

Vertraulich
Amtsgericht Passau
Schustergasse 4
94032 Passau

GUTACHTEN

im Auftrag des AG Passau – **(Az.: 804 K 86/24)**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB des mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebauten Grundstücks Flurstück 1387, unter der Anschrift Königschaldinger Straße 40, 94036 Passau

zum Wertermittlungstichtag 28.04.25



VERKEHRSWERT / MARKTWERT: 164.000 €

ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNG

Bewertungsanlass

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen der Teilungsversteigerung der Immobilie. Auftrag vom 28.01.25.

Besondere Annahmen und Hinweise

Feuchtigkeitsspuren

Im Rahmen der Objektbesichtigung zeigten sich im Sockelbereich an den nord- und westseitigen Außenwänden, außen wie innen, partiell Putzfehlstellen, vmtl. infolge von Feuchtigkeitseinwirkungen. Auch die Dachuntersichten zeigen partiell Holzfehlstellen, vmtl. infolge von Feuchtigkeitseinwirkungen. Hinsichtlich des Schadensumfangs durch etwaige eintretende Feuchtigkeit kann im Rahmen dieses Gutachtens keine Aussage getroffen werden. Des Weiteren wird die Annahme getroffen, dass es sich hierbei um behebbare Schäden handelt, die mit einem einmaligen Sonderwert im Rahmen der Wertermittlung erfasst werden.

Bewertungsergebnisse

Angaben zu Grundstück und Gebäude			
Grundstücksgröße (gesamt)	794 m ²	Ursprungsbaujahr	1890
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus	233 m ²	(fiktives) Baujahr	1970
Bruttogrundfläche (BGF) Garage in BGF Wohnhaus enthalten		übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Wohnfläche (WF)	115 m ²	angesetzte Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
Stellplätze	1 Stk.	Anzahl der (Wohn-)einheiten	1 Stk.
Bodenwert			60.000 €
entspricht	75 EUR/m ² bezogen auf eine Grundstücksgröße von	794 m ²	
	522 EUR/m ² bezogen auf eine Wohnfläche von	115 m ²	
	37% des Verkehrswerts (Bodenwertanteil)		
Sachwert des bebauten Grundstücks			164.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen	100.000 €		
Vorläufiger Sachwert	160.000 €		
Sachwert des bebauten Grundstücks	164.000 €		
Verkehrswert zum Stichtag		28.04.25	164.000 €
entspricht	1.426 EUR/m ² bezogen auf eine Wohnfläche von	115 m ²	

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	8
1.1	Spezifische Bewertungsangaben	8
1.2	Objektbezogene Unterlagen	9
1.3	Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen	9
1.4	Allgemeine Annahmen und Vorbemerkungen.....	10
1.5	Besondere Annahmen und Hinweise	10
1.6	Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation	11
1.7	Berechnungen.....	11
1.8	Sprachgebrauch in diesem Gutachten.....	11
1.9	Interessenskonflikte	11
1.10	Verfasser des Gutachtens	11
2	GRUNDBUCH.....	12
3	BESCHREIBUNG DER LAGE	13
3.1	Makrolage	13
3.2	Mikrolage	14
4	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	15
4.1	Grundstücksgröße	15
4.2	Grundstücksgestalt und -topografie	15
4.3	Baugrund	15
4.4	Grund- und Oberflächenwasser	15
4.5	Altlasten.....	15
4.6	Erschließungszustand.....	15
4.7	Erschließungsbeiträge	15
5	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS.....	16
5.1	Flächennutzungsplan	16
5.2	Baurechtliche Beurteilung	16
5.3	Entwicklungszustand	16
5.4	Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung	16
5.5	Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten	16
5.6	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	16
5.7	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.....	16
5.8	Denkmalschutz / Bodendenkmal	16

6	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	17
6.1	Art des Gebäudes	17
6.2	Baujahr	17
6.3	Alter	17
6.4	Gesamt- und Restnutzungsdauer	17
6.5	Bruttogrundfläche	18
6.6	Wohn- und Nutzflächen	18
6.7	Nutzung und Vermietungssituation	18
6.8	Baubeschreibung	18
6.9	Außenanlagen und Nebengebäude	21
6.10	Zubehör	21
6.11	Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden	21
6.12	Energetische Eigenschaften / Nachhaltigkeit	22
6.13	Innere Erschließung / Grundrisszonierung	23
6.14	Würdigung des Gebäudes	23
6.15	Fragen des Gerichts	24
7	VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG	25
7.1	Wertermittlungsverfahren	25
7.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
7.3	Bodenwertermittlung	26
7.4	Sachwertverfahren	27
8	ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE	33

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Regionalkarte	35
Anlage 2	Stadtplanauszug	36
Anlage 3	Lageplan/ Flurkarte	37
Anlage 4	Bruttogrundflächen- und Geschossflächenberechnungen	38
Anlage 5	Wohn- und Nutzflächenermittlung	39
Anlage 6	Fotodokumentation (Begehungstermin 28.04.25)	40

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AWF	Alterswertminderungsfaktor	GND	Gesamtnutzungsdauer
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung	GRZ	Grundflächenzahl
BauGB	Baugesetzbuch	GuG	Grundstücksmarkt und -wert
BauNVO	Baunutzungsverordnung	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
BP	Bebauungsplan	IVD	Immobilienverband Deutschland
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	JNKM	Jahresnettokaltmiete
BGBI	Bundesgesetzblatt	KAG	Kommunalabgabengesetz
BGF	Bruttogrundfläche	KapZ	Kapitalisierungszinssatz
BKI	Baukosteninformationszentrum	LL	Luftlinie
BMZ	Baumassenzahl	LZ	Liegenschaftszinssatz
BoG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	MEA	Miteigentumsanteil
BRI	Bruttorauminhalt	MF-G	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum der gif e.V.
BRW	Bodenrichtwert	NF	Nutzfläche
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz	NHK	Normalherstellungskosten
DG	Dachgeschoss	OG	Obergeschoss
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen	RE	Reinertrag
EBeV	Emissionsberichterstattungsverordnung	RND	Restnutzungsdauer
EFH	Einfamilienhaus	RoE	Rohrertrag
EG	Erdgeschoss	Stabw	Standardabweichung
ELW	Einliegerwohnung	SWF	Sachwertfaktor
GND	Gesamtnutzungsdauer	UG	Untergeschoss
EG	Erdgeschoss	VLP	Verkehrsgemeinschaft Landkreis Passau
EnEV	Energieeinsparverordnung	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
Flurstück	Flurstück	wGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
FNp	Flächennutzungsplan	WF	Wohnfläche
GAA	Gutachterausschuss	WoFIV	Wohnflächenverordnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz		
GF	Geschossfläche		
GFZ	Geschossflächenzahl		

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Spezifische Bewertungsangaben

Auftraggeber

Amtsgericht Passau
Schustergasse 4
94032 Passau

Auftragsdatum

Der Auftrag wurde am 28.01.25 erteilt.

Auftragsinhalt / Verwendungszweck

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft¹.

Amtsgericht Passau
Aktenzeichen: 804 K 86/24

Zusammenfassung des Beweisbeschlusses

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Bewertungsobjekt

Freistehendes Einfamilienhaus mit integrierter Garage
Königschaldinger Straße 40
94036 Passau

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag² ist der 28.04.25. Der Qualitätsstichtag³ entspricht dem Wertermittlungsstichtag (Tag der Ortsbesichtigung).

Objektbesichtigung

Das Objekt wurde am 12.03.25 vom Unterzeichner von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung erfolgte am 28.04.25 in einem angemessenen Umfang. Hierbei konnten, ausgenommen den Spitzboden, sämtliche Räume des Wohngebäudes mit Garage in Augenschein

¹ Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

² Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr marktüblich maßgebenden Umstände, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

³ Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Zustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

genommen werden. Für den Spitzboden wird von vergleichbaren Verhältnissen wie in den besichtigten Bereichen ausgegangen.

An der Objektbesichtigung am 28.04.25 haben nachfolgend aufgeführte Personen teilgenommen:

- Frau Sabine Bernhardt (Betreuerin)
- Herr Rainer Schneider (Gutachter, Immobilienbewertung Schneider).

1.2 Objektbezogene Unterlagen

Zur Wertermittlung standen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung.

Auftraggeberseits bereitgestellte Unterlagen

- vom Grundbuchamt Passau, Grundbuchauszug, Band 93, Blatt 3499, vom 26.08.2024
- von der Stadt Passau, Bauverwaltung, Bebauungsmitteilung, vom 07.01.2025
- vom Vermessungsamt Vilshofen an der Donau, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentumsnachweise, Flurkarte im Maßstab 1:250, vom 02.01.2025.

Vom Unterzeichner eingeholte Unterlagen und Auskünfte

- bei der Stadt Passau, beim Landratsamt Passau sowie beim Staatsarchiv Landshut zu etwaigen Bauplänen des Bewertungsobjekts
- beim zuständigen Kaminkehrermeister zur Heizungsanlage, vom 14.05.2025
- beim Gutachterausschuss (GAA) für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Passau zum Bodenrichtwert und zu Vergleichspreisen aus gegenständlichem Gebiet, am 14.05.2025 und 22.05.2025
- bei der Stadt Passau betreffend die Altlastenauskunft, die bauplanungsrechtliche Situation und die Erschließungssituation, am 17.02.2025, 10.03.2025 und 14.05.2025
- beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Standortauskunft für Denkmaleigenschaften am 14.05.2025
- beim Bayerischen Landesamt für Umwelt, Standortauskunft für Wassergefahren am 14.05.2025
- bei der Bayerischen Vermessungsverwaltung betreffend die Regional- und Stadtpläne, am 27.01.2025.

1.3 Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen

Nachfolgend sind die maßgeblichen Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen in der jeweils aktuellen bzw. für die Wertermittlung relevanten Fassung aufgeführt.

- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Betriebskostenverordnung (BetrKV)
 - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
 - DIN 276 (Kosten im Hochbau)
-

- DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Fassung 2016)
- GEG (Gebäudeenergiegesetz)
- GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz)
- ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung)
- KSG (Klimaschutzgesetz)
- WertR (Wertermittlungsrichtlinien 2006)
- WoFIV (Wohnflächenverordnung)
- ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung).

1.4 Allgemeine Annahmen und Vorbemerkungen

Die im Gutachten aufgeführte Wohnungs- und Gebäudebeschreibung gibt - soweit dies für die Bewertung erforderlich ist - im Wesentlichen den anlässlich der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand wieder, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Gleiches gilt für die augenscheinlich festgestellten Baumängel und Bauschäden, die berücksichtigt wurden, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Verdeckt liegende Bauteile und das Holzwerk wurden nicht besichtigt. Angaben zur Güte und Beschaffenheit der verwendeten Baumaterialien sowie eventuell verdeckter und/oder versteckter Mängel können nicht gemacht werden.

Zerstörende Untersuchungen und Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden und war auftragsgemäß auch nicht geschuldet.

Es wird die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Weitere ergänzende Informationen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung durch eine rein visuelle Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch oder schriftlich bei den zuständigen Ämtern und Behörden eingeholt.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Darüber hinaus erfolgten auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder eventuell im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Die in diesem Wertgutachten enthaltenen Aussagen bezüglich Altlasten und Kontaminationen sind lediglich im Sinne eines Hinweises zu verstehen. Zur abschließenden Klärung der Altlastensituation sind gegebenenfalls entsprechende Spezialgutachten einzuholen.

1.5 Besondere Annahmen und Hinweise

Besondere Annahmen können beispielsweise die Eigentumsverhältnisse, den Vermietungsstand, aber auch die Fertigstellung eines Gebäudes zum Inhalt haben.

Im vorliegenden Gutachten werden neben den unter Punkt 1.6 aufgeführten besonderen Annahmen zur rechtlichen Situation die im Gutachten auf Seite 2 beschriebenen weiteren besonderen Annahmen getroffen.

1.6 Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht durchgeführt. Darüber hinaus wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des gesamten Anwesens unterstellt.

Dem Gutachter liegen keine Informationen zu anderen als den im Gutachten genannten Rechten oder Belastungen vor. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten bestehen.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Eine Einsichtnahme in die Bauakte ist nicht erfolgt.

Die Berechnungen wurden auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen durchgeführt. Es wird hierbei unterstellt, dass die vorgefundene Bebauung mit der derzeitigen Nutzung durch das Bauaufsichtsamt genehmigt wurde und dessen eventuelle Auflagen erfüllt worden sind.

1.7 Berechnungen

Die Darstellung der im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte erfolgt zur besseren Lesbarkeit ohne bzw. mit wenigen Nachkommastellen. Interne Folgeberechnungen werden dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen durchgeführt. Dies hat zur Folge, dass die im Gutachten ausgewiesenen Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

1.8 Sprachgebrauch in diesem Gutachten

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in diesem Gutachten auf eine durchgängige genderkonforme Schreibweise verzichtet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass stets alle Geschlechter gemeint sind, auch wenn im Einzelfall beispielsweise ausschließlich die maskuline Schreibweise gewählt wurde.

1.9 Interessenskonflikte

Im Zuge der Auftragsannahme erfolgte eine interne Überprüfung, ob Interessenskonflikte bestehen, die sich in Form von persönlichen Verhältnissen zu Auftraggebern, anderen Beteiligten oder aus dem Verhältnis zu dem Untersuchungsobjekt ergeben könnten. Solche Interessenskonflikte bestehen nicht. Neben dem vereinbarten Honorar für die Erstellung dieses Berichts ziehen weder der Unterzeichner noch einen Nutzen aus dem Auftrag.

1.10 Verfasser des Gutachtens

Das Gutachten wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen erstellt.

2 GRUNDBUCH

Grundbuchstelle

Eintragungsstand vom:	26.08.24	Amtsgericht:	Passau
Grundbuch von:	Heining	Band/Blatt:	93/3499

Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
3	Heining	1387	Königschalding, Königschaldinger Straße 40; Wohnhaus, Garten, Hoffläche	794 m ²

Die Identität des Bewertungsobjekts wurde durch die Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert.

Erste Abteilung / Eigentümer

Die Eigentümer wurden aus Datenschutzgründen anonymisiert. Es wird auf den Grundbuchauszug verwiesen.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 3 im BV

Der Erbanteil des [REDACTED], geb. am [REDACTED] (Abt. I/2.2) am ungeteilten Nachlass des [REDACTED], geb. [REDACTED] ist gepfändet für Intrum Debt Finance AG, BAAR/SCHWEIZ; gemäß Pfändungsbeschluss des AG München vom 13.10.2023 Az. 1531 M 52766/23; eingetragen am 16.01.2024.

Würdigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Sonstige Belastungen

Es wurden keine Verhältnisse außerhalb des Grundbuchs untersucht. Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt. Zudem ergaben sich keine Hinweise auf eine öffentliche Förderung des Objektes.

3 BESCHREIBUNG DER LAGE

3.1 Makrolage

Geografische Zuordnung:

Die kreisfreie Stadt Passau liegt östlich im Regierungsbezirk Niederbayern, unmittelbar an der deutsch-österreichischen Grenze, rd. 65 km (LL) nordwestlich von Linz (A) und ca. 45 km (LL) südöstlich von Deggendorf.

Die Wirtschaft der Region Donau-Wald ist durch kleine und mittlere Gewerbebetriebe geprägt. Die im Stadtgebiet ansässigen Firmen kommen schwerpunktmäßig aus den Branchen Industrietechnik, IT-Beratungs- und Systemintegration und Forschung. Hauptarbeitgeber in Passau ist die ZF Friedrichshafen AG mit insgesamt ca. 4.500 Mitarbeitern. Passau wird im Zukunftsatlas 2022 der Prognos AG als eine Stadt mit ausgeglichenen Zukunftschancen/-risiken, mittlerer Dynamik und mittlerer Stärke eingeschätzt.⁴

Überregionale
Verkehrsanbindung:

besteht über

- die Autobahn A3 (Köln-Frankfurt-Nürnberg-Passau-Linz-Wien) bzw. A92/A3 (München-Landshut-Deggendorf-Passau) an den Anschlussstellen Passau - Nord, - Mitte und - Süd sowie über die Bundesstraßen B 8, B 12, B 85 und B 388

- den Hauptbahnhof Passau auf der Hauptmagistrale des europäischen Eisenbahnnetzes (Frankfurt-Nürnberg-Linz-Wien)

- den Bayernhafen Passau mit Lage an der Binnenwasserstraße (Ost-West-Schifffahrtsverbindung zwischen Schwarzem Meer und Nordsee)

Strukturdaten:

Bundesland:	Bayern
Zentralörtliche Bedeutung:	Oberzentrum
Einwohnerzahl (30.09.2023), rd.:	52.900
Einwohnerentwicklung (2013-2023):	+ 7,0 %
Entwicklungsprognose (2022-2042):	+ 6,3 %
Arbeitslosenquote (03/25) in %:	6,3
Kaufkraftkennziffer (2024):	98,0
Umsatzkennziffer (08/2024):	209,4
Zentralitätskennziffer (08/2024):	213,7

Quellen:

Bayerisches Landesamt für Statistik; IHK Niederbayern, Agentur für Arbeit

Einschätzung der Makrolage:

Durchschnittliche Makrolage mit leicht überdurchschnittlicher überregionaler Verkehrsanbindung

⁴ Vgl. PROGNOSE Zukunftsatlas: www.handelsblatt.com

3.2 Mikrolage

Lage im Stadtgebiet/ Straße:	Außenbereichslage im Stadtteil Heining/ Ortsteil Königschalding, rd. 8 km (LL) westlich des Zentrums (Altes Rathaus); die Königschaldinger Str. verbindet den Stadtteil Schalding rechts mit dem Ortsteil Rittsteig und führt weiter in das südlich gelegene Königschalding, wo sie in die Alte Poststraße mündet. Sie dient insb. als Erschließungsstraße der angrenzenden Wohngebiete und als Verbindung für die neue JVA Passau.
Verkehrerschließung:	Ausgehend von der Königschaldinger Str. liegt die Zufahrt am Ende eines rd. 160 m langen Feldwegs (Ø -Gefälle ca. 8 %).
Objektumfeld:	Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich rd. 0,1 km südöstlich. Die neue JVA Passau liegt rd. 0,1 km und die Rastanlage Donautal West liegt rd. 0,9 km (LL) nordöstlich. Die BAB A3 verläuft rd. 0,4 km östlich in nordsüdlicher Richtung. Es besteht ein landschaftlich reizvoller Ausblick Richtung Süden, Westen und Nordwesten auf den nahegelegenen Neuburger Wald.
Umwelteinflüsse:	Beim Ortstermin wurden mäßige Geruchs- und Lärmimmissionen aus der umliegenden, landwirtschaftlichen Nutzung und aus der Großbaustelle/ dem Betrieb der neuen JVA festgestellt. Vergleichbare Immissionen, wie auch punktuell durch die BAB A3, sind zukünftig nicht auszuschließen.
ÖPNV-Anbindung:	Der Hauptbahnhof Passau ist über die rd. 0,6 km entfernte Stadtbushaltestelle "Königschalding" (Linien 8 und 9) innerhalb von rd. 30 Minuten erreichbar.
Straßennetz:	Ausgehend vom Bewertungsobjekt werden über die Königschaldinger Straße die B8 in rd. 3 km, die B12 in rd. 4,5 km und die B85 in rd. 6 km erreicht. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle Passau-Mitte liegt rd. 7 km entfernt.
Parkplatzsituation:	Eine Pkw-Einzelgarage und mehrere Pkw-Außenstpl. liegen auf dem zu bewertenden Flst. 1387.
Versorgungsmöglichkeiten:	Periodische Bedarfsdeckung außerhalb Fußläufigkeit; im Stadtgebiet sind öfftl. Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich vorhanden.
Schulen:	Kita, Kindergarten, Grund-, Mittel- und Realschulen sowie weiterführende Schulen und eine Hochschule befinden sich außerhalb Fußläufigkeit, in der Universitätsstadt Passau.
Sonstiges:	Es handelt sich um ein Außenbereichsgrundstück in leicht eingeschränkter Alleinlage mit ansprechender Aussicht; im Zusammenhang mit der neuen JVA sollen eine Stadtbushaltestelle und 180 Pkw-Stpl. entstehen.
Einschätzung der Lage:	Die Mikro- und Wohnlage werden im Quervergleich zum gesamten Stadtgebiet als durchschnittlich eingeschätzt.

4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Grundstücksgröße

Das zu bewertende Flst. 1387 ist lt. Grundbuchbeschrieb 794 m² groß.

4.2 Grundstücksgestalt und -topografie

Das Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten, in seiner Nord-Süd-Ausdehnung beinahe eben und straßenhöhengleich. Es ist ein Ost-West-Gefälle von maximal ca. 2,70 m vorhanden. Die mittlere Grundstückstiefe, gemessen an der südlichen Grundstücksgrenze, beträgt rund 33 m. Die maximale Grundstücksbreite (Straßenfront) beträgt rd. 27 m. Im Detail wird auf den in Anlage 3 beigefügten Lageplan verwiesen.

4.3 Baugrund

Der Baugrund ist soweit augenscheinlich ersichtlich normal. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Tragfähigkeit unterstellt.

4.4 Grund- und Oberflächenwasser

Gemäß Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bayern Atlas) liegt das Bewertungsobjekt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

4.5 Altlasten

Lt. Auskunft der Stadt Passau liegen keine Informationen zu Altlasten⁵ vor.

4.6 Erschließungszustand

Das Grundstück ist lt. Auskunft der zuständigen Stellen der Stadt Passau verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen. Die Erschließung erfolgt von Süden über die Königschaldinger Straße. Hierbei handelt es sich um einen nicht ausgebauten, öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg in der Baulast der Anlieger. Es sind Anschlüsse an das örtliche Wassernetz, an die Elektrizitätsversorgung und das Telekommunikationsnetz vorhanden. Ein Anschluss an das örtliche Abwassernetz ist nicht vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Kleinkläranlage (Sandfilteranlage, BJ 1997).

4.7 Erschließungsbeiträge

Die Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB sind lt. Auskunft der zuständigen Stelle der Stadt Passau in Bezug auf die vorhandene Bebauung abgerechnet und bezahlt. Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen. Ausbaukosten nach KAG werden in Bayern nicht erhoben.

⁵ Hinweis: Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt!

5 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Flächennutzungsplan

Gemäß Auskunft der Stadt Passau ist im Flächennutzungsplan⁶ eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

5.2 Baurechtliche Beurteilung

Die baurechtliche Beurteilung hat nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu erfolgen.

5.3 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV⁷: baureifes Land.

5.4 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung

Gegenständlich handelt es sich bei der Art der baulichen Nutzung um eine Wohnnutzung in offener Bauweise. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GFZ ausgedrückt. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche des Wohnhauses beträgt 186 m² im Sinne von § 20 BauNVO. Die Grundstücksfläche beträgt 794 m². Aus diesen Eingangsgrößen errechnet sich die Geschossflächenzahl (GFZ = Geschossfläche / Grundstücksfläche) mit 0,23.

5.5 Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der baurechtlichen Gegebenheiten und der örtlichen Situation wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ihren Wertüberlegungen die vorhandene Bebauung zu Grunde legen werden.

5.6 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren bestehen nach Aussage durch die Stadt Passau nicht.

5.7 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich laut Auskunft durch die Stadt Passau nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.

5.8 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Lt. dem Bayerischen Denkmal-Atlas bestehen für das zu bewertende Flst. keine Denkmalschutzaufgaben.

⁶ Zur rechtlichen Wirkung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan lediglich als vorbereitende Bauleitplanung Auskunft über die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung gibt. Er entfaltet somit für den einzelnen Grundstückseigentümer keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die bauliche Nutzung der Grundstücke.

⁷ § 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

6 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

6.1 Art des Gebäudes

Das bewertungsgegenständliche Flst. 1387 ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaut.

Das nicht unterkellerte Gebäude wurde in gemischter Bauweise (tlw. Holzblock-, tlw. Massivbauweise) mit Satteldach errichtet. Es besteht westseitig aus einem Erd- und einem Dachgeschoss und ostseitig aus einem Erd- und einem Obergeschoss sowie einem nicht ausgebauten Dachspitz. Die integrierte Garage verfügt über einen Nebenraum (Werkstatt/ Lager) und ist etwa halbgeschossig nach unten versetzt.

6.2 Baujahr

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1890 errichtet. Zu Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Wohnhaus liegen keine Informationen vor. Augenscheinlich wurde im Zeitablauf der westseitige, massive Gebäudeteil angebaut. Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung festgestellten Objektzustands wird ein fiktives Baujahr gebildet. Das fiktive Baujahr ist das Jahr 1970 und wird der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Tatsächliches Ursprungsbaupjahr	1890
Fiktives Baujahr	1970

6.3 Alter

Tatsächliches Alter	135 Jahre
Fiktives Alter	55 Jahre

6.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

Gesamtnutzungsdauer⁸

Die Gesamtnutzungsdauer ist abhängig von der Objektart. Nachfolgende Anhaltswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer konnten in der Fachliteratur recherchiert werden.

Gebäudetyp Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser		
Quelle	Objektart	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Individueller Wohnungsbau	80 Jahre
Gutachterausschuss	Individueller Wohnungsbau	80 Jahre

⁸ Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer als Modellgröße im vorliegenden Sinne ist nicht gleichzusetzen mit der technischen Lebensdauer der baulichen Anlage/ der Baustoffe. Diese fällt mitunter um ein Vielfaches länger aus.

Für das Wohnhaus mit Garage wird unter Berücksichtigung der Objektart, des Modells des Gutachterausschusses sowie der baulichen Gegebenheiten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet.

Restnutzungsdauer⁹

Die Restnutzungsdauer wurde gemäß Anlage 2 ImmoWertV unter Würdigung des Ursprungsbaujahres sowie des Objektzustands ermittelt und beläuft sich für das Einfamilienhaus mit integrierter Garage auf 25 Jahre.

6.5 Bruttogrundfläche

Die im vorliegenden Gutachten gemachten Angaben zur BGF¹⁰ wurden unter Berücksichtigung örtlicher Eindrücke aus dem digitalen Lageplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit dem dort bereitgestellten Messwerkzeug ermittelt, da Planunterlagen nicht zur Verfügung standen und bis zum Abschluss der Arbeiten nicht beschafft werden konnten.

BGF _{gesamt} , ca.	233 m ²
-----------------------------	--------------------

6.6 Wohn- und Nutzflächen

Die Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen ist in Anlage 6 dargestellt. Die Flächen wurden näherungsweise auf der Grundlage von üblichen Verhältniszahlen zur jeweiligen Geschossfläche ermittelt, da Planunterlagen nicht zur Verfügung standen. Es wird vorausgesetzt, dass die Angaben der Wohnfläche den Regelungen der WoFIV entsprechen.

Flächenkategorie	
Wohnfläche, ca.	115 m ²
Nutzfläche, ca.	37 m ²
Garagenstellplatz	1 Stk.

6.7 Nutzung und Vermietungssituation

Das bewertungsgegenständliche Einfamilienhaus mit integrierter Garage wurde eigengenutzt und steht zum Wertermittlungstichtag leer.

6.8 Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung basiert auf den gewonnenen Erkenntnissen im Rahmen der Objektbesichtigung und erfasst nicht jedes Detail, sondern nur die wesentlichen Merkmale.

Rohbau	
Tragkonstruktion	Massiv, Holzblock

⁹ Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten des Objekts wie z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Die Restnutzungsdauer wird auf Basis des Alters der baulichen Anlagen i. V. m. der Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) ermittelt.

¹⁰ Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Es wird angenommen, dass die Angaben zur BGF den Maßgaben der DIN 277 (02/2005) entsprechen.

Material Außenwände	Mauerwerk, Holz
Material Innenwände	Vmtl. Mauerwerk, Holz

Fassade	
Konstruktion	Massiv, Holz
Material	Tlw. verputzt und gestrichen, tlw. Sichtholz
Dämmung	Nicht vorhanden

Dach	
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Zimmermannstypische Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachpfannen
Dachrinnen, Fallrohre	Blech
Dämmung	Nicht vorhanden
Sonstiges	Genauer Dachaufbau ist nicht bekannt

Fenster	
Material	Holz, ein- und zweiflüglig, tlw. festverbaut
Verglasung	Einfach- und Doppelglas, tlw. festverglast
Sonnenschutz	Nicht vorhanden

Türen/ Tore	
Hauseingangstüre	Holztüre (südseitig)
Nebeneingangstüre	Holztüre (nordseitig in die Garage)
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen FH-Türe in Stahlzarge zu Garage und Nebenraum
Garagentor	Einflügliges Metallschwingtor (westseitig)

Wände	
Garage	Verputzt und gestrichen
Eingangsbereiche	Verputzt und gestrichen
Treppenhaus	Verputzt und gestrichen
Wohnräume	Überwiegend verputzt und gestrichen; Küche mit Fliesenspiegel
Bad	Holzvertäfelung

Decken	
---------------	--

Konstruktion	Anbau (westseitig): Stahlbeton Bestand (ostseitig): Holzbalken
Untersicht Eingangsbereich	Vmtl. Trockenbau mit Anstrich
Untersicht Treppenhaus	Vmtl. Trockenbau mit Anstrich
Untersicht Wohnräume	EG: überwiegend verputzt und gestrichen OG: Holz DG: Holz

Bodenbeläge	
Garage	Fliesen
Garagen-Nebenraum	Holzdielen
Dachraum	Vmtl. Holz
Treppenhaus	Holzdielen, Fliesen
Wohn- und Essbereiche	Holzdielen
Übrige Wohnräume	Holzdielen, 1 Schlafzimmer mit Textil
Bad	Fliesen

Sanitärbereiche / Bad	
Ausstattung	<u>EG: Dusch- und Wannenbad</u> mit wandhängendem WC mit abgedecktem Spülkasten; Einzelwaschbecken mit Einhebelmischer; Badewanne in Normalform mit Schlauchbrause und Einhebelmischer; Eckdusche mit Wanne, Schlauchbrause mit Einhebelmischer und Vorhang; Fenster

Treppenhaus	
Konstruktion	EG-OG: einläufige Holzstiege OG-Spitzboden: Einschubtreppe
Belag	EG-OG: Holz

Heizung / Lüftung / Klimatisierung	
Heizkonzept	Zwei Einzelöfen mit Pelletbefeuerung

Wasser / Abwasser	
Warmwasserbereitung	Dezentral über Elektroboiler

Elektroinstallation	
Konzept	Überwiegend unter Putz
Ausstattungsstandard	einfach

Besondere Ausstattungsmerkmale / Sonstiges
1 Balkon
1 Brunnen (ohne Prüfung von Funktion und Genehmigung)

6.9 Außenanlagen und Nebengebäude

Wege-/ Hofbefestigung	Tlw. Steinpflaster
Grünbereiche	Wiesen- bzw. Rasenflächen, Büsche, Sträucher, Obstbäume, 1 größerer, hausnaher Baum
Einfriedung	Tlw. Holz- und tlw. Maschendrahtzaun
Nebengebäude	1 kleiner Gartenschuppen in Holzbauweise 1 offener Holzunterstand

6.10 Zubehör¹¹

Es ist folgendes Zubehör vorhanden.

Zubehör	
Einbauküche	mit Elektroherd und einfacher Ausstattung

Bei der vorhandenen Einbauküche handelt es sich nicht um einen wesentlichen Bestandteil eines Gebäudes¹² im Sinne des § 94 BGB. Im Rahmen der Wertermittlung wird das Zubehör in den Mietansätzen bzw. im Ansatz der Normalherstellungskosten mitberücksichtigt.

6.11 Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln¹³/ Bauschäden¹⁴ sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Objektbesichtigung zeigten sich im Sockelbereich an den nord- und westseitigen Außenwänden, außen wie innen partiell Putzfehlstellen, vmtl. infolge von Feuchtigkeitseinwirkungen. Hierbei deutet vieles darauf hin, dass ein Bauschaden in Form einer mangelhaften Mauerwerksabdichtung sowie möglicherweise eine Beschädigung der (falls vorhanden) Drainagerohre und wasserführenden Leitungen besteht.

Bei der ersten Ortsbegehung wurde hausnordseitig ein offener Wasserhahn mit einer provisorischen Wasserableitung festgestellt, um welche sich auf einer Fläche von ca. 6 m² eine Pfütze und darüber hinaus auf einer größeren Fläche ein stark aufgeweichter Boden gebildet hatten.

Zudem zeigten im Außenbereich die Holzteile des Gartenschuppens und des Unterstands, weiterhin der Holzzaun und partiell die Holzteile der Dachuntersichten und des Balkons

¹¹ Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. (§ 97 BGB).

¹² Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen (§ 94 BGB).

¹³ Fehler im Zuge der Errichtung des Bauwerks, der die Tauglichkeit beeinflusst.

¹⁴ Schäden am Bauwerk infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), aufgrund äußerer Einwirkungen oder vernachlässigter Instandhaltung.

Fehlstellen. Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Dichtheit der Dachhaut zwar unterstellt. Punktuelle Flecken an der Deckenuntersicht im Treppenhaus im OG legen jedoch zumindest einen früheren Wassereintritt nahe.

Des Weiteren wurde nahezu im gesamten Objekt ein sehr übler Geruch wahrgenommen, der vmtl. auf die massiven Verunreinigungen durch Exkrememente im Bereich des Wohnzimmerbodens im DG, durch Mäusekot im Bereich der Küche und des Esszimmers und durch (augenscheinlich) frühere Kleintierhaltung im Nebenraum der Garage zurückzuführen ist.

Innen im Haus wurden partiell kleinere Mängel und Schäden (u.a. abgenutzte und verschmutzte Wand- und Bodenbeläge, abgenutzte und verschmutzte Türlaibungen und Innentüren) festgestellt.

Der Sanitärbereich erscheint in baujahrestypischer Optik und einfacher Ausstattung und insofern unzeitgemäß.

Neben den dargestellten Verschmutzungen erschwerten auch Unrat und Haushaltsgegenstände die Innenbesichtigung, weshalb die Wohn- und Nutzflächen nicht vollumfänglich in Augenschein genommen werden konnten.

Der Bau- und Unterhaltungszustand wird insgesamt als unterdurchschnittlich beurteilt.

Das vorbeschriebene Instandhaltungsdefizit (ohne Feuchtigkeitsspuren an Wänden und Dachüberständen) wird über die Bewertungsparameter Restnutzungsdauer und Marktanpassungsfaktor angemessen berücksichtigt. Für die Freilegung der untergeordneten Nebengebäude sowie die Entsorgung des auf dem Grundstück geparkten Camping-Busses i. V. m. der Urbarmachung der Außenanlagen wird im Rahmen dieser Wertermittlung ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von -5.000 € vorgenommen.

Für die Entrümpelung und Reinigung des Wohnhauses wird im Rahmen dieser Wertermittlung ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von -12.500 € vorgenommen.

Hinsichtlich des Schadensumfangs durch eintretende Feuchtigkeit kann im Rahmen dieses Gutachtens keine Aussage getroffen werden. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von -10.000 € veranschlagt.

Diese Wertabschläge orientieren sich an Erfahrungswerten und allgemeinen Literaturangaben (u.a. Schmitz, Krings, "Baukosten 2022/2023"; Kleiber, Fischer, Werling, "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 8. Auflage) und sind nicht als konkrete Kostenschätzung zu verstehen. Sie geben ausschließlich die Einschätzung wieder, welche Auswirkungen die vorgefundenen Gegebenheiten in der relevanten Marktphase auf den Marktwert des Objektes haben. Die tatsächlichen Kosten können hiervon mitunter abweichen.

6.12 Energetische Eigenschaften / Nachhaltigkeit

Hinweis:

Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Kriterien (Environmental – Social – Governance) gewinnen immer mehr an Bedeutung, insbesondere aufgrund europäischer Rechtsnormen sowie den Diskussionen im politischen und öffentlichen Bereich. Sie bringen zahlreiche Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft mit sich. So haben Nachhaltigkeitsaspekte bzw. ESG-Kriterien Auswirkungen auf die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien, u. a. die Ertragskraft, die Marktgängigkeit oder auch die Finanzierbarkeit. Für die Einschätzung und Beurteilung von Nachhaltigkeitsaspekten stehen verschiedene Scoring-Modelle zur Verfügung, welche durch Energieausweise oder Nachhaltigkeitszertifikate ergänzend herangezogen werden können. Die CO₂-Steuer verteuert das Heizen mit fossilen Energien. Für die Wertermittlung ist relevant ob sämtliche Betriebskosten auf die Mietpartei umgelegt werden oder nicht. Nicht umlagefähige

Betriebskosten müssen in Abwägung des Einzelfalls ggf. in der Wertermittlung separat berücksichtigt werden, wenn die Umlegung sämtlicher Betriebskosten dem gängigen Marktgeschehen entspricht. Hinsichtlich der CO₂-Steuer ist dahingehend die Höhe und Umlegbarkeit der Heizkosten zu überprüfen.

Ein Nachhaltigkeitszertifikat oder Energieausweis liegen zur Wertermittlung nicht vor. Unter Würdigung des Baujahres sowie des vorgefundenen Objektzustandes wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt aktuellen energetischen Anforderungen nicht mehr entspricht.

Eine darüberhinausgehende, separierte Betrachtung bzw. Quantifizierung von Nachhaltigkeitskriterien sowie gegebenenfalls bestehende Auswirkungen auf den Verkehrswert/ Marktwert einer Immobilie ist nicht möglich, da diese mit anderen Einflüssen korrelieren. Nachhaltigkeitskriterien sind somit im Rahmen der in der Wertermittlung getroffenen Ansätze (u. a. Standardstufe NHK, Restnutzungsdauer und Sachwertfaktor) berücksichtigt.

6.13 Innere Erschließung / Grundrisszonierung

Gebäude	
Zuwegung	Naturboden
Eingänge	1 Haupteingang im EG 1 Nebeneingang in die Garage
Vertikale Erschließung	1 Holztreppe
Nutzungszonierung	EG: Flur, Esszimmer, Küche, Bad/ WC Etwa halbgesschossig nach unten versetzt: Garage mit Werkstatt OG/DG: Wohnen, Schlafen 1 und 2, Abstellraum Spitzboden: vmtl. einfache Lagerflächen
Anzahl der Einheiten	1 Wohneinheit
Lichte Raumhöhen	Überwiegend unterdurchschnittlich
Orientierung	Wohn- und Aufenthaltsräume sind überwiegend nach Süden und Westen ausgerichtet
Private Freiflächen	Südbalkon

6.14 Würdigung des Gebäudes

Grundrisskonzeption	Funktionalität ist leicht eingeschränkt
Ausstattungsstandard	Einfach
Belichtung für die vorliegende Nutzungsart	Angemessen
Belüftung für die vorliegende Nutzungsart	Angemessen
Raumgrößen für die vorliegende Nutzungsart	Tlw. baujahresbedingt typisch kleinteilig
Eindruck des Gebäudes von außen	Mäßig gepflegt
Eindruck der Innenräume	Mäßig gepflegt
Nutzwert	Einfach bis mittel
Drittverwendungsfähigkeit	Gegeben

6.15 Fragen des Gerichts

Bauauflagen	Bestehen nicht
Behördliche Beschränkungen und Beanstandungen	Lt. Umweltamt der Stadt Passau wurde seit mehreren Jahren keine Funktionstüchtigkeitsbescheinigung für die vorhandene Kleinkläranlage eingereicht. Dies müsste nach einem Eigentümerwechsel zeitnah erfolgen.
Verdacht auf Hausschwamm	Besteht nicht
Zuständiger Kaminkehrermeister	
Mieter und Pächter	Nicht vorhanden
Wohnpreisbindung	Besteht nicht
Energieausweis	Nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	Nicht vorhanden
Maschinen und Betriebseinrichtungen	Nicht vorhanden
Brandversicherung	Versicherungsschein lag zur Bewertung nicht vor
Überbau	Besteht nicht

7 VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

Vorbemerkung

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) sind gemäß § 6 ImmoWertV grundsätzlich

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV),
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Aufgrund der spezifischen Ermittlungsmethodik des Sach- und Ertragswerts, ist für diese Verfahren zudem die separate Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40-45 ImmoWertV) notwendig.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (§ 6 ImmoWertV).

Verfahrenswahl

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit integrierter Garage.

Sachwert

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts am sinnvollsten mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht ertragsorientiert genutzt werden, sondern i. d. R. zur Eigennutzung bestimmt sind.

7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹⁵ (§ 8 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie in den Wertermittlungsansätzen der angewendeten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu würdigen. Folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vorhanden und werden wertmindernd berücksichtigt.

Baumängel/ Bauschäden/ Urbarmachung, Entrümpelung, Reinigung vgl. Punkt 6.11	
Instandhaltungsdefizite und Freilegungsbedarf zeigen sich wie zuvor dargestellt.	
Freilegungskosten, Urbarmachung des Außenbereichs, rd.	-5.000 €
Entrümpelung und Reinigung Wohnhaus, rd.	-12.500 €
Ansatz Feuchtigkeitsschäden, rd.	-10.000 €

¹⁵ Dies können beispielsweise grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse oder Baumängel und Bauschäden sein.

7.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert nach §§ 40 - 45 ImmoWertV ist in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln, wobei geeignete Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung herangezogen werden. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, die vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung festgestellt wurden. Bodenrichtwerte sind dann als geeignet anzusehen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte werden unter Berücksichtigung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks durch die Gutachterausschüsse im Zuge des mittelbaren Preisvergleichs ermittelt. Die Bodenrichtwerte stellen durchschnittliche Lagewerte dar und müssen im Zuge der Einzelbewertung gegebenenfalls objektbezogen angepasst werden. Anpassungen können u. a. im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, den Erschließungszustand und die Belastung durch Immissionen erforderlich sein und ggf. mithilfe passender Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) durchgeführt werden.

Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall stützt sich die Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert, der – sofern erforderlich – an die Gegebenheiten des Grundstücks angepasst wird. Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich in der Bodenrichtwertzone Nr. 1013, für die rein ein BRW für Flächen der Land- und Forstwirtschaft i. H. v. 12 €/m² vorliegt. Bewertungsgegenständlich handelt es sich jedoch um „faktisches Bauland“¹⁶.

Gemäß den allgemeinen Hinweisen zur Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses werden bebaute Außenbereichsgrundstücke mit 50 % der nächstgelegenen und vergleichbaren Bodenrichtwertzone bewertet.

Der BRW der nächstgelegenen und als vergleichbar eingeschätzten Bodenrichtwertzone ist wie folgt definiert:

Flurstück 1387		
Bodenrichtwert zum Stichtag	01.01.2024 (Ausgangswert)	150 €/m ²
Nutzungsart	WA (Allgemeine Wohngebiete)	
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)	
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei	
Bodenrichtwertzone	210 (nächstgelegenen und vergleichbar)	
Quelle	Gutachterausschuss für Grundstücks- werte im Bereich der Stadt Passau	14.05.2025

Anpassungen

Erfahrungsgemäß wird der Bodenwert von bebaubaren Außenbereichsflächen insbesondere von der Qualität der jeweiligen landschaftlichen Lage und der Nähe der nächstliegenden Bebauung beeinflusst. Im vorliegenden Fall befinden sich die nächstgelegene Wohnbebauung

¹⁶ Für die den im Außenbereich zulässigerweise errichteten Gebäuden zurechenbaren Umgriffsflächen kann von einer Quasi-Baulandqualität (faktisches Bauland) ausgegangen werden, wenn die bauliche Anlage zulässigerweise errichtet wurde und sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar ist (vgl. Kleiber, 7. Auflage, Seite 657,658).

und die neue JVA Passau nur rd. 0,1 bis 0,2 km entfernt, während die freie Aussicht nach Süden und Westen sowie die Nähe zum Neuburger Wald einen vergleichsweise hohen landschaftlichen Reiz bieten. Unter Beachtung dieser prägenden und weiterer Merkmale (vgl. Punkte 3 und 4) wird es unter Berücksichtigung der o. g. Hinweise zur Bodenrichtwertkarte als sachgerecht erachtet, das zu bewertende Außenbereichsgrundstück mit **50 % (Faktor 0,500)** der nächstgelegenen und vergleichbaren Bodenrichtwertzone zu bewerten.

Es erfolgen keine weiteren Anpassungen des Bodenrichtwerts.

Anpassungen des Ausgangswerts

Bodenwert (Ausgangswert)	Flurstück 1387	150 €/m ²
Lageanpassung		Faktor
	Anpassungsfaktor Außenbereichslage	0,500
	BRW nach Lageanpassung:	75 €/m ²
Objektspezifisch angepasster BRW (angesetzt)		75 €/m ²

Bodenwertberechnung

Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 28.04.25				
Bodenwert, Flst. 1387	794 m ²	x	75 €/m ²	59.550 €
Bodenwert, Flst. 1387, rd.	60.000 €			

Der Bodenwert entspricht 37% des Verkehrswertes und liegt damit leicht oberhalb des üblichen Rahmens des Bodenwertanteils. Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Gebäudezustands erscheint der Bodenwertanteil jedoch plausibel.

7.4 Sachwertverfahren

Beschreibung des Verfahrens

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV normiert. Der Sachwert ist als Summe des Bodenwerts, der Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen sowie ggf. sonstiger Anlagen zu sehen und ist – soweit erforderlich – mithilfe von Sachwertfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Besondere objektspezifische Eigenschaften sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Herstellungskosten

NHK 2010

Die Herstellungskosten werden auf Basis der in Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Normalherstellungskosten (NHK 2010) ermittelt. Hierbei handelt es sich um Kostenkennwerte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus inkl. Umsatzsteuer sowie Baunebenkosten. Zu berücksichtigen ist, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen und somit eine Anpassung aufgrund der Baupreisentwicklung bis zum Stichtag erforderlich machen. Darüber

hinaus sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben und Vordächer, i. d. R. zusätzlich in Ansatz zu bringen.

Gebäudeart

Das zu bewertende Wohngebäude ist gemäß den NHK 2010 in folgende Gebäudeart einzuordnen:

1.21, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; Erdgeschoss; nicht unterkellert; Dachgeschoss voll ausgebaut

1.32, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; Erd-, Obergeschoss; nicht unterkellert; Dachgeschoss nicht ausgebaut

Die integrierte Garage wird im vorliegenden Fall flächentechnisch (BGF) und wertmäßig (NHK 2010) über die für das Wohnhaus ermittelten Ansätze mitberücksichtigt.

Ermittlung der auf die Standardstufe bezogenen NHK für den Gebäudetyp 1.21/1.32

Die Einordnung des zu bewertenden Wohngebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt sachverständig unter Würdigung der Gebäudeeigenschaften. Zur Orientierung wurden die Beschreibungen gemäß ImmoWertV Anlage 4 herangezogen. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Gewichtung der einzelnen Einstufungen und der hierfür ausgewiesenen Kostenkennwerte mit dem entsprechenden Wägungsanteil.

Standardmerkmale	Standardstufen					Wägungs- anteil	Zwischen- ergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23%	0,23
Dach	0,5	0,5				15%	0,23
Fenster und Außentüren	0,5	0,5				11%	0,17
Innenwände und -türen	0,5	0,5				11%	0,17
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5		0,5			11%	0,22
Fußböden	0,3	0,8				5%	0,10
Sanitäreinrichtungen	0,5	0,5				9%	0,14
Heizung	1,0					9%	0,09
Sonstige technische Ausstattung	1,0					6%	0,06
						Summe:	1,41
Standardstufe des Bewertungsobjekts						Summe, gerundet:	1,40

Gebäudetyp: 1.21 / 1.32 Standardmerkmale	Kostenkennwerte der einzelnen Standardstufen					Wägungs- anteil	Zwischen- ergebnisse
	1 705 €/m²	2 783 €/m²	3 898 €/m²	4 1.085 €/m²	5 1.353 €/m²		
Außenwände	1,0					23%	162 €/m²
Dach	0,5	0,5				15%	112 €/m²
Fenster und Außentüren	0,5	0,5				11%	82 €/m²
Innenwände und -türen	0,5	0,5				11%	82 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5		0,5			11%	88 €/m²
Fußböden	0,3	0,8				5%	42 €/m²
Sanitäreinrichtungen	0,5	0,5				9%	67 €/m²
Heizung	1,0					9%	63 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	1,0					6%	42 €/m²
Auf die Standardstufe bezogene HK (Kostenkennwert)						Summe:	740 €/m²

Anpassung für abweichende Gebäudemerkmale

Im nächsten Schritt sind Gebäudemerkmale zu berücksichtigen, die von den zuvor gewählten Gebäudetypen abweichen, wie nachfolgend dargestellt.

Ausgangswert NHK 2010	740 €/m²
<i>Anpassung</i>	<i>Faktor</i>
Dachgeschoss nicht ausbaufähig, Abschlag für eingeschränkte Nutzbarkeit	0,95
angepasster Kostenkennwert	703 €/m²

Die Abschläge aufgrund des eingeschränkt nutzbaren Dachgeschosses erfolgten in Anlehnung an die Leitlinien zur Berechnung der Herstellungskosten auf Basis der NHK 2010 sowie auf der Grundlage von Erfahrungswerten.

Ansatz Kostenkennwert gerundet: **703 €/m²**

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der zum Wertermittlungstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (Basisjahr 2010 = 100) entspricht dem Faktor 187,2.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der örtliche Gutachterausschuss hat für die vorliegende Objektart einen Regionalfaktor von 1,0 festgesetzt.

Besondere Bauteile

Im vorliegenden Fall konnten keine besonderen und nicht bei der BGF-Berechnung erfassten Bauteile identifiziert werden.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung bemisst sich aus dem Verhältnis der veranschlagten Restnutzungsdauer zur angesetzten Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Für die Wertermittlung wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Abschreibung). Der Alterswertminderungsfaktor beträgt 0,31 für das Wohnhaus mit Garage bei einer GND von 80 Jahren, einer modifizierten wirtschaftlichen RND von 25 Jahren sowie einem fiktiven Alter zum Stichtag von 55 Jahren ($25/80 = 0,31$).

Bauliche Außenanlagen / sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Der bewertungsgegenständliche Brunnen geht ebenfalls in die Außenanlagen mit ein. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Die Berücksichtigung erfolgt nach gutachterlichen Erfahrungssätzen als pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen. Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz i. H. v. 5% als sachgerecht eingeschätzt.

Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert – entsprechend § 7 ImmoWertV i. V. m. § 39 ImmoWertV – an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Die Anpassung erfolgt mithilfe von objekt- und marktspezifischen Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren), die für gewöhnlich vom örtlichen Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht werden.

Sachwertfaktoren 2018-2019 des Gutachterausschusses der Stadt Passau

Der GAA für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Passau hat zuletzt im Jahr 2019 „Sachwertfaktoren 2018-2019“ für das Segment von freistehenden Einfamilienhäusern in einer

Bandbreite von 0,69 bis 1,58 (Ø 1,12) veröffentlicht. Die Stichprobe (Größe: 32 Verkaufsfälle) ist durch eine mittlere RND von 51 Jahren (Spanne 23 bis 80 Jahre), eine mittlere WF von 149 m² (Spanne 78 bis 253 m²) sowie einen mittleren Kaufpreis von rd. 358 T€ (Spanne 240 T€ bis 500 T€) ausgewiesen.

Würdigung der Daten des IMB 2019 der Stadt Passau

Die Eingangsgrößen des Bewertungsobjekts liegen innerhalb der dargestellten Bandbreiten der Stichprobe. Die Daten des IMB 2019 sind repräsentativ. Jedoch beruhen die Auswertungen des GAA stichtagsbezogen auf bis zu rd. 7 Jahre alten Kauffällen und vernachlässigen die in der Zwischenzeit eingetretene Marktentwicklung. Die erforderliche Aktualität zum Wertermittlungstichtag 28.04.25 ist somit nicht gegeben. Des Weiteren liegen weder Informationen hinsichtlich der Korrelationen des SWF mit z.B. dem vorläufigen Sachwert, dem Gebäudealter oder dem Bodenrichtwertniveau noch Umrechnungskoeffizienten und geeignete Indexreihen vor. Die Sachwertfaktoren des GAA für die Stadt Passau können somit nur als zusätzliche Marktinformation dienen.

Sachwertfaktoren 2023 des Gutachterausschusses des Landkreises Passau

Der GAA für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Passau hat Sachwertfaktoren für das Segment von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern veröffentlicht. Die Stichprobe ist nachfolgend beschrieben.

Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der SWF für den Landkreis Passau, südlich der Donau					
Freist. EFH/ ZFH	arith. Mittelwert	Minimum	Maximum	Standardabw.	Stichprobengröße
(fikt.) Gebäudealter	34 Jahre	4 Jahre	61 Jahre	16 Jahre	35
Kaufpreis (bereinigt)	346.769 €	150.000 €	588.000 €	98.677 €	35
Wohnfläche	148 m ²	64 m ²	240 m ²	41 m ²	35
Grundstücksfläche	770 m ²	501 m ²	1.305 m ²	177 m ²	35
Bodenrichtwert	115 €/m ²	55 €/m ²	300 €/m ²	52 €/m ²	35
Bruttogrundfläche	349 m ²	141 m ²	595 m ²	109 m ²	35

Abbildung 1: Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Sachwertfaktoren für den südlichen Lkrs. Passau

Die SWF 2023 des GAA werden wie folgt wiedergegeben.

Sachwertfaktor für freistehende EFH/ ZFH im Landkreis Passau, südlich der Donau						
	arith. Mittel	Median	Min	Max	Standardabw.	Stichprobengröße
Sachwertfaktor	0,96	0,94	0,69	1,34	0,16	35

Würdigung der Sachwertfaktoren 2023 des Gutachterausschusses des Landkreises Passau

Die Eingangsgrößen des Bewertungsobjekts liegen innerhalb der dargestellten Bandbreiten der Stichprobe. Die SWF 2023 des Landkreises Passau weisen zwar eine größere zeitliche Nähe zum Wertermittlungstichtag 28.04.25 auf als die SWF der Stadt Passau, sie sind jedoch weniger repräsentativ und können im vorliegenden Fall daher ebenfalls nur als weitere Marktinformation dienen.

Sachwertanpassung

Unter Einbeziehung der Objektart, der objektspezifischen Eigenschaften, eigener Marktbeobachtung, der seit Erhebung der Daten eingetretenen Marktentwicklung, der aktuellen Marktverhältnisse sowie der Wohnlage wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes um **plus 20 % (Sachwertfaktor 1,20)** als marktkonform eingestuft.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend § 8 ImmoWertV sind nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, sofern bestehend, in Punkt 7.2 dargestellt und werden entsprechend ihrer Höhe bei der Sachwertermittlung berücksichtigt.

Ergebnis der Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung führt zu dem nachfolgend dargestellten Ergebnis.

Gebäudetyp: 1.21 / 1.32		Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus
NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF:		703 €
Baupreisindex (Stand Q1/2025):	Faktor: 1,872	
NHK/m ² BGF:		1.316 €
Brutto-Grundfläche:		233 m ²
Herstellungskosten Wohnhaus:		306.628 €
Herstellungskosten		
Gebäude	Wohnhaus mit integrierter Garage	
Herstellungskosten (HK)	306.628 €	
Summe Herstellungskosten		306.628 €
Alterswertminderung		
	Wohnhaus mit integrierter Garage	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	
Restnutzungsdauer (RND)	25	
Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)	0,31	
Zeitwert der baulichen Anlagen	95.055 €	95.055 €
Außenanlagen		
Außenanlagen, pauschal	5%	4.753 €
Sachwert der baulichen Anlagen		99.808 €
Bodenwert		60.000 €
Vorläufiger Sachwert	(Sachwert der baul. Anlagen + Bodenwert)	159.808 €
Marktanpassung		
Vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor	1,20	191.770 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert		191.770 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Freilegungskosten Nebengebäude inkl. VW-Bus und Kultivierung Außenbereich		-5.000 €
Entrümpelung und Reinigung Wohnhaus		-12.500 €
Ansatz Feuchtigkeitsschäden		-10.000 €
Summe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-27.500 €
Sachwert		164.270 €
Sachwert, gerundet		164.000 €

8 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswertes (Marktwertes)** des Grundstücks. Der ausgewiesene Verkehrswert (Marktwert) berücksichtigt die Definitionen nach § 194 BauGB. Die vollständige Definition ist auf Seite 8 des Gutachtens wiedergegeben.

Bei dieser Art von Immobilien steht der Gedanke der Eigennutzung deutlich im Vordergrund; Renditegesichtspunkte spielen eine untergeordnete Rolle. Deshalb wird der Verkehrswert auf Grundlage des Sachwertes abgeleitet. Der Sachwert wird durch den nachrichtlich ausgewiesenen Ertragswert plausibilisiert.

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Passau wird als unterdurchschnittlich beurteilt. Die Vermietbarkeit von Objekten dieser Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage wird derzeit als leicht überdurchschnittlich beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zurzeit als gut beurteilt. Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale wird der Verkehrswert wie folgt dargestellt.

Zusammenstellung der Werte - Verkehrswertermittlung	
Bodenwert	60.000 €
Sachwert	164.000 €
Verkehrswert	164.000 €

Ergebnis

Das vorliegende Gutachten wurde weisungsfrei und unparteiisch erstellt.

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das Bewertungsobjekt zum Stichtag ein **Verkehrswert** (Marktwert) von

164.000 €

(in Worten: einhundertvierundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

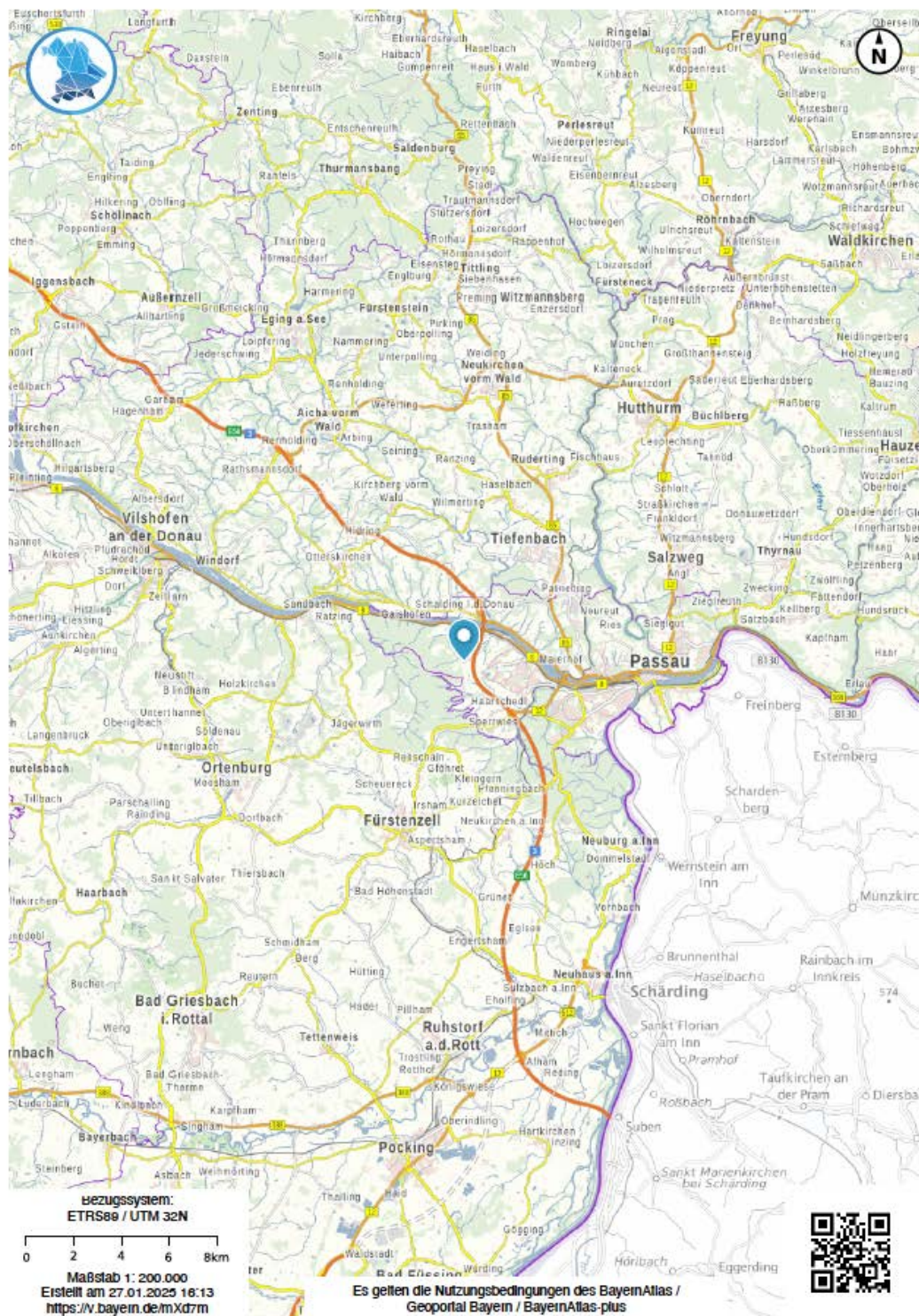
Schlussbemerkung

Der Unterzeichner ist zertifizierter Sachverständiger (DiaZert) für die Marktwерtermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF) sowie öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie Mieten und Pachten (TAS). Die vorliegende Wertermittlung wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

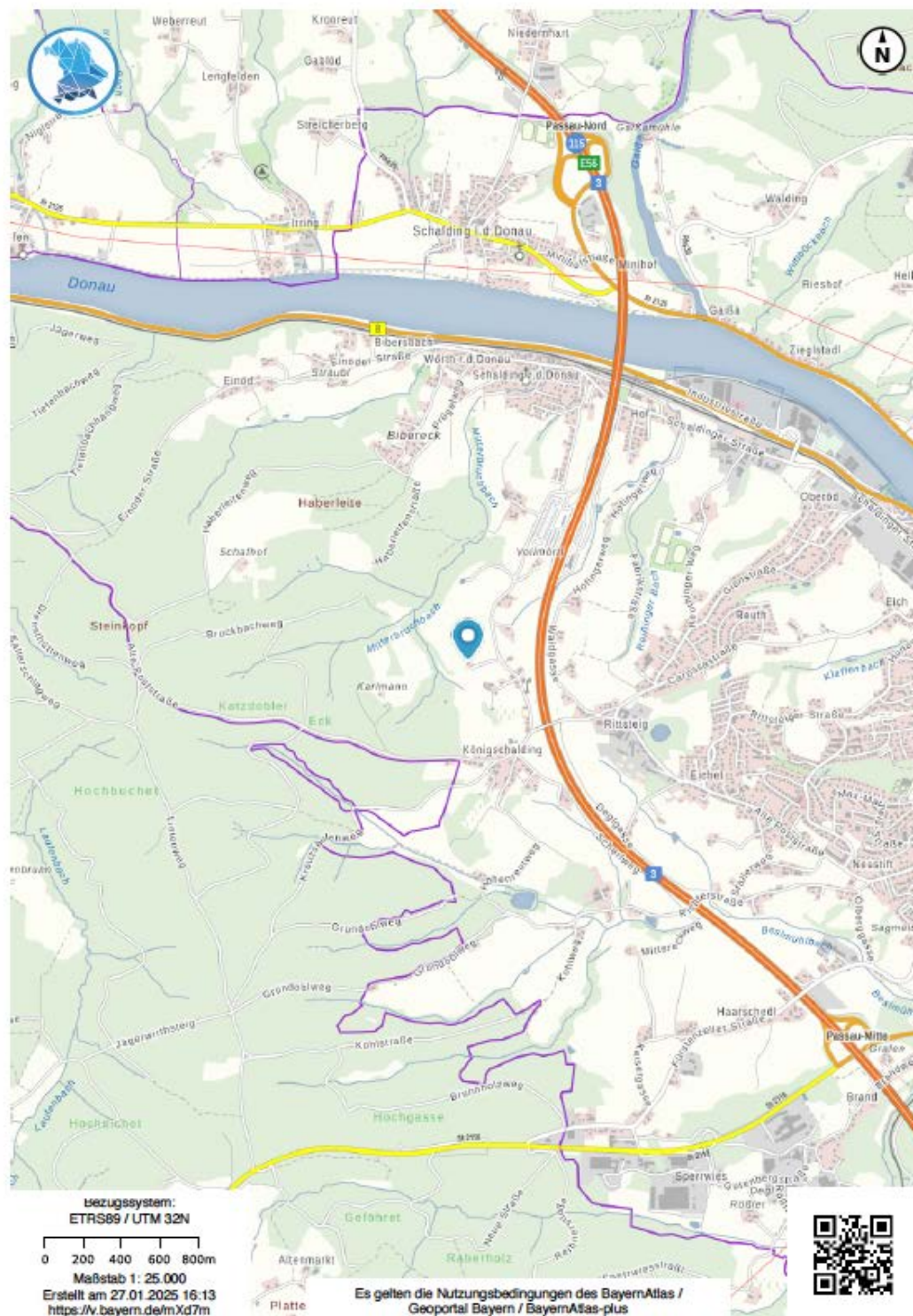
Aufgestellt: den 13.06.2025¹⁷.

¹⁷ Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1 Regionalkarte



Anlage 2 Stadtplanauszug



Anlage 3 Lageplan/ Flurkarte



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Vilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -
Giselastraße 14
94032 Passau

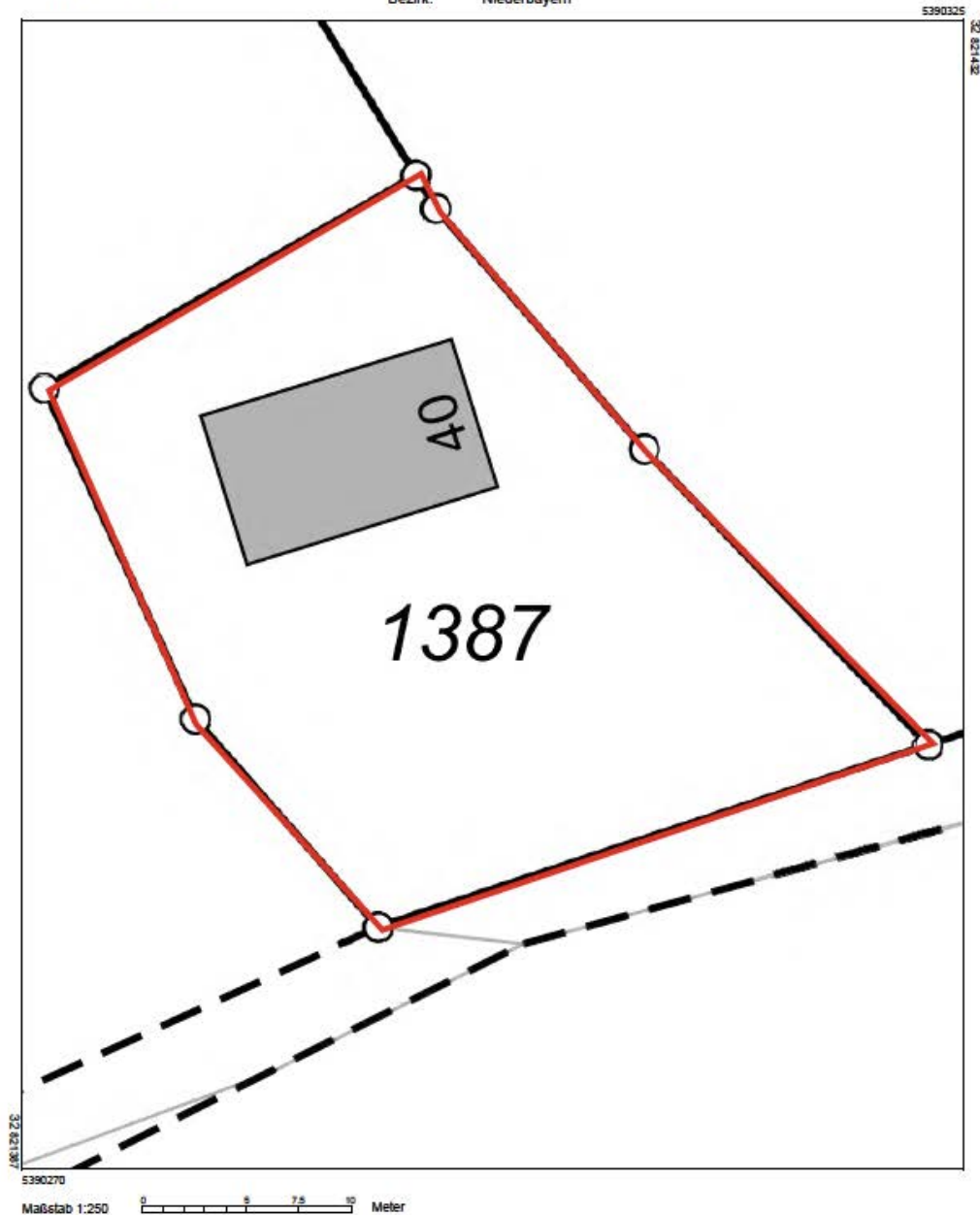
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:250

Erstellt am 02.01.2025

Flurstück: 1387
Gemarkung: Heining

Gemeinde: Passau
Landkreis: Passau
Bezirk: Niederbayern

20



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 4 Bruttogrundflächen- und Geschossflächenberechnungen

Brutto-Grundfläche (BGF)

Gebäudeteil / Geschoss	Geschosse/ Faktor	Fläche	BGF	(W)GF
Wohnhaus mit Garage				
EG	1,00	93,00 m ²	93,00 m ²	93,00 m ²
OG	1,00	93,00 m ²	93,00 m ²	93,00 m ²
DG	0,50	46,50 m ²	46,50 m ²	0,00 m ²
Zwischensumme, Wohnhaus mit Garage:		233 m ²	233 m ²	186 m ²
Zwischensumme, gerundet:		233 m²	233 m²	186 m²
Gesamt				
Summe Wohnhaus mit Garage:		233 m ²	233 m ²	186 m ²
Summe gesamt:		233 m²	233 m²	186 m²
GFZ/GRZ				
Grundfläche:		93 m ²		
(wertrelevante) Geschossfläche:		186 m ²		
GFZ:		0,23		
GRZ:		0,12		

Anlage 5 Wohn- und Nutzflächenermittlung

Wohnhaus mit Garage

Lage	Bezeichnung	Fläche
EG	Treppenraum, Bad, Küche, Esszimmer	37,20 m ²
OG	Treppenrau, Wohnzimmer, Schlafzimmer 1 und 2, Balko	78,12 m ²
Grundfläche, ca.:		115,32 m ²
Zwischenwert		115,32 m ²
Wohnfläche, ca.:		115,32 m ²
Wohnfläche, Wohnhaus mit Garage, ca.:		115 m²

Wohnfläche gesamt, ca.:	115 m²
--------------------------------	--------------------------

Nutzflächenermittlung

Einzelgarage mit Nebenraum

Lage	Bezeichnung	Fläche
EG	Einzelgarage mit Nebenraum (Werkstatt/ Lager)	37,20 m ²
Grundfläche, ca.:		37,20 m ²
Nutzfläche, ca.:		37,20 m ²
Nutzfläche, Einzelgarage mit Nebenraum, ca.:		37 m²

Nutzfläche gesamt, ca.:	37 m²
--------------------------------	-------------------------

Wohn- und Nutzfläche gesamt, ca.	152 m²
---	--------------------------

Anlage 6 Fotodokumentation (Begehungstermin 28.04.25)



Bewertungsobjekt, Außenansicht von Nordwesten



Bewertungsobjekt, Außenansicht von Osten



Bewertungsobjekt, Außenansicht von Westen

Fotodokumentation (Begehungstermin 28.04.25), Fortsetzung 1



Bewertungsobjekt, Außenansicht von Nordwesten



Bewertungsobjekt, Außenansicht von Südwesten



Bewertungsobjekt, Außenansicht von Norden

Fotodokumentation (Begehungstermin 28.04.25), Fortsetzung 2



Bewertungsobjekt, Außenansicht von Südosten



Bewertungsobjekt, Außenansicht Eingangsbereich



Außenansicht Holzunterstand

Fotodokumentation (Begehungstermin 28.04.25), Fortsetzung 3



Außenansicht Gartenschuppen

Fotodokumentation (Begehungstermin 28.04.25), Fortsetzung 4



Grundstückszuwegung, Blickrichtung Osten



Zufahrt von der Königschaldinger Straße, Blickrichtung Westen



Königschaldinger Straße, JVA, Blickrichtung Norden