



B. Eng. Felix Knödseder

Wirtschaftsingenieur

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

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

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

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

Anscheinsgutachten

Aktenzeichen 804 K 77/23

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) von 193/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 232/3 und 232/35 der Gemarkung Grubweg, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. W 7, unter der Anschrift Schulbergstraße 71, 94034 Passau

Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 27.06.2024

85.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 38 Seiten.

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

pdf-Fertigung

Gutachten vom 03.07.2024

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 Ermittlung des Bodenwerts	
5.4 Ertragswertermittlung	
5.5 Verkehrswert	
6. Berechnung der Wohnfläche	29
Anlagen	30
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	11.04.2024
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist die 1-Zimmer-Wohnung Nr. W7 lt. Aufteilungsplan im Erdgeschoss samt Kellerraum Nr. K7, unter der Anschrift Schulbergstraße 71, 94034 Passau. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wohnfläche	ca. 44,48 m ² (s. Ziffer 6)
Wertermittlungstichtag	27.06.2024
Qualitätsstichtag	27.06.2024
Besonderheit	Die Wohnung konnte von innen nicht besichtigt werden, da der Mieter den Zutritt nicht gestattet hat. Die Begutachtung kann daher nur nach „äußerem Anschein“ erfolgen.

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- 1.2.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“.
- 1.2.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen.
- 1.2.3 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundes und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht, da hierzu keine Bedenken/Unregelmäßigkeiten Anlass dazu geben.
- 1.2.4 Es wird zum Wertermittlungstichtag 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) 55. Auflage 2023
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom AG Passau	<ul style="list-style-type: none"> - Beschluss des AG Passau vom 11.04.2024 - Grundbuchauszug – Ausdruck vom 03.01.2024 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 18.03.2024 - Schreiben der Stadt Passau vom 27.03.2024
Vom Grundbuchamt Passau	<ul style="list-style-type: none"> - Erklärung zur Begründung von Wohnungseigentum vom 18.06.1974 - Nachtrag zu v. a. Teilungserklärung vom 06.11.1974 - Aufteilungspläne
Von der Hausverwaltung-	<ul style="list-style-type: none"> - Energieausweis, ausgestellt am 13.02.2018 - Jahresabrechnung 2022 vom 23.08.2023 - Jahresabrechnung 2023 vom 25.04.2024 - Protokolle zur Eigentümerversammlung vom 26.04.2022, 13.09.2023 und vom 22.05.2024
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	27.06.2024
Teilnehmer	Der Sachverständige. Der Schuldner erschien trotz schriftlicher Ladung nicht zum Termin.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (7 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Passau.

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch von Grubweg, Blatt 1912, Band 50 (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	193/10.000	Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück, bestehend aus Flurst.	
	232/3	Schulbergstraße 71, 73, 75; Wohngebäude, Hofraum, Gebäudefläche	3.746
	232/35	Bei der Abteistraße; Grünland (Bauplatz)	296
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit W 7 bezeichneten Wohnung.	

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 Mieters seit ca. Oktober 2020 für monatlich 470,00 € nettokalt zzgl. 200,00 € Nebenkostenvorauszahlung vermietet. Ein Mietvertrag zur Überprüfung liegt dem Unterzeichner nicht vor.

2.5 Verwaltung nach dem WEG

Donau Treuhand GmbH & Co. Verwaltungsgesellschaft für Haus- und Grundbesitz KG, Dr.-Hans-Kapfinger-Str. 14 a, 94032 Passau.

2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage

Für die gegenständliche Einheit wird gemäß Wirtschaftsplan 2024 seit 01.06.2024 ein Hausgeld von 342,00 €/Monat fällig.

Die Instandhaltungsrücklage (IST) beträgt laut Jahresabrechnung 2023 zum 31.12.2023 für die gesamte Anlage 85.427,00 €.

2.7 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Grubweg – Zentrum, 17. Änderung“.
Folgende wesentliche Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen:

Art der baulichen Nutzung:	Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung:	III FD: zulässig 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze im WR: GRZ=0,4 und GFZ=1,0 bzw. IV FD: zulässig 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze im WR: GRZ=0,4 und GFZ=1,1
Bauweise:	Geschlossen (bei Reihenhäusern und Geschoßbauten über 50 m Länge)
Dachform:	Flachdach
Dachdeckung:	Kiespreßdach o.ä.

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

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



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. 312 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 Grubweg, ca. 3 km nordöstlich des Stadtzentrums von Passau. In Grubweg befinden sich diverse infrastrukturelle Einrichtungen für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sowie Grundschule, Ärzte, Zahnärzte etc.

Örtliche Verkehrs-Verhältnisse	Anlieger- bzw. Verbindungsstraße (Schulbergstraße) führt nordöstlich bzw. Anliegerstraße (Abteistraße) führt südöstlich an dem Gebäude vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Eine Stadtbushaltestelle (Abteistraße) befindet sich in unmittelbarer Nähe. Mit dem Stadtbus (Linie 1) erreicht man das Stadtzentrum in 22 Minuten. Der Hauptbahnhof Passau mit Anbindung u. a. nach München, Frankfurt und Wien ist ca. 4,5 km entfernt.
Art der Umgebungsbebauung	Mehrfamilienwohnhäuser in geschlossener bzw. Ein-/Zweifamilienwohnhäuser in offener Bauweise.
Immissionen	Keine.
Lagebeurteilung	Durchschnittliche Wohnlage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	Fl. Nr. 232/3:	3.746 m ²
	Fl. Nr. 232/35:	296m ²
Zuschnitt	Fl. Nr. 232/3:	Rechteckähnlich
	Fl. Nr. 232/35:	Rechteckähnlich
Art der Bebauung	Das Grundstück ist mit drei aneinanderggebauten Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 40 Wohneinheiten bebaut.	
Topographie	Nach Südwesten abfallend.	
Bodenbeschaffenheit/ Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.	
Außenanlagen	Asphaltierte Stell- und Rangierflächen, vereinzelt Bäume, Wiesenflächen, Sträucher und Büsche, Mülltonnenbox, Differenztreppen etc.	
Grenzverhältnisse	Der Gebäudekomplex befindet sich augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen. Ein Überbau ist nicht bekannt oder ersichtlich. Diesbezüglich wurden auch keine weiteren Nachforschungen angestellt.	

3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist vollständig erschlossen. Straßenbeleuchtung, 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	7.060	↻
▪ Baugewerbe	2.555	↻
▪ Handel	5.984	↻
▪ Gastgewerbe	1.418	↻
▪ Verkehr & Lagerer	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, BP & Bruttowertschöpfung		
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, MD 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. **Da das gegenständliche Objekt nur von außen besichtigt werden konnte, erfolgt die nachfolgende Beschreibung größtenteils auf der Grundlage der Planunterlagen sowie dem von außen gewonnenen Gesamteindruck.**

4.1 Allgemeines

Gebäudeart	Drei Mehrfamilienhäuser mit ca. 40 Wohnungen. Das gegenständliche Gebäude Hausnummer 71 (12 Wohnungen) besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie 1. und 2. Obergeschoss.
Baujahr	Laut Energiesausweis 1974

4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk, Beton
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Beton
Treppen	Betontreppen mit Natursteinbelag
Aufzug	Nicht vorhanden
Dach	Dachkonstruktion: Beton Dachform: Flachdach Dachdeckung: Folien- oder Bitumenabdichtung
Spenglerarbeiten	Innenliegend ausgeführt
Fassade	Wandputz mit Anstrich, tlw. Eternitverkleidung
Balkon	Als Betonkragplatte

Abdichtungen	Nicht bekannt
Innenputz	Wände und Decken verputzt
Wandbehandlung	Anstrich
Türen	Leichtmetallhaustüre mit Glasauslass und integrierter Briefkasten- und Klingelanlage, holzfurnierte Wohnungsinnentüren in Holzumfassungszargen, FH-Türen im Keller
Fenster	Glasbausteinfenster im Treppenhaus, Fenster in unterschiedlicher Ausführung mit manuellen Rollläden
Fußböden	Naturstein in den Erschließungsfluren
Heizung	Gasheizung

4.3 Ausbau Sondereigentum

Allgemeines	<p>Die zu bewertende 1-Zimmer-Wohnung befindet sich mittig im Erdgeschoss. Die Wohnung besteht laut Aufteilungsplan aus Flur, Bad mit WC, Küche, Wohn-/Ess-/Schlafraum mit vorgelagerter Loggia.</p> <p>Laut fernmündlicher Auskunft des Mieters befindet sich die Wohnung in einem unrenovierten Zustand und ist mit Laminat, Linoleum und einem älteren Parkett ausgestattet. Weiterhin ist das Bad Angaben gemäß mit einer Badewanne, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet. Die Wohnung wird über ältere Heizkörper aus Gusseisen beheizt. Weitere Angaben können an dieser Stelle wegen nicht möglicher Innenbesichtigung nicht gemacht werden.</p>
-------------	--

4.4 Garage/Stellplatz

Der gegenständlichen Einheit ist laut Teilungserklärung kein Stellplatz zugeordnet.

4.5 Kellerabteil

Der Wohnung ist das Kellerabteil Nr. K7 zugeordnet. Ein Zutritt zum abgesperrten Keller war nicht möglich.

4.6 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Die gegenständliche Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Lediglich die Freibereiche und das Treppenhaus konnten durch den Sachverständigen in Augenschein genommen werden. Zum baulichen Zustand der Wohnung kann dementsprechend keine Aussage getroffen werden. Das Gebäude befindet sich jedoch größtenteils im Zustand des ursprünglichen Baujahrs. Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.05.2024 wurde die Demontage bzw. Erneuerung der alten asbesthaltigen Balkonabsturzicherung beschlossen. Die Kosten der Demontage werden über die Erhaltungsrücklage, die Kosten der Erneuerung über eine Sonderumlage i. H. v. 60.000,00 €, aufgeteilt nach Miteigentumsanteil, getragen. Für das bewertungsgegenständliche Objekt mit einem Miteigentumsanteil von 193/10.000 ist demnach mit einer Sonderumlage von ca. 1.158 € zu rechnen.

Grundrisszuschnitt/Raumhöhen

Gemäß der vorliegenden Planunterlagen großzügiger Grundriss für eine 1-Zimmer-Wohnung der vorliegenden Art.

Belichtung und Besonnung

Mit Ausnahme des Flurs und des Badezimmers sind alle Räumlichkeiten gemäß Aufteilungsplan natürlich belichtet und belüftet. Die Loggia ist nach Süden ausgerichtet.

Energetische Eigenschaften

Am Objekt wurden, soweit von außen ersichtlich bis dato keine nennenswerten energetischen Modernisierungen durchgeführt. Die Gasheizung stammt laut Energieausweis aus dem Jahr 1995.

Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde im Jahr 2018 erstellt. Der Endenergiebedarf wurde hierbei mit 117,2 kWh/(m² a) angegeben.

Erhaltungszustand, Allgemeines

Das Gebäude machte am Tag der Besichtigung einen einfachen Eindruck. Über den Zustand der Wohnung liegen dem Unterzeichner keine Informationen vor.

Die Marktgängigkeit kann zum Stichtag unter Berücksichtigung des äußeren Erscheinungsbildes, der energetischen Eigenschaften sowie der nach wie vor hohen Finanzierungskosten als unterdurchschnittlich 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

Aufgrund der geringen Anzahl von Vergleichspreisen wird zusätzlich zum Vergleichswertverfahren, welches den Markt unmittelbar widerspiegelt und i. d. R. direkt zum Verkehrswert führt, eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Die Begründung für das Ertragswertverfahren im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen liegt darin, dass für den Eigentümer die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und die damit verbundene Rendite bzw. bei Eigennutzung die eingesparte Miete im Vordergrund steht.

5.2 Vergleichswertermittlung

Nach meinen durchgeführten Recherchen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss konnten 5 verwertbare Verkäufe aus den Jahren 2020, 2023 und 2024 von vergleichbaren Wohnungen, tlw. aus der gegenständlichen Anlage selbst, in Erfahrung gebracht werden.

Bei 4 der verkauften Wohnungen handelt es sich um größere 1-Zimmer-Wohnungen mit vergleichbarer Wohnfläche. Vergleichsobjekt Nr. 5 mit zwei Zimmern wurde aufgrund der Lage im gegenständlichen Objekt und dem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang ebenfalls in die Stichprobe mit aufgenommen.

Die 5 Vergleichswohnungen mit ihren wertrelevanten Eigenschaften sind nachfolgend dargestellt:

Nr.	Verkaufsdatum	Baujahr	Größe (m ²)	Stockwerk	Zimmer	Kaufpreis gesamt (ggf. bereinigt)	Kaufpreis/m ²
1	Dez 20	1974	40,43	1.OG	1	79.000,00 €	1.954 €
2	Apr 23	1978	37,00	1.OG	1	99.500,00 €	2.689 €
3	Aug 23	1973	37,00	2.OG	1	92.300,00 €	2.495 €
4	Nov 23	1973	39,24	2.OG	1	84.000,00 €	2.141 €
5	Feb 24	1974	65,50	1.OG	2	140.000,00 €	2.137 €

Die Vergleichspreise stammen aus dem Zeitraum von Dezember 2020 bis Februar 2024. Vom gegenständlichen Gutachterausschuss und auch den Gutachterausschüssen der benachbarten Landkreise wurden seit der Zinswende bis dato keine aktuellen Indexreihen für Eigentumswohnungen ermittelt, sodass die durchschnittliche Wertentwicklung für den gegenständlichen Bereich bis zum Wertermittlungstichtag sachverständig geschätzt wird. Die Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen und haben in etwa im 2. Quartal 2022 ihren Höhepunkt erreicht. U. a. wegen der stark angestiegenen Finanzierungskosten sind seither deutliche Nachfrage- und Preisrückgänge, insbesondere bei vergleichbaren, energetisch weniger effizienten Bestandsobjekten zu verzeichnen, sodass die Kaufpreise entsprechend zeitlich indexiert werden.

Kleinere Wohnungen erzielen in Bezug auf den Quadratmeter Wohnfläche regelmäßig höhere Mieten und auch Kaufpreise als größere, sodass diesbezüglich eine Anpassung der Kaufpreise erforderlich ist.

Wohnungen in höheren Stockwerkslagen erzielen höhere Preise als Wohnungen im Erdgeschoss (ohne Gartenanteil), sodass auch dahingehend eine entsprechende Anpassung erfolgt.

Die Vergleichspreise werden nachfolgend hinsichtlich der zeitlichen Entwicklung, der Wohnungsgröße sowie der unterschiedlichen Stockwerkslage sachverständig angepasst:

Nr.	Kaufpreis/m ²	Korrektur Zeit	Korrektur Wohnfläche	Korrektur Stockwerkslage	Modifizierter Kaufpreis/m ²
1	1.954 €	1,00	0,98	0,97	1.857 €
2	2.689 €	0,95	0,96	0,97	2.379 €
3	2.495 €	0,96	0,96	0,95	2.184 €
4	2.141 €	0,96	0,98	0,95	1.913 €
5	2.137 €	1,00	1,06	0,97	2.198 €

Arithmetisches Mittel		2.106 €
Median		2.184 €
Standardabweichung		217 €
Variationskoeffizient		10,29%

„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 sehr ordentlich einzustufen.

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

$$2.106,00 \text{ €} \times 44,48 \text{ m}^2 =$$

$$93.675,00 \text{ €}$$

rd. 94.000,00 €

5.3 Ermittlung des Bodenwerts

5.3.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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

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

Bodenrichtwertzone	57
Art der Nutzung	WA (Allgemeines Wohngebiet)
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,5
Entwicklungszustand	B (Baureifes Land)
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	beitragsfrei
Bodenrichtwert	200,00 €/m²

5.3.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Die Preise für unbebaute Grundstücke sind seit der letzten Bodenrichtwert-erhebung weiter angestiegen. Da bisher keine Vergleichspreise vorliegen, wird die Bodenwertsteigerung mit 15 % in Ansatz gebracht, somit:

$$200,00 \text{ €/m}^2 \times 1,15 = 230,00 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Genauigkeit im Zusammenhang mit der durchzuführenden Ertragswertermittlung wurde überschlägig eine tatsächlich realisierte Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,8 ermittelt. Die vom Gutachterausschuss ergänzend zum Bodenrichtwert angegebene GFZ von 0,5 bezieht sich auf die lagetypische Nutzung. Bei der o. a. wertrelevanten Geschossflächenzahl handelt es sich dementsprechend nicht um die in § 16 (4) ImmoWertV angeführte WGFZ. Aufgrund des abweichenden Maßes der baulichen Nutzung ist eine Anpassung des Bodenrichtwerts erforderlich. Der Gutachterausschuss der Stadt Passau legt zur Umrechnung die GFZ nach § 20 BauNVO zugrunde. Zur Umrechnung von Grundstücken mit abweichender GFZ werden nachfolgend analog der Methode des Gutachterausschusses die Umrechnungskoeffizienten nach Anlage 11 WertR 2006 zugrunde gelegt. Der Umrechnungsfaktor bei einer GFZ des Vergleichsobjekts von 0,5 und einer GFZ des Wertermittlungsobjekts von 0,8 beträgt 1,25.

Somit ergibt sich folgender GFZ-angepasster Bodenrichtwert:

$$230,00 \text{ €/m}^2 \times 1,25 = \text{rd. } 288,00 \text{ €/m}^2$$

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich, sodass folgender Bodenwert als angemessen erachtet wird:

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert **288,00 €/m²**

5.3.3 Ergebnis Bodenwert gesamt

Fl. Nr. 232/3	288,00 €/m ² x 3.746 m ² =	1.078.848,00 €
Fl. Nr. 232/35	288,00 €/m ² x 296 m ² =	85.248,00 €
Bodenwert gesamt		1.164.096,00 €

5.3.4 Bodenwert anteilig für das Sondereigentum

1.164.096,00 € x 193 / 10.000 =	22.467,00 €
	rd. 22.500,00 €

5.4 Ertragswertermittlung**5.4.1 Allgemeines/Mietzins**

Die Wohnung ist nach mündlicher Angabe für monatlich 470,00 € nettokalt vermietet, was bei einer Wohnfläche von ca. 44,48 m² einer Quadratmetermiete von rd. 10,57 € entspricht.

5.4.2 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Der CityReport Passau, herausgegeben von der IVD-Institut Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH weist im Frühjahr 2024 für Mietwohnungen im Bestand mit Baujahr ab 1950 und mittlerem Wohnwert eine Schwerpunktmiete von 9,50 €/m² aus.

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

Mir bekannte Mieten für kleinere Bestandswohnungen aus dem Stadtteil Grubweg bewegen sich größtenteils zwischen 9,00 €/m² und 11,00 €/m².

Unter Berücksichtigung der zum Stichtag hohen Nachfrage am Mietmarkt, der in den einschlägigen Immobilienportalen veröffentlichten Angebotsmieten sowie der mir bekannten Vergleichsmieten in diesem Bereich/Stadtteil für Wohnungen ähnlicher Art, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Größe erscheint die vertraglich vereinbarte Miete i. H. v. monatlich 470,00 € nettokalt als marktüblich erzielbar.

5.4.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

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

Mietausfallwagnis

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

Betriebskosten

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

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

Verwaltungskosten 275,00 € jährlich je Eigentumswohnung

Instandhaltungskosten 9,00 €/m² jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

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

Verwaltungskosten: Wohnung: $275,00 \text{ €} \times 117,8/77,1 =$ **420,00 €**

Instandhaltungskosten: Wohnung: $9,00 \text{ €/m}^2 \times 117,8/77,1 =$ **13,80 €/m²**

Mietausfallwagnis: **2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags**

5.4.4 Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

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

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

Die größte Gewähr für eine marktkonforme Ertragswertermittlung bieten i. d. R. die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung periodisch abgeleiteten und zumeist in den von ihnen herausgegebenen Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze. Der Gutachterausschuss der Stadt Passau hat im Immobilienmarktbericht 2022 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ermittelt. Für den Zeitraum 2020 – 2022 wurde aus einer Stichprobe von insgesamt 179 Verkaufsfällen für Wohnungen mit einer Wohnfläche kleiner 46 m² ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,30 % bei einer Standardabweichung von 0,71 % ermittelt. V. a. Zeitraum war durch höchste Nachfrage am Immobilienmarkt geprägt. Seit der Zinswende im 2. Quartal 2022 sind deutliche Nachfragerückgänge und auch Kaufpreiserückgänge zu verzeichnen. Zudem führt aus Sicht des Unterzeichners die (aus Gründen der Modellkonformität in Ansatz zu bringende) Miete auf der Grundlage eines bereits 2019 mittels VPI fortgeschriebenen, seit 2021 nicht mehr qualifizierten Mietspiegels im gegenständlichen Fall zu keinem brauchbaren Ergebnis.

Der Liegenschaftszinssatz wird im gegenständlichen Fall wegen v. a. Gegebenheiten sachverständig abgeleitet. Der durchschnittliche (auf der Grundlage von marktüblich erzielbaren Erträgen) ermittelte Liegenschaftszinssatz für vergleichbare Eigentumswohnungen bewegt sich nach Erfahrung des Unterzeichners in einer Größenordnung zwischen 1,5 und 3,0 %.

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

Niedrigerer Liegenschaftszinssatz wenn:

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

Höherer Liegenschaftszinssatz wenn:

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

Unter Würdigung aller Umstände wird es als sach- und marktgerecht betrachtet, gemäß der örtlichen Marktlage einen **objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,5 %** zugrunde zu legen.

5.4.5 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

In Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV wird für die nachfolgende Berechnung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Das Gebäude wurde laut Teilungserklärung und Energieausweis um 1974 errichtet und ist zum Stichtag ca. 50 Jahre alt. Die Restnutzungsdauer verlängernde Maßnahmen wurden (nach äußerem Anschein) bis dato nicht durchgeführt. Auch der Mieter hat fermündlich mitgeteilt, dass die Wohnung nicht renoviert ist. Die Restnutzungsdauer wird demnach aus der Differenz zwischen der GND und dem Gebäudealter mit 30 Jahren in Ansatz gebracht.

5.4.6 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

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

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

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

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

Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von $p = 2,5 \%$ (vgl. Z. 5.4.4) und einer Restnutzungsdauer (n) von 30 Jahren (vgl. Ziffer 5.4.5) errechnet sich der Barwertfaktor wie folgt:

$$\text{KF} = (1,025^{30} - 1) / (1,025^{30} \times (1,025 - 1)) =$$

20,93

5.4.7 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag	$470,00 \text{ €/Monat} \times 12 =$	5.640,00 €
* <u>abzgl. Bewirtschaftungskosten (s. Ziffer 5.4.3)</u>		
Verwaltungskosten	420,00 €	
Instandhaltungskosten $13,80 \text{ €/m}^2 \times 44,48 \text{ m}^2 =$	614,00 €	
Mietausfallwagnis 2 % aus 5.640,00 €	113,00 €	
<u>Summe Bewirtschaftungskosten (rd. 20,3 % vom Rohertrag)</u>		<u>- 1.147,00 €</u>
* Jahresreinertrag		4.493,00 €
* <u>abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (s. Ziffer 5.3.4 und 5.4.4)</u>		
$22.500,00 \text{ €} \times 2,5/100 =$		<u>- 563,00 €</u>
* Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		3.930,00 €
Kapitalisierung		
* Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x Barwertfaktor (s. Ziffer 5.4.6)		
$3.930,00 \text{ €} \times 20,93 =$		82.255,00 €
* <u>zzgl. Bodenwert (s. Ziffer 5.3.4)</u>		<u>+ 22.500,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		104.755,00 € rd. 105.000,00 €

5.5 Verkehrswert

5.5.1 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.

5.5.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

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

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

Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert somit	94.000,00 €
Vorläufig marktangepasster Ertragswert somit	105.000,00 €

Der zur Plausibilisierung ermittelte vorläufige Ertragswert liegt ca. 11,7 % über dem vorläufigen Vergleichswert und bestätigt diesen noch ausreichend.

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

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

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

Risiko wegen nicht möglicher Innenbesichtigung

Das gegenständliche Objekt konnte zum Stichtag nicht von innen besichtigt werden, sodass an dieser Stelle unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Restnutzungsdauer für ggf. vorhandene Mängel oder Schäden in freier Schätzung ein Wertminderungsansatz von 8 % des vorläufigen Vergleichswerts der Wohnung (vgl. Z. 5.2) in Ansatz gebracht wird somit:

94.000,00 € x 0,08 = **7.520,00 €**

Sonderumlage Erneuerung Absturzsicherung Balkon

Die unter Ziffer 4.6 angeführte anfallende Sonderumlage i. H. v. ca. 1.158,00 € wird an dieser Stelle wertmindernd in Ansatz gebracht.

boG gesamt somit 8.678,00 €
rd. **8.700,00 €**

5.5.4 Ableitung Verkehrswert

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelt.

Vorläufiger Vergleichswert (siehe Ziffer 5.2) 94.000,00 €

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (s. Ziffer 5.5.2) +/- 0,00 €

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.5.3) - 8.700,00 €

Vergleichswert/Verkehrswert 85.300,00 €
85.000,00 €

Plausibilisierung:

Für die bewertungsgegenständliche Wohnung wurde ein vorläufiger Vergleichswert i. H. v. rd. 94.000,00 € ermittelt, was bei einer Wohnfläche von ca. 44,48 m² einem Wert von 2.113,00 €/m² entspricht.

Im Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses der Stadt Passau sind durchschnittliche Kaufpreise von gebrauchten Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe zwischen 2020 und 2022) angegeben. Das gegenständliche Objekt ist gemäß Wohnlagenübersicht des Gutachterausschusses in die mittlere Wohnlage einzustufen. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche kleiner 46 m² aus der Baujahresklasse 1950 – 1977 wurde vom Gutachterausschuss aus insgesamt 22 Verkäufen ein durchschnittlicher Verkaufspreis von 2.700,00 €/m² ermittelt. Der ermittelte vorläufige Vergleichswert i. H. v. 2.113,00 €/m² liegt ca. 22 % unter dem durchschnittlichen Verkaufspreis aus dem Zeitraum 2020 – 2022, was unter Berücksichtigung der seit Mitte 2022 rückläufigen Kaufpreise insbesondere von unsanierten älteren Bestandswohnungen sowie der Wohnfläche (im oberen Grenzbereich der v. a. Auswertung) plausibel erscheint.

Der Verkehrswert von 193/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 232/3 und 232/35 der Gemarkung Grubweg, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W 7 bezeichneten Wohnung wird zum Wertermittlungstichtag 27.06.2024 **nach äußerem Anschein** gerundet mit

85.000,00 €

in Worten: **fünfundachtzig 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 27.06.2024 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 03.07.2024.

Passau, 03.07.2024

Der Sachverständige

Felix Knödlseher, B. Eng.

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

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

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

6. Berechnung der Wohnfläche

Anmerkung:

Die Wohnflächenberechnung wurde aus der Teilungserklärung entnommen und ist nachfolgend eingefügt. Eine örtliche Überprüfung konnte wegen nicht möglicher Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden.

g) in einem Miteigentumsanteil von 193/10000 verbunden mit dem Sondereigentum an der in dem Gebäude Schulbergstraße 71 im Erdgeschoß m i t t e gelegenen Wohnung mit einer Wohnfläche von 44,48 qm bestehend aus

Wohnzimmer	zu	24,85 qm ✓
Küche	zu	7,70 qm ✓
Bad mit WC	zu	4,35 qm ✓
Diele	zu	5,51 qm ✓
		<u>42,41 qm</u>
abzüglich 3% Putz		1,27 qm
		<u>41,14 qm</u>
Loggia		3,34 qm ✓
		<u>44,48 qm</u>

Die zur Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit W 7 bezeichnet; ✓

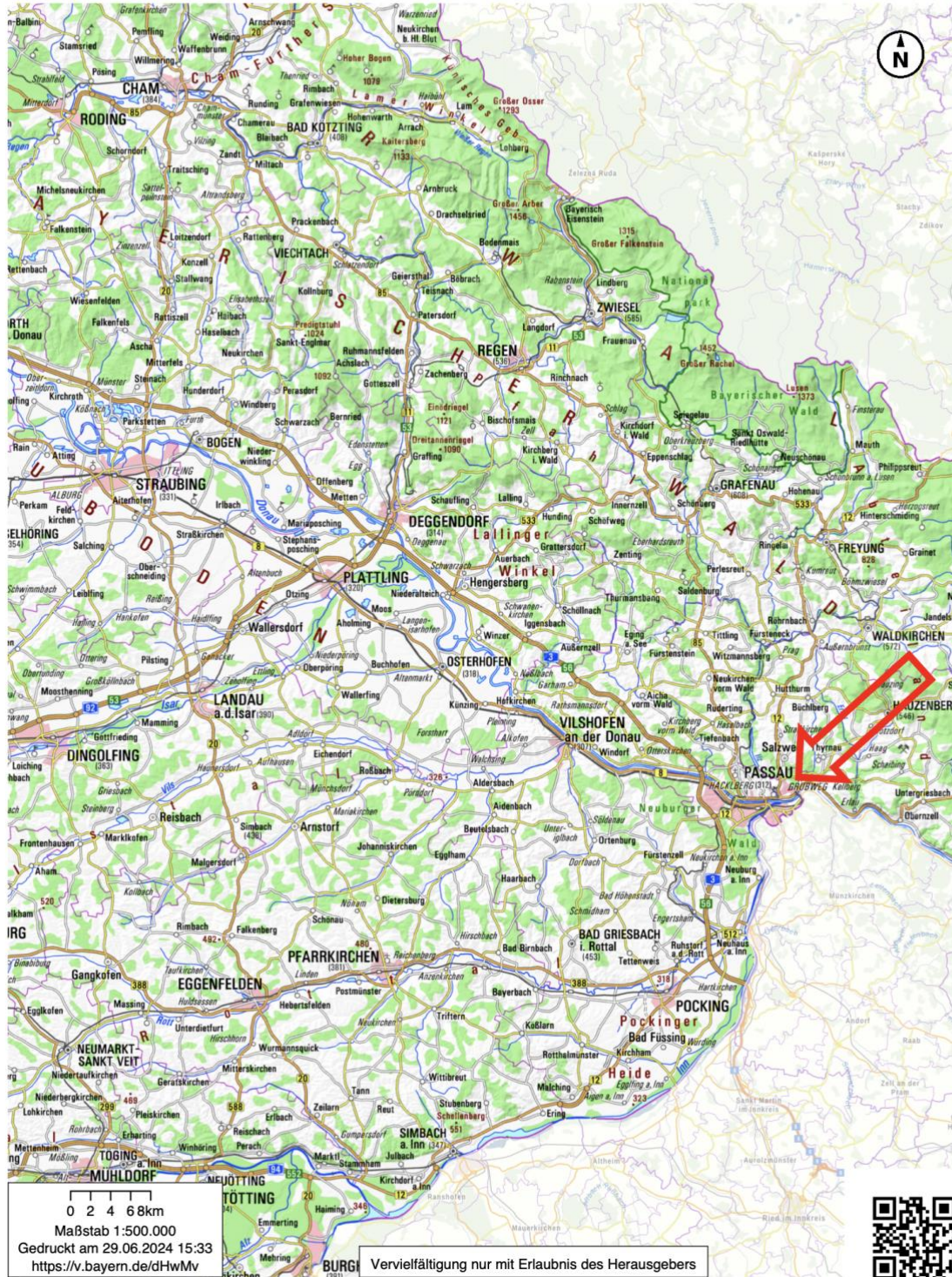
Anlage 1

Generalkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 2 4 6 8 km
Maßstab 1:500.000
Gedruckt am 29.06.2024 15:33
<https://v.bayern.de/dHwMv>

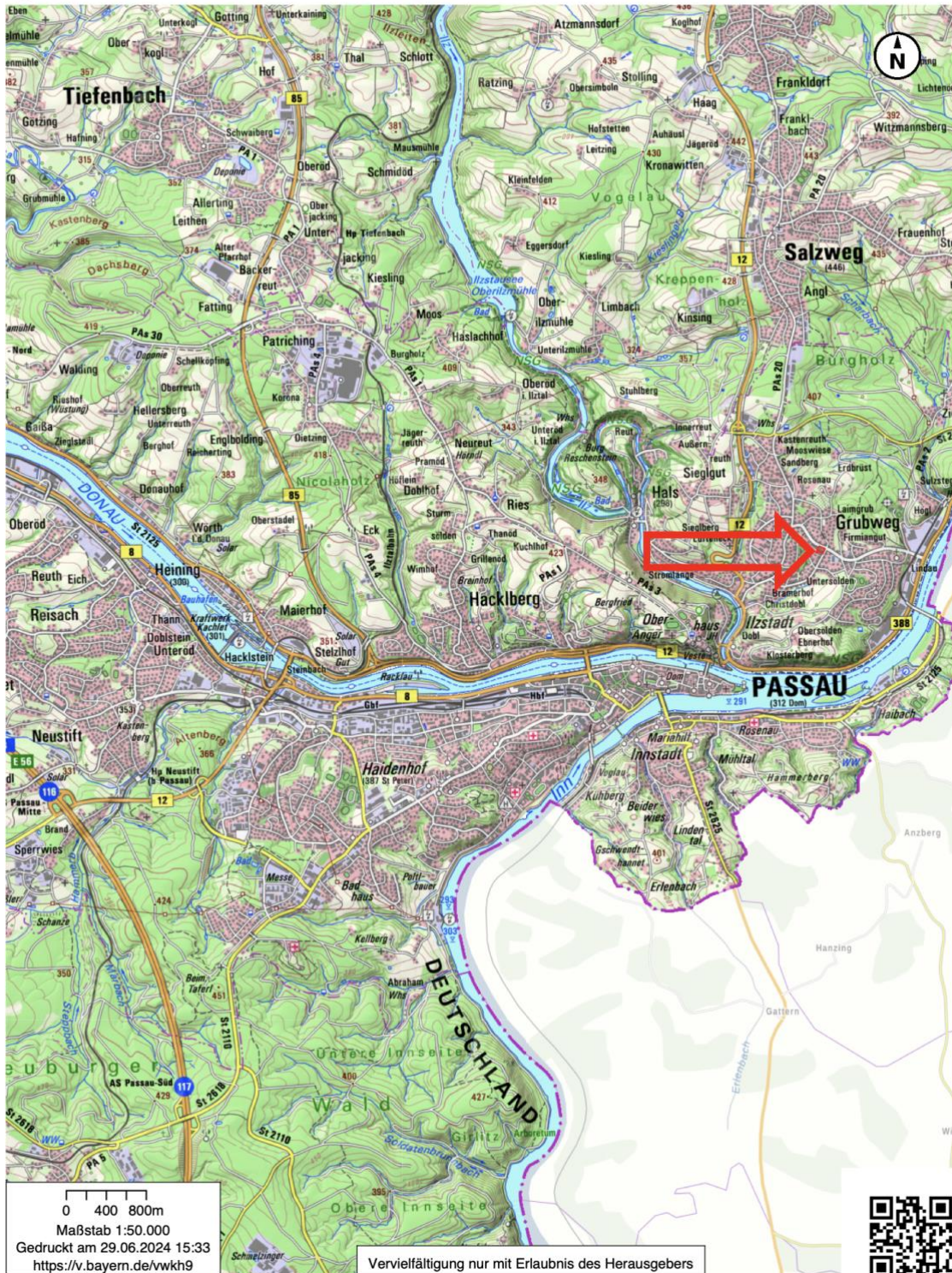
Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

Anlage 2

Stadtplan



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Anlage 3

Flurkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Anlage 4

Luftbild



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



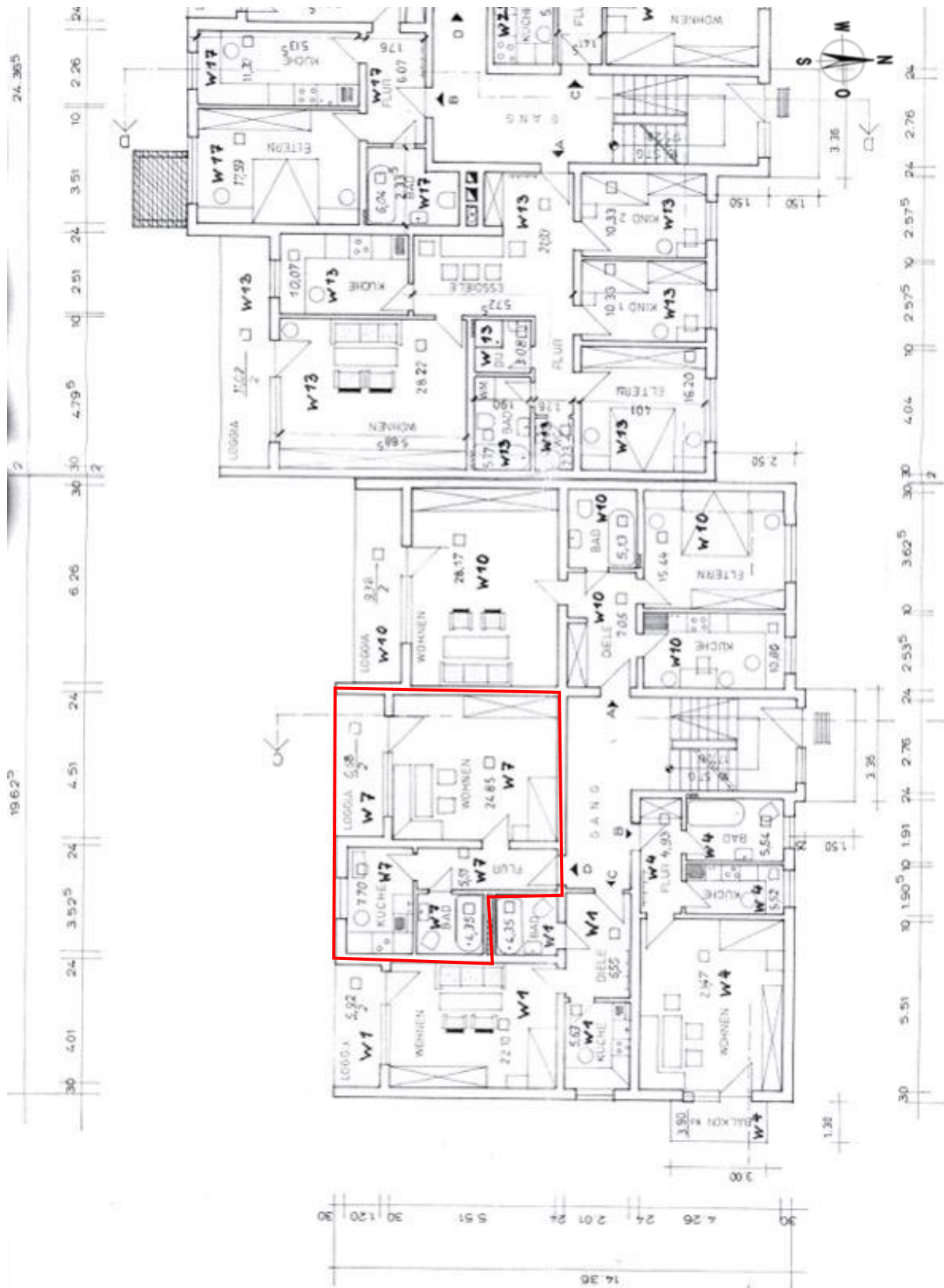
0 5 10 15 20m
Maßstab 1:1.000
Gedruckt am 29.06.2024 15:32
<https://v.bayern.de/qtr6V>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

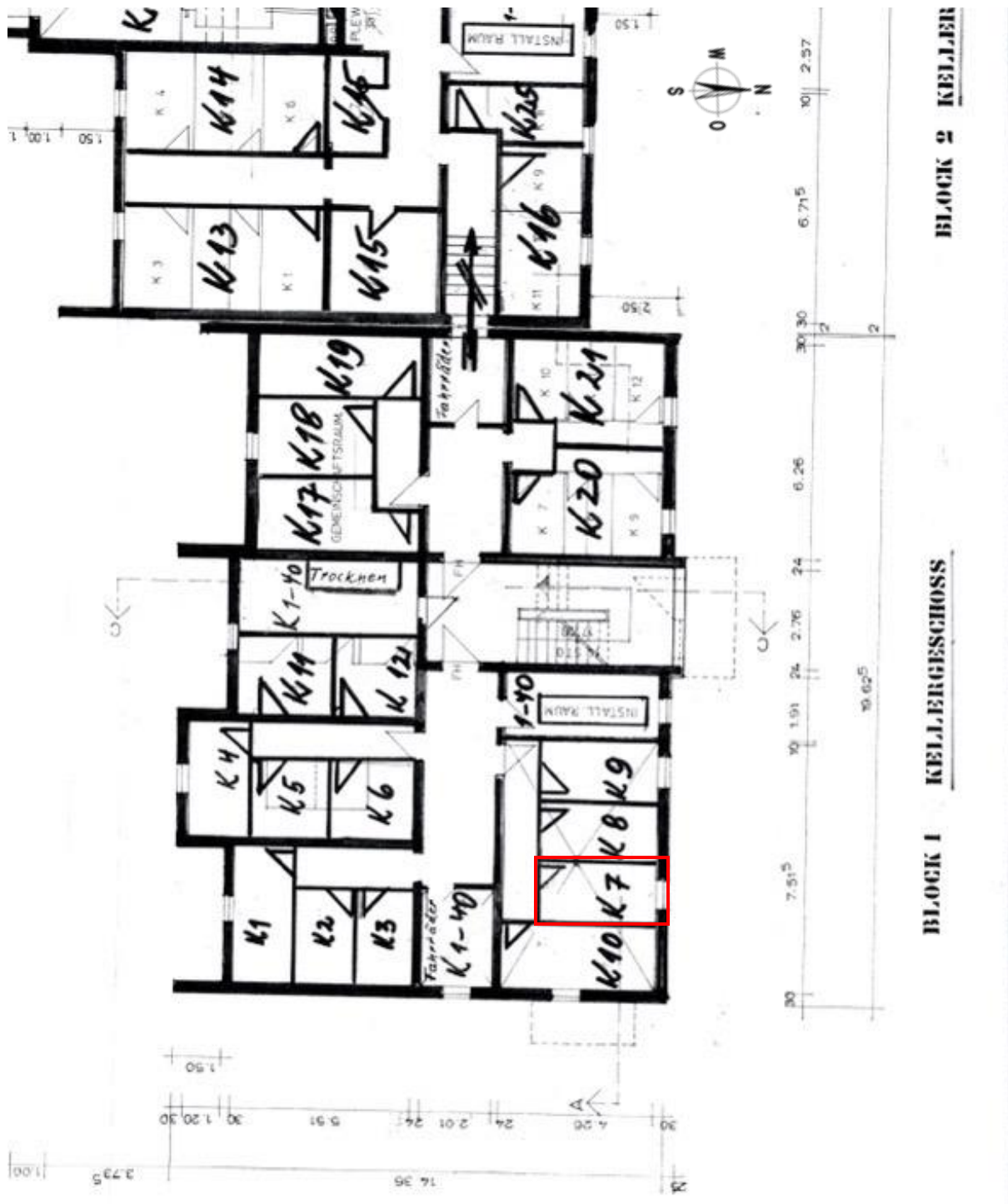


Anlage 5

Kopien aus dem Aufteilungsplan



Grundrissausschnitt Erdgeschoss mit Wohnung Nr. W 7 (ohne Maßstab)



Grundrissausschnitt Kellergeschoss mit Keller Nr. K7 (ohne Maßstab)

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 27.06.2024



Nordostansicht



Nordwestansicht



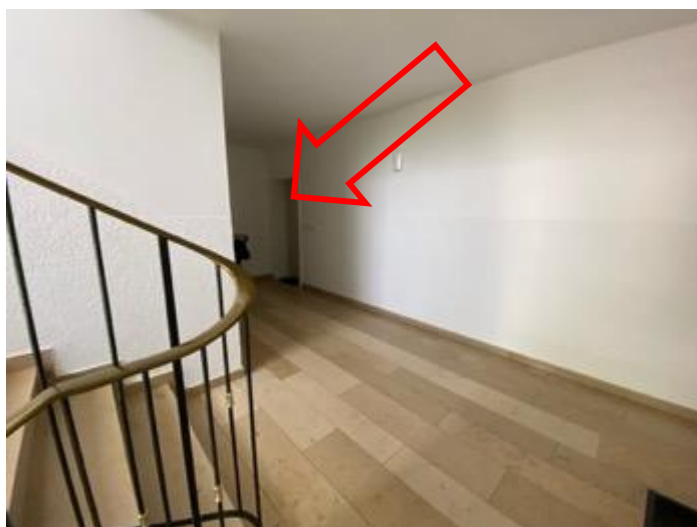
Südansicht



Südansicht mit Wohnung Nr. W 7



Hauszugang



Erschließungsflur/Treppenhaus Erdgeschoss mit Zugang zur Wohnung Nr. W7



Eingangsbereich/Treppenhaus