



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 83/23

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) von 1051/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 291/2 der Gemarkung Griesbach i. Rottal, unter der Anschrift Hauptstraße 23, 94086 Bad Griesbach im Rottal

Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.05.2024

12.500,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 33 Seiten.

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

pdf-Fertigung

Gutachten vom 21.05.2024

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Sondernutzungsrechte	
2.4 Vermietung und Verpachtung	
2.5 Verwaltung nach dem WEG	
2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage	
2.7 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.8 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	12
5. Verkehrswertermittlung	13
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Vergleichswertermittlung	
5.3 Verkehrswert	
6. Flächenberechnung	19
Anlagen	20
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Planunterlagen	
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	21.02.2024
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens sind 1051/10.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Flurnummer 291/2 der Gemarkung Griesbach, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss nebst Terrasse (Balkon) und Abstellraum im Untergeschoss des Hauses A, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. A3, unter der Anschrift Hauptstraße 23, 94086 Bad Griesbach im Rottal. Die gegenständliche Einheit ist zum Stichtag nicht fertiggestellt. Bis dato wurde lediglich mit dem Rohbau der beiden Untergeschosse von Haus A und B begonnen. Soweit ersichtlich wurden die Bauarbeiten bereits vor einiger Zeit eingestellt. Die Baustelle befindet sich in einem verwahrlosten Zustand. Laut Planung sollten auf dem Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohnungen und einer Wohnfläche von insgesamt rd. 675 m² entstehen. Für die gegenständliche Einheit war eine Wohnfläche von 70,11 m² geplant. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wertermittlungstichtag	13.05.2024
Qualitätsstichtag	13.05.2024
Besonderheit	Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Die Begutachtung erfolgt daher nur nach „äußerem Anschein“.

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 Amtsgericht Passau	<ul style="list-style-type: none">- Beschluss des AG Passau vom 21.02.2024- Grundbuchauszug – Ausdruck vom 15.12.2023- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 24.01.2024- Schreiben der Stadt Bad Griesbach vom 24.01.2024
Vom Bauamt der Stadt Bad Griesbach i. Rottal	<ul style="list-style-type: none">- Eingabeplan zum Bau von zwei neuen Mehrfamilienhäusern vom 22.07.2019- Baubeschreibung vom 15.05.2019- Antrag auf Baugenehmigung vom 15.05.2019- Flächenberechnung ohne Datum- Stellplatzplan ohne Datum- Stellungnahme der Gemeinde vom 31.05.2019- Genehmigungsbescheid vom 10.09.2019
Recherchen	<ul style="list-style-type: none">- Bei der Stadt Bad Griesbach – Planen und Bauen- Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Vom Unterzeichner	<ul style="list-style-type: none">- Eigenes Archiv- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	13.05.2024
Teilnehmer	Der Sachverständige. Der Schuldner erschien trotz schriftlicher Ladung nicht zum Termin.
Inaugenscheinnahme	Die Baustelle konnte lediglich von der Grundstücksgrenze aus eingesehen werden.
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 Griesbach i. Rottal, Blatt 3639
(Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)

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	1051/10.000	Miteigentumsanteil an Grundstück	
	291/2	Hauptstraße 23, Gebäude- und Freifläche	1.285

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoss des Hauses A gelegenen Wohnung nebst Terrasse (Balkon) und Abstellraum im Untergeschoss des Hauses A
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. A3;

Sondernutzungsrecht an den Pkw-Stellplätzen Nr. 1 und Nr. 2 der hier vorgetragenen Einheit zugeordnet;

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

Sonstige Lasten und Rechte sind dem Unterzeichner nicht bekannt; es wurden auch diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3 Sondernutzungsrechte

Der gegenständlichen Einheit ist laut Grundbuchauszug das Sondernutzungsrecht an den geplanten Pkw-Stellplätzen Nr. 1 und Nr. 2 zugeordnet.

2.4 Vermietung und Verpachtung

Entfällt.

2.5 Verwaltung nach dem WEG

Entfällt.

2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage

Entfällt.

2.7 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Gemäß Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 18.05.2024 ist auf dem gegenständlichen Grundstück kein Bau- oder Bodendenkmal vorhanden.

Laut Abfrage des BayernAtlas Plus für Naturgefahren vom 18.05.2024, befindet sich das Objekt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

2.8 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich laut BayernAtlas nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es handelt sich dementsprechend um im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB. Das erschlossene und bebaute Grundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Stadt Bad Griesbach im Rottal im niederbayerischen Landkreis Passau.

Gebietslage	Bayern
Stadtgliederung	104 Gemeindeteile
Einwohner	9.285 (Stand 31.12.2022)
Höhe	ca. 400 Meter über Normalnull
Infrastruktur	Bad Griesbach hat sich zu einem der bekanntesten Thermalbäder und Luftkurorte Bayerns entwickelt. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur wie Grund- und Mittelschule, Realschule, Ärzte, Apotheken, Zahnärzte, Einkaufsmärkte sowie diverse Dienstleistungsbetriebe sind in Bad Griesbach eingerichtet. Die Kreis- und Universitätsstadt Passau ist ca. 30 km entfernt. Hinsichtlich Freizeitangebot ist das niederbayerische Rottal eine der größten Golfdestinationen Europas (insgesamt 12 18-Loch-Anlagen).
Überörtliche Verkehrsverhältnisse	Die Stadt Bad Griesbach ist über die Bundesstraßen B388 (Entfernung ca. 4 km) bzw. die B12 (Entfernung ca. 14 km) durchschnittlich an das überregionale Straßennetz angebunden. In jeweils ca. 15 km Entfernung besteht Anschluss an die Bundeautobahn A3 (Auffahrt Pocking) und A94 (Auffahrt Tutting). Der Flughafen München ist ca. 130 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich ca. 500 m südlich des Stadtzentrums. Der Stadtplatz mit diversen infrastrukturellen Einrichtungen ist fußläufig erreichbar.

Örtliche Verkehrs-Verhältnisse	Hauptstraße (Verbindungsstraße) führt nördlich am gegenständlichen Grundstück vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Eine öffentliche Busverbindung befindet sich in fußläufiger Entfernung

Art der Umgebungs- Bebauung	Wohnhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser.
Immissionen	Bedingt, durch die unmittelbar vorbeiführende, befahrene Verbindungsstraße.
Lagebeurteilung	Durchschnittliche Lage, jedoch unmittelbar an v. a. Verbindungsstraße.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	Das Grundstück hat eine Fläche von 1.285 m ² .
Zuschnitt	Trapezförmig.
Art der Bebauung	Bis dato wurde auf dem Grundstück lediglich mit den Rohbauarbeiten der Untergeschosse begonnen.
Topografie	Das Grundstück fällt nach Norden ab.
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	Bis dato keine.
Grenzverhältnisse	Entfällt.

3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist vollständig durch die ausgebaute und asphaltierte Hauptstraße erschlossen. Straßenbeleuchtung, Gehsteig, Kanal-, Wasser- und Stromanschluss sind vorhanden.

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklungen

Strukturdaten für den Landkreis Passau

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	1.530,09 km ²	
Einwohner (31.12.2022)	196.963	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2021 bis 2041)	+5,6 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2022)	2,9 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2022)	63.616	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	18.106	↻
▪ Baugewerbe	7.056	↻
▪ Handel	9.628	↻
▪ Gastgewerbe	3.984	↻
▪ Verkehr & Lagerei	3.153	↻
▪ Sonstige Dienstleister	20.007	↻
Einpendler (30.06.2022)	16.993	↻
Auspendler (30.06.2022)	34.609	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2022)	1.481	↻
▪ Neueintragungen	637	↻
Einkommen, BP & Bruttoertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2021	23.914 EUR	↻
Kaufkraft 2023 (Index Deutschland=100)	95,7	↻
Bruttoinlandsprodukt 2021	6.309 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2021	5.708 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	174 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	2.224 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	3.310 Mio. EUR	↻
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2022		
IHK-Mitgliedsunternehmen	17.167	↻
Gewerbeanmeldungen	1.439	↻
Unternehmensinsolvenzen	17	↻
Verarbeitendes Gewerbe 2022		
Betriebe	185	↻
Umsatz (in 1.000)	3.590.497 EUR	↻
Exportquote	36,9 %	↻

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.
 Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage: www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten

Strukturdaten Landkreis 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.

Auf dem gegenständlichen Grundstück wurde bis zum Wertermittlungstichtag, soweit von der Grundstücksgrenze aus ersichtlich, lediglich mit den Rohbauarbeiten der Untergeschosse der beiden Gebäude begonnen. Die Bauarbeiten ruhen vermutlich bereits seit längerer Zeit. Die Baustelle stellt sich in einem verwahrlosten Zustand dar. Nachfolgend wird die vom Bauamt übersendete Baubeschreibung des geplanten Vorhabens eingefügt:

2. Vorhaben					
Genauere Bezeichnung des Vorhabens					
Bau von zwei neuen Mehrfamilienhäusern					
Gebäudeklasse: 3		Gebäudehöhe: (Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayBO)		<input type="checkbox"/> Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 BayBO)	
<input type="checkbox"/> Einzelbaudenkmal / Ensemble					
Teile des Baues		Zu verwendende Baustoffe, Bauteile, Bauarten (nur auszufüllen, soweit die Angaben nicht den Bauzeichnungen entnommen werden können)			
Außenwände einschl. Putz, Dämmstoffe, Bekleidungen		Leichtziegelmauerwerk 36,3 cm stark mit Klebsmörtel vermauert			
Tragende Wände, Stützen		Ziegelmauerwerk 24,0 cm stark mit Klebsmörtel vermauert			
Trennwände		Ziegelmauerwerk 11,5 cm stark mit Klebsmörtel vermauert			
Brandwände, Wände anstelle von Brandwänden		keine			
Decken		Stahlbetondecke d.= 20 cm stark nach Statik			
Fußbodenaufbau		Schwimmender Estrich auf Wärmedämmung herstellen			
Tragwerk des Daches		Zimmermannsförmiger Holzdachstuhl nach Statik			
Dachhaut, Dämmstoffe		Flechtdachpfannen Ton, Farbe Anthrazit			
Treppen		Stahlbetontreppe mit Ausgleichsestrich und Fliesen belegt			
Treppenraumwände einschl. Türen		Mauerwerk verputzt			
Wände notw. Flure einschl. Türen		Mauerwerk verputzt			
Sonstige ergänzende Angaben		Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung			
5. Feuerungsanlagen und Brennstofflagerung					
5.1 Feuerstätten (Art, Verwendungszweck, Brennstoffart, Nennleistung in kW)					
Brennwertkessel, Erdgas 45 kW Nennleistung					
5.2 Abgasleitungen und Kamine (Schornsteine)					
Abgasleitung oder Kamin	Bauart, Baustoffe	Anzuschließende Feuerstätten		Lichter Querschnitt	
		Art	Zahl	Rechteckig: cm x cm	Rund: Durchmesser cm
	Fertigteilkamin	Gasheizung	1		14

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

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände geht der Unterzeichner davon aus, dass zur Wertermittlung **des fiktiv unbebauten Grundstückes das Vergleichswertverfahren** anzuwenden ist, das den Markt unmittelbar widerspiegelt und bei einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen direkt zum Verkehrswert führt. Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird sodann dem Risiko wegen ggf. durchzuführendem Abriss der bisherigen Rohbauarbeiten sowie der unkalkulierbaren Zeitspanne bis zum Fortführen der Bauarbeiten Rechnung getragen.

5.2 Vergleichswertermittlung

Beim Gutachterausschuss des Landkreises Passau wurden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu verkauften, unbebauten Grundstücken für Mehrfamilienhäuser im Zeitraum 2020 bis 2024 in der Gemarkung Griesbach im Rottal eingeholt. Insgesamt konnten 2 verwertbare Kaufpreise für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in Erfahrung gebracht werden.

Im Oktober 2021 wurde ein Grundstück mit einer Fläche von 680 m² zu 272,06 €/m² veräußert.

Im Februar 2022 wurde ein Grundstück mit einer Fläche von 6.674 m² zu 262,21 €/m² veräußert.

Beide Grundstücke befinden sich im Umkreis von max. 900 m (Luftlinie) zum gegenständlichen Objekt und werden laut Fragebogen des Gutachterausschusses u. a. mit Mehrfamilienhäusern bebaut.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau hat keine Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung festgestellt. Zudem liegen diesbezüglich auch keine vollständigen Angaben aus der Kaufpreissammlung vor, sodass auf eine entsprechende Anpassung verzichtet wird.

Die Nachfrage nach unbebaute „Bauträgergrundstücke“ ist jedoch seit Mitte 2022 wegen im Vergleich zu den Vorjahren stark gestiegener Finanzierungskosten deutlich zurückgegangen. V. a. Verkaufspreise müssen dementsprechend an die sich zum Wertermittlungstichtag veränderten allgemeinen Wertverhältnisse angepasst werden.

Beide Verkaufszeitpunkte waren durch höchste Nachfrage nach derartigen Grundstücken geprägt. Aus Sicht des Unterzeichners erscheint zum heutigen Stichtag jeweils ein Abschlag von 20 % als angemessen. Die Verkaufspreise werden dementsprechend wie folgt angepasst:

Kaufpreis 10/2021:	272,06 €/m ² x 0,80 =	rd. 218,00 €/m ²
Kaufpreis 02/2022:	262,21 €/m ² x 0,80 =	rd. 210,00 €/m ²

Arithmetisches Mittel	214 €
Median	214 €
Standardabweichung	rd. 6 €/m ²
Variationskoeffizient	rd. 2,80 %

Der **vorläufige Vergleichswert** wird durch Multiplikation des arithmetischen Mittelwertes mit der Grundstücksfläche und dem Miteigentumsanteil ermittelt:
 214,00 €/m² x 1.285 m² x 1051/10.000 = 28.901,00 €
rd. 29.000,00 €

Plausibilisierung mittels Bodenrichtwert:

Der ermittelte vorläufige Vergleichswert/m² Grundstücksfläche i. H. v. 214,00 € liegt ca. 7 % über dem vom Gutachterausschuss zum 01.01.2022 für Wohnbauflächen veröffentlichten Bodenrichtwert. Dies erscheint auch wegen v. a. nicht nachweisbarem Einfluss des Maßes der baulichen Nutzung auf den Bodenwert plausibel.

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, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden beim Vergleichswertverfahren durch den Ansatz von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten ausreichend berücksichtigt, sodass an dieser Stelle keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) 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 objekt-spezifische 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 werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Auf dem gegenständlichen Grundstück wurde bis dato lediglich tlw. mit dem Rohbau der beiden Untergeschosse begonnen. Soweit ersichtlich, steht die Baustelle bereits seit längerer Zeit still und befindet sich tlw. in einem verwahrlosten Zustand. Inwieweit der bis dato erfolgte Baufortschritt weiter verwendungsfähig ist, kann durch den Unterzeichner nicht eingestuft werden und bedarf der Hinzuziehung weiterer Fachleute (Schadensgutachter). Diesseits wird davon ausgegangen, dass eine Freilegung des Grundstücks erforderlich sein wird. Die hierfür anfallenden Kosten werden insgesamt in freier Schätzung mit ca. 20.000 € geschätzt, was anteiligen Kosten von ca. 2.000 € entspricht.

Zum Stichtag ist nicht einschätzbar, wie lange die Baustelle noch stillstehen wird bzw. ob überhaupt Aussicht auf ein Fortführen des Projektes besteht. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Passau ist bisher lediglich für eine zweite Wohnung die Zwangsversteigerung angeordnet. Der Erwerb des gegenständlichen Miteigentumsanteils ist demnach mit einem sehr großen Risiko verbunden, was potenzielle Interessenten abschrecken wird. Die Marktgängigkeit ist grundsätzlich zu hinterfragen, jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass risikofreudige Erwerber, die ggf. ebenfalls bereits einen Bauträgervertrag mit dem Schuldner unterzeichnet und erste Teilzahlungen geleistet haben, ein Interesse am gegenständlichen Miteigentumsanteil haben. Im Allgemeinen kann jedoch aus sachverständiger Sicht nicht eingeschätzt werden, ob bzw. wann mit dem Projekt fortgefahren werden kann. Aus Sicht des Unterzeichners ist dementsprechend ein erheblicher Risikoabschlag erforderlich, der lediglich frei geschätzt werden kann und im vorliegenden Fall mit 50 % des vorläufigen Vergleichswertes in Ansatz gebracht wird, somit:

29.000,00 € x 0,50 = 14.500,00 €

boG gesamt somit: 16.500,00 €

5.3.4 Ableitung Verkehrswert

Für das zu begutachtende Objekt leitet sich der Verkehrswert vom Vergleichswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ab.

Vorläufiger Vergleichswert (siehe Ziffer 5.2)	29.000,00 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (s. Ziffer 5.3.2)	+/- 0,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.3.3)</u>	<u>- 16.500,00 €</u>

Vergleichswert (entspricht dem Verkehrswert) 12.500,00 €

Der Verkehrswert von 1051/10.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl. Nr. 291/2 der Gemarkung Griesbach i. Rottal wird zum Wertermittlungstichtag 13.05.2024 **nach äußerem Anschein** mit

12.500,00 €

in Worten: **zwölftausendfünfhundert 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 13.05.2024 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 21.05.2024.

Passau, 21.05.2024

Der Sachverständige

Felix Knödlseeder, 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. Flächenberechnung

Gemäß der vom Bauamt übersendeten und nachfolgend eingefügten Flächenberechnung war für die gegenständliche Wohnung eine (innenliegende) Wohnfläche 70,11 m² (ohne überdachte Terrasse) geplant. Zusätzlich sind nachfolgend die in der Baubeschreibung angeführten geplanten Gesamtflächen sowie die Grund- und Geschossflächenzahl eingefügt.

Bad Griesbach, Hauptstrasse 23.

HAUS A

Eigene Räume									Wohnfläche	
		Diele	WC	Bad	Kochen	Wohnen	Zimmer	Zimmer	Abstell	Gesamt DIN
EG	W1	8,77	2,22	6,34		25,95	16,15	10,68		70,11
	W2	6,62		4,73	7,37	23,28	15,73			57,73
OG	W3	8,77	2,22	6,34		25,95	16,15	10,68		70,11
	W4	6,62		4,73	7,37	23,28	15,73			57,73
DG	W5	4,69		4,41		21,03	11,71	7,75	2,34	51,93
		4,69		6,96		26,26	18,01	10,90	3,70	
	W6	5,90		4,41	4,15	17,44	13,25			45,15
		5,90		6,96	6,55	21,77	17,00			
Gesamt										352,76
Insgesamt										

8. Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Baumassenzahl		<input type="checkbox"/> Berechnungen siehe Beiblatt	
Grundstücksfläche (nach § 19 Abs. 3 BauNVO)	1285 m ²		
Grundfläche (nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)	328,42 m ²	Grundflächenzahl	0,26
Geschossfläche (nach § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO)	656,84 m ²	Geschossflächenzahl	0,51
Baumasse (nach § 21 BauNVO)	m ³	Baumassenzahl	

9. Wohnfläche / Gewerbliche Nutzfläche / Brutto-Rauminhalt / Fläche der Nutzungseinheiten	
Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung)	Gewerbliche Nutzfläche
674,84 m ²	m ²
Brutto-Rauminhalt nach DIN 277-1 in m ³ (Gebäude, Gebäudeteil)	
Haus A = 1800,59 m ³ und Haus B = 1969,70 m ³	
Brutto-Grundfläche der Nutzungseinheiten nach DIN 277-1 in m ²	
Anzahl der Wohnungen: 12	davon barrierefreie Wohnungen nach Art. 48 Abs. 1 BayBO:

Anlage 1

Generalkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 1 2 3 4 km
Maßstab 1:200.000
Gedruckt am 15.05.2024 11:14
<https://v.bayern.de/y9X2q>

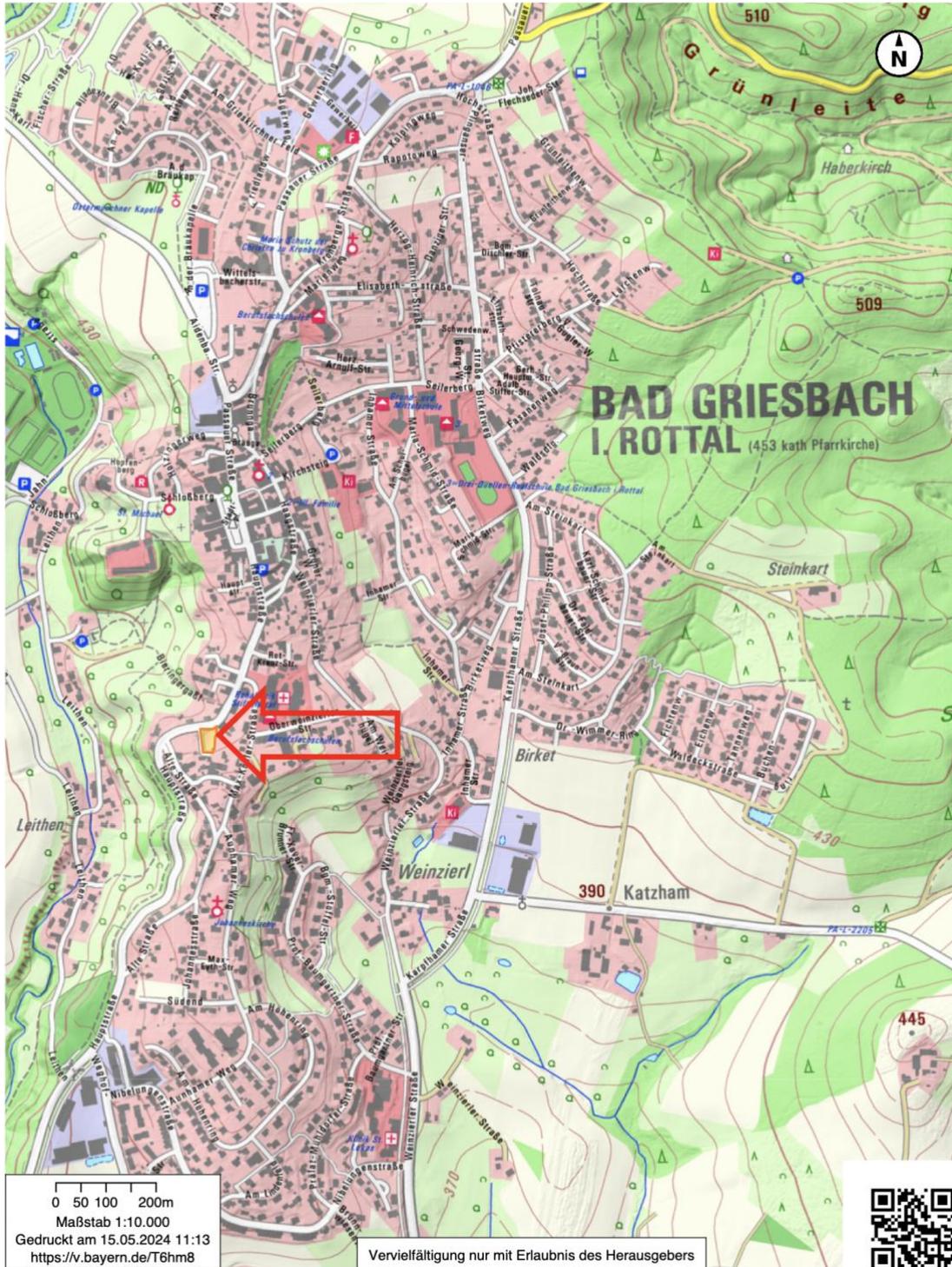
Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

Anlage 2

Ortsplan



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 50 100 200m
Maßstab 1:10.000
Gedruckt am 15.05.2024 11:13
<https://v.bayern.de/T6hm8>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



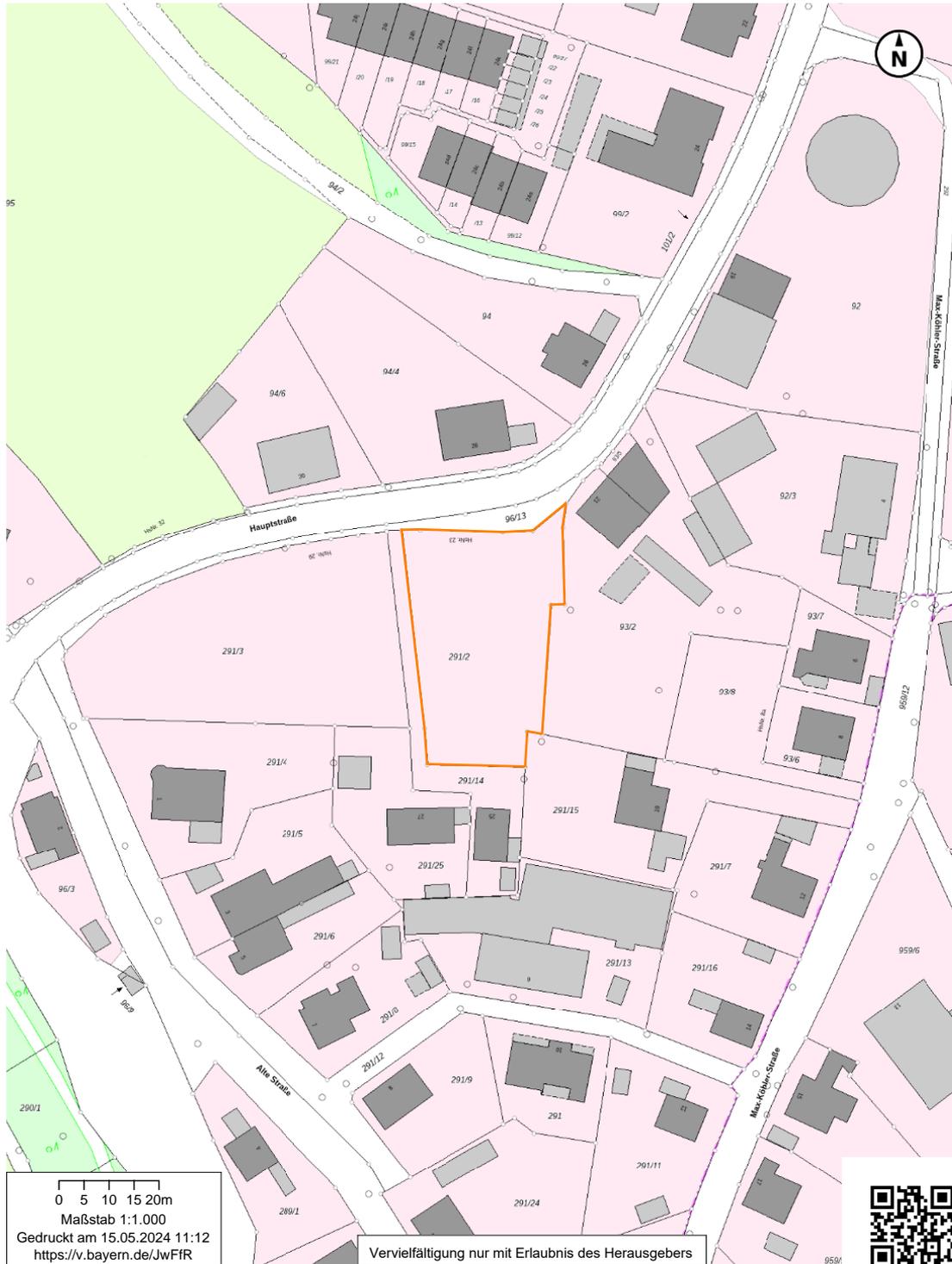
Anlage 3

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 15.05.2024 11:12
<https://v.bayern.de/DTDrF>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

