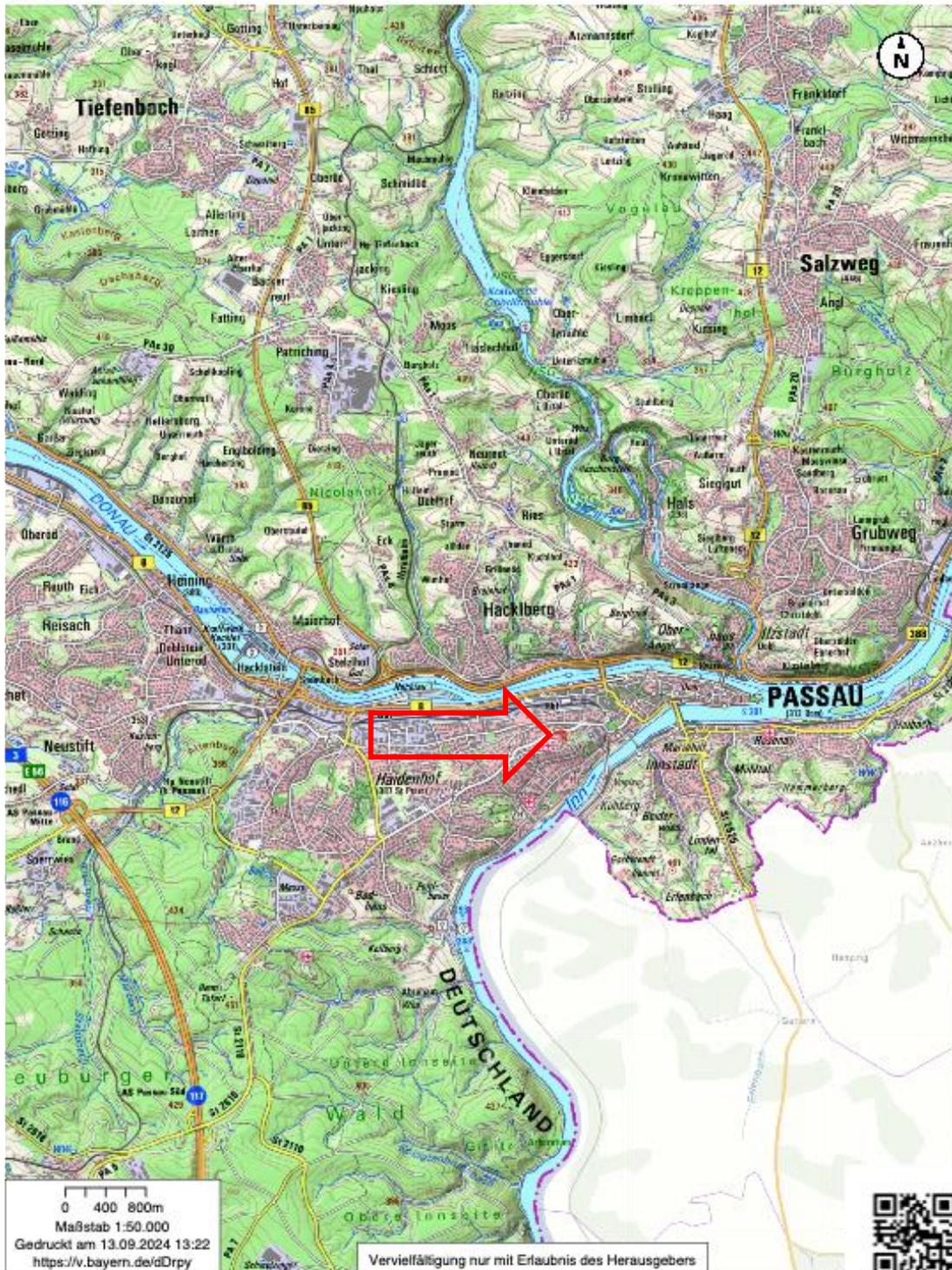
Anlage 2

Stadtplan



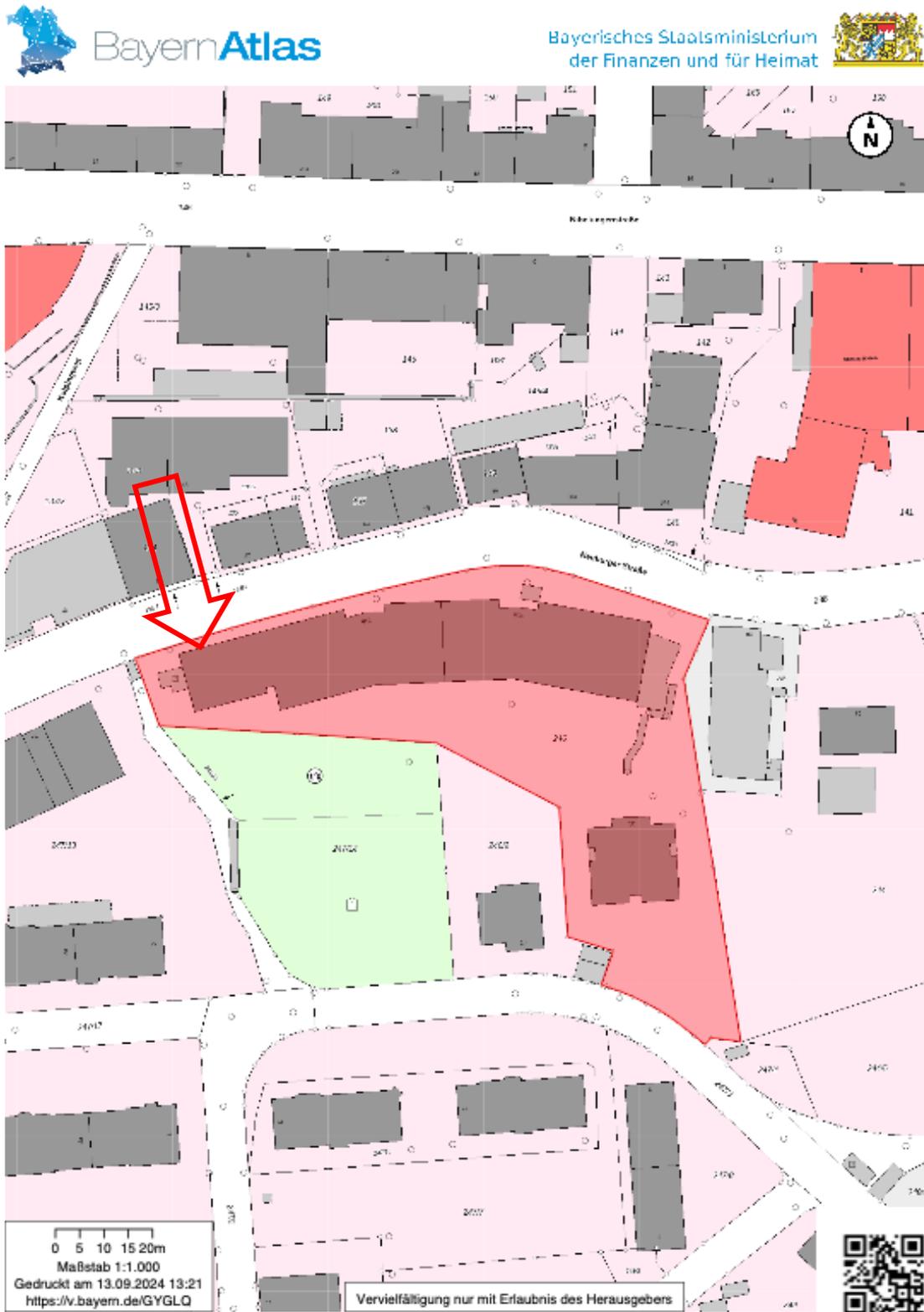
BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Anlage 3

Flurkarte



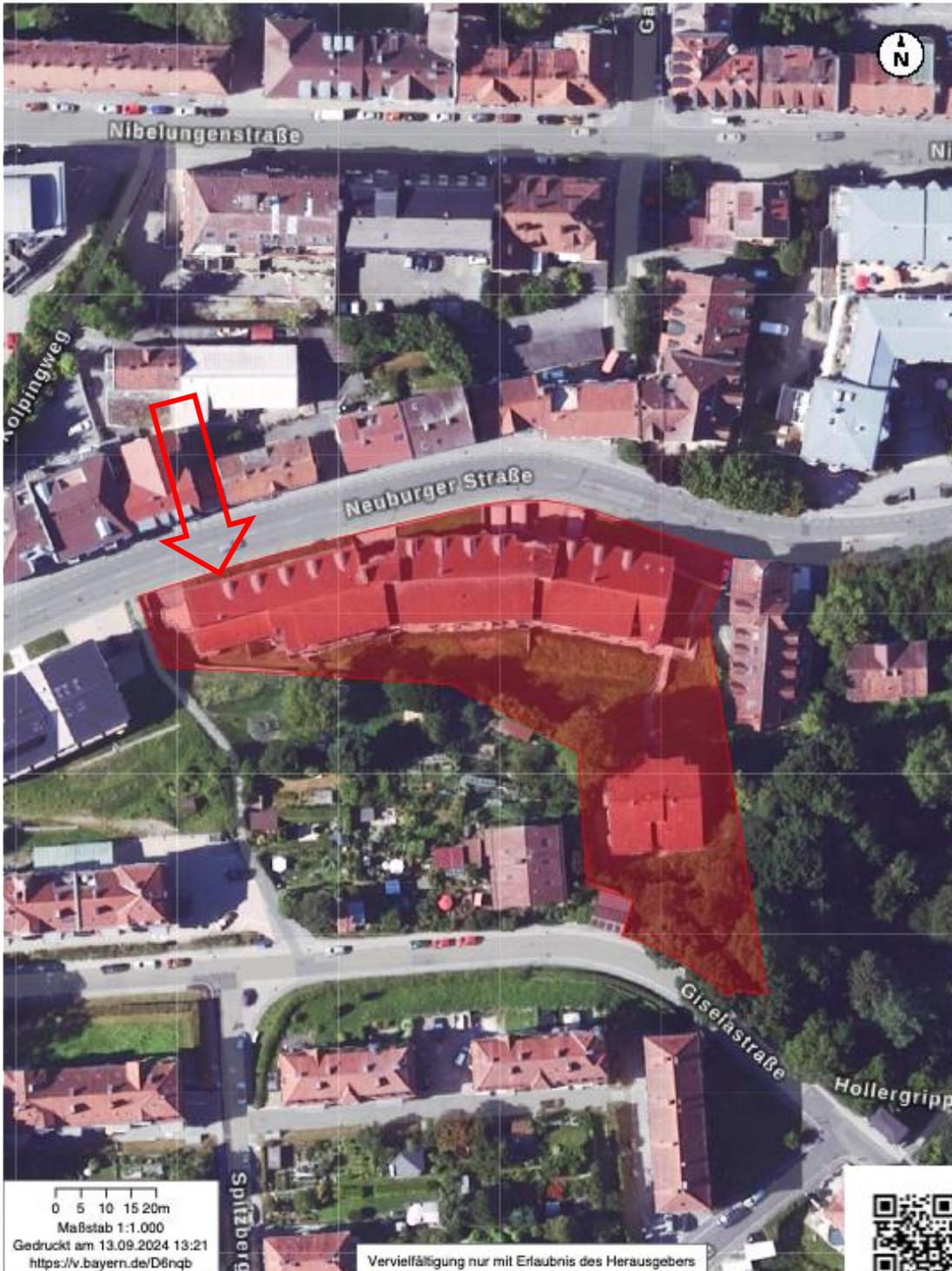
Anlage 4

Luftbild



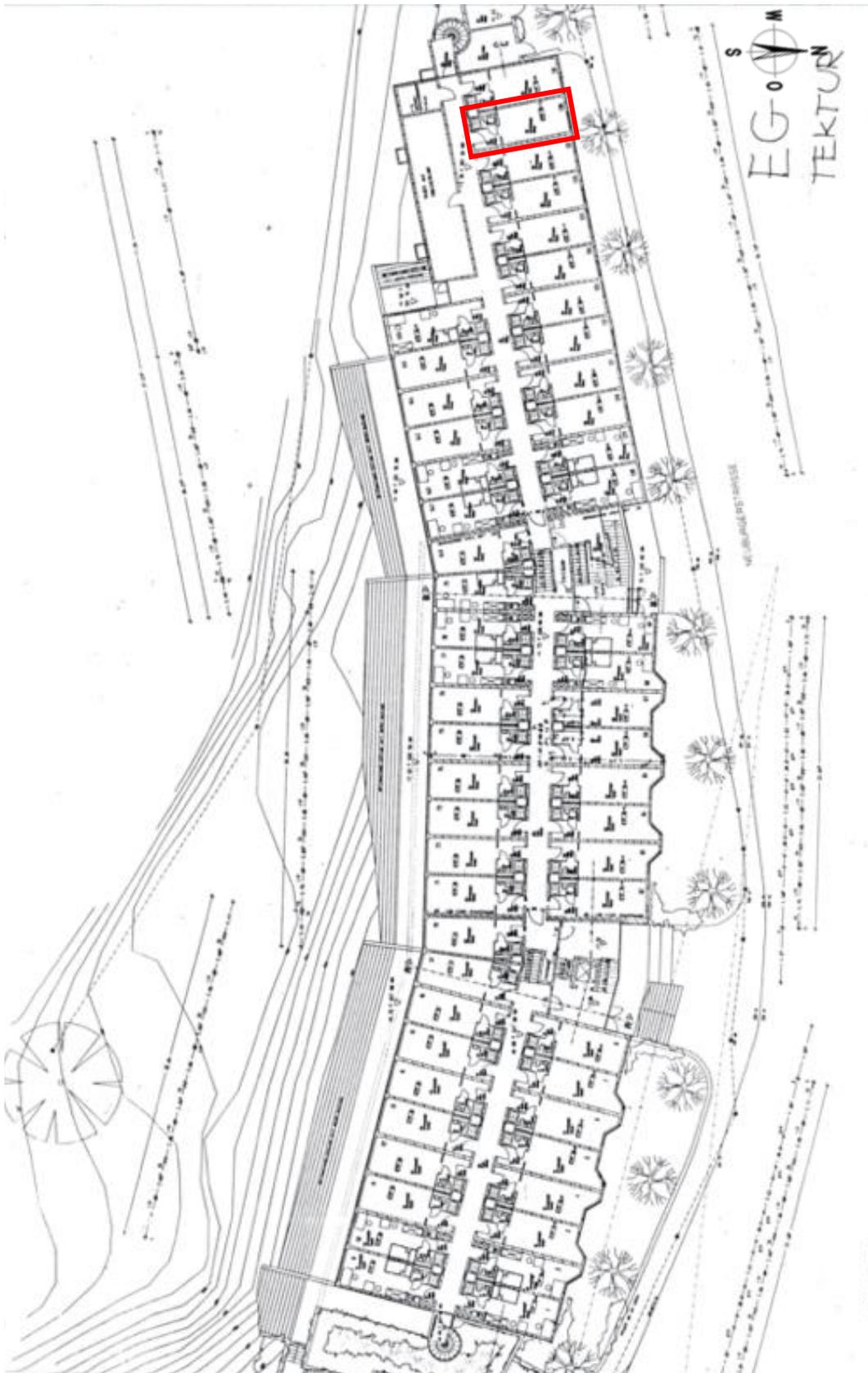
BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Anlage 5

Kopien aus dem Aufteilungsplan



Grundrissausschnitt Erdgeschoss mit Wohnung Nr. 138 (ohne Maßstab)

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 12.09.2024



Nordostansicht



Nordwestansicht mit Wohnung Nr. 138 im Erdgeschoss



Nordwestansicht



Treppenhaus/Eingangsbereich



Erschließungsflur Erdgeschoss