

Vertraulich
Amtsgericht Passau
Schustergasse 4
94032 Passau

GUTACHTEN

im Auftrag des AG Passau - **(Az.: 804 K 94/24)**

über die Verkehrswerte (Marktwerte) i. S. d. § 194 BauGB des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks Flst. 363/25 und des mit einer Einzelgarage bebauten Grundstücks Flst. 363/24, unter der Anschrift Albert-Schweitzer-Straße 14, 94060 Pocking

zum Wertermittlungstichtag 03.02.25



VERKEHRSWERTE / MARKTWERTE

Freistehendes Einfamilienhaus:	100.000 €
Einzelgarage:	10.000 €

ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNG

Bewertungsanlass

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen der Teilungsversteigerung der Immobilie. Auftrag vom 07.01.25.

Besondere Annahmen und Hinweise

Feuchtigkeitsspuren

Im Rahmen des Ortstermins wurden im UG, EG und OG des Wohnhauses Feuchtigkeitsspuren festgestellt. 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.

Raumaufteilung / Grundriss

Im Rahmen des Ortstermins wurden kleinere Abweichungen hinsichtlich der Raumaufteilung des Wohngebäudes wie nachfolgend dargestellt dokumentiert:

Abweichend zum vorliegenden Grundriss ist das Wohngebäude voll unterkellert.

Im EG ist die Innenwand zwischen den Räumen „ABST.“ und „SPEIS“ in einfacher Holzbauweise ausgeführt, der Raum „ABST.“ wurde als Bad genutzt. Die Innenwand zwischen „KOCHEN“ und „ESSEN“ wurde für einen Durchgang geöffnet und südostseitig wurde ein eingeschossiger Anbau in Holzbauweise anstelle der Terrasse errichtet, der über die Räume „ESSEN“ und „WOHNEN“ erschlossen wird.

Im OG ist der Zugang zum Flur analog wie im EG ausgeführt und die Innenwand zwischen „KINDER“ und „ELTERN“ wurde für einen Durchgang geöffnet, im Raum „ELTERN“ wurden Küchenanschlüsse vorinstalliert.

Die genannten Abweichungen wirken sich nicht wertbeeinflussend aus.

Bewertungsergebnisse

Angaben zu Grundstück und Gebäude			
Grundstücksgröße (gesamt)	560 m ²	Ursprungsbaujahr	1966
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus	324 m ²	(fiktives) Baujahr	1970
Bruttogrundfläche (BGF) Garage	17 m ²	übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Wohnfläche (WF)	125 m ²	angesetzte Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
Stellplätze	1 Stk.	Anzahl der (Wohn-)einheiten	1 Stk.
Ertragswert			110.000 €
Marktüblicher Jahresrohertrag	9.480 €		
Bewirtschaftungskosten	2.439 €	entsprechen vom JRoE	26%
Jahresreinertrag	7.041 €		
Liegenschaftszinssatz	2,50%		
vorläufiger Ertragswert	177.329 €	ermittelt auf Basis marktüblicher Erträge	
Summe der Sonderwerte	-70.000 €		
Ertragswert zum Stichtag	110.000 €		
Bodenwert			92.000 €
entspricht	164 EUR/m ² bezogen auf eine Grundstücksgröße von		560 m ²
	736 EUR/m ² bezogen auf eine Wohnfläche von		125 m ²
	84% des Verkehrswerts (Bodenwertanteil)		
Sachwert des bebauten Grundstücks			110.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen	112.000 €		
Vorläufiger Sachwert	204.000 €		
Sachwert des bebauten Grundstücks	110.000 € entspricht	100% des Ertragswerts	
Verkehrswert zum Stichtag			03.02.25
entspricht	11,6 marktüblichen Jahresmieten in Höhe von		9.480 €
	880 EUR/m ² bezogen auf eine Wohnfläche von		125 m ²
Renditekennzahlen nach gif. e.V.			
Bruttorendite	marktübliche Jahresmiete / Verkehrswert		8,62%
Nettorendite	marktübliche Jahresmiete abzgl. Bewirtschaftungskosten		5,95%
	Verkehrswert zzgl. 7,5 % Erwerbsnebenkosten		

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	Bebauungsplan	16
5.3	Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung	16
5.4	Entwicklungszustand	16
5.5	Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung	16
5.6	Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten	17
5.7	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	17
5.8	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.....	17

5.9	Denkmalschutz / Bodendenkmal.....	17
6	GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	18
6.1	Art des Gebäudes.....	18
6.2	Baujahr.....	18
6.3	Alter.....	18
6.4	Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	18
6.5	Bruttogrundfläche.....	19
6.6	Mietflächen.....	19
6.7	Nutzung und Vermietungssituation.....	20
6.8	Baubeschreibung.....	20
6.9	Außenanlagen und Nebengebäude.....	22
6.10	Zubehör.....	23
6.11	Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden.....	23
6.12	Energetische Eigenschaften / Nachhaltigkeit.....	24
6.13	Innere Erschließung / Grundrisszonierung.....	24
6.14	Würdigung des Gebäudes.....	25
6.15	Fragen des Gerichts.....	25
7	VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG	26
7.1	Wertermittlungsverfahren.....	26
7.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	26
7.3	Bodenwertermittlung.....	27
7.4	Sachwertverfahren.....	29
7.5	Ertragswertverfahren.....	34
8	ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE.....	39

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Regionalkarte.....	42
Anlage 2	Stadtplanauszug.....	44
Anlage 3	Lageplan/ Flurkarte.....	45
Anlage 4	Baupläne.....	46
Anlage 5	Bruttogrundflächen- und Geschossflächenberechnungen.....	49
Anlage 6	Wohn- und Nutzflächenermittlung	50
Anlage 7	Fotodokumentation (Begehungstermin 03.02.25)	52

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Spezifische Bewertungsangaben

Auftraggeber

Amtsgericht Passau
Schustergasse 4
94032 Passau

Auftragsdatum

Der Auftrag wurde am 07.01.25 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 94/24

Zusammenfassung des Beweisbeschlusses

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

Bewertungsobjekt

Freistehendes Einfamilienhaus
Albert-Schweitzer-Straße 14
94060 Pocking
und
Einzelgarage
An der Albert-Schweitzer-Straße
94060 Pocking

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag² ist der 03.02.25. Der Qualitätsstichtag³ entspricht dem Wertermittlungsstichtag (Tag der Ortsbesichtigung).

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).

Objektbesichtigung

Das Objekt wurde am 03.02.25 von innen und außen in einem angemessenen Umfang besichtigt. Hierbei konnten sämtliche Räume des Wohngebäudes und die Garage in Augenschein genommen werden.

An der Objektbesichtigung haben nachfolgend aufgeführte Personen teilgenommen:

- Miteigentümerin (Antragstellerin)
- Gatte der Miteigentümerin
- Gutachter

1.2 Objektbezogene Unterlagen

Zur Wertermittlung standen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung.

Auftraggeberseits bereitgestellte Unterlagen

- vom Grundbuchamt Passau, Zweigstelle Rotthalmünster, Grundbuchauszug, Band 124, Blatt 4485, vom 02.10.2024
- von der Stadt Pocking, Bauverwaltung, Informationen zu den Flurstücken, vom 29.11.2024
- vom Vermessungsamt Vilshofen an der Donau, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentumsnachweise, Flurkarte im Maßstab 1:500, vom 02.12.2024.

Vom Unterzeichner eingeholte Unterlagen und Auskünfte

- bei der Stadt Pocking die Baupläne zum Wohnhausneubau, bestehend aus Grundrissen (UG, EG und OG), Schnitt und Ansichten im Maßstab 1:100 mit Lageplan im Maßstab 1:1000, mit Genehmigungsvermerk vom 01.02.1966
- beim zuständigen Kaminkehrermeister zur Heizungsanlage, vom 30.01.2025
- beim Gutachterausschuss (GAA) für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Passau zum Bodenrichtwert und zu Vergleichspreisen aus gegenständlichem Gebiet, am 13.01.2025 und 30.04.2025
- bei der Stadt Pocking betreffend die Altlastenauskunft, die Denkmaleigenschaften, die bauplanungsrechtliche Situation und die Erschließungssituation, am 13.01.2025
- bei der Bayerischen Vermessungsverwaltung betreffend Regional- und Stadtplan, am 13.01.2025
- beim Bayerischen Landesamt für Umwelt, Standortauskunft für Wassergefahren am 13.01.2025.

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:	23.05.24	Amtsgericht:	Passau
Grundbuch von:	Pocking	Band/Blatt:	124/4485

Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Pocking	363/24	An der Albert-Schweitzer-Straße, Garage	17 m ²
2	Pocking	363/25	Albert-Schweitzer-Straße 14, Wohnhaus, Hofraum, Garten	543 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. 1 im BV

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht); für [REDACTED], geb. [REDACTED] [REDACTED], Pocking; gemäß Bewilligung vom 27.11.1985; Gleichrang mit Nr. 2 und 3; eingetragen am 07.02.1986 und umgeschrieben am 07.10.1986.

Lfd. Nr. 4 zu lfd. Nr. 1 im BV

Der Erbanteil des [REDACTED] (Abt. I/3 b IV), am Nachlass des [REDACTED], geb. [REDACTED] (Abt. I/2 a) ist gepfändet für [REDACTED], Töging am Inn; gemäß Pfändungsbeschluß des Amtsgerichts Passau vom 05.05.2008 (Az: 4 M 21199/08); eingetragen am 11.08.2008.

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 Stadt Pocking liegt ca. 20 km (Luftlinie) südlich von Passau, ca. 145 km (Luftlinie) nordöstlich von München und ca. 60 km (Luftlinie) nördlich von Salzburg (A) und ist Teil eines Mittelzentrums. Die Wirtschaft der Region ist durch kleine und mittlere Gewerbebetriebe geprägt. Hauptarbeitgeber ist die Zahnradfabrik Passau mit ca. 4.500 Mitarbeitern.

Der Lkrs. Passau wird im Zukunftsatlas 2022 der Prognos AG mit ausgeglichenen Zukunftschancen/-risiken, mittlerer Dynamik und mittlerer Stärke dargestellt.⁴

Überregionale Verkehrsanbindung: Besteht über die durch Pocking verlaufende B12 (München-Passau-Philippsreuth), die B 388 (München-Passau-Wegscheid) mit Anbindung zur BAB A3 (Köln-Frankfurt-Nürnberg-Passau-Linz-Wien) bzw. A 92/A 3 (München-Landshut-Deggendorf-Passau), die 94 (soll München mit Passau verbinden, das Teilstück Kirchham-Pocking wird voraussichtlich 2027 fertiggestellt) sowie über verschiedene Landstraßen.

Mit dem Bahnhof Pocking sowie den Haltepunkten Mühldorf und Passau besteht Anbindung an das nationale und internationale Eisenbahnstreckennetz (Hauptmagistrale Frankfurt-Nürnberg-Linz-Wien).

Weitere überregionale Verkehrsanbindung über den Bayernhafen Passau mit Lage an der Binnenwasserstraße (Ost-West-Schifffahrtsverbindung zwischen Schwarzem Meer und Nordsee).

Strukturdaten ⁵ :	Bundesland:	Bayern
	Stadt:	Pocking
	Landkreis*:	Passau
	Einwohnerzahl (31.12.2023):	16.509
	Einwohnerzahl* (31.12.2023):	197.863
	Einwohnerentwicklung (2014-2024):	steigend
	Einwohnerentwicklung* (2014-2024):	steigend
	Entwicklungsprognose (2042-2022):	+ 4,7 %
	Arbeitslosenquote* 01/25 in %:	4,7 %
	Kaufkraftkennziffer (2024):	91,8
	Kaufkraftkennziffer* (2024):	95,9
	Umsatzkennziffer (2024):	154,0
	Umsatzkennziffer* (2024):	88,5
	Zentralitätskennziffer (2024):	167,9
	Zentralitätskennziffer* (2024):	92,4

⁴ Vgl. PROGNOSE Zukunftsatlas: www.handelsblatt.com

⁵ Quelle: IHK Niederbayern

Würdigung der Makrolage: Ländlich geprägte Makrolage mit guter überregionaler Verkehrsanbindung

3.2 Mikrolage

- Lage im Stadtgebiet/ Straße:** Das Objekt befindet sich ca. 0,7 km (LL) südwestlich des Stadtzentrums (Rathaus) in einem älteren Wohngebiet und liegt in zweiter Reihe zum westlichen Verlauf der Albert-Schweitzer-Straße, die als innerstädtische Erschließungsstraße mit einer Fahrspur in jede Richtung, beiderseitigen Gehwegen und Straßenbeleuchtung ausgebildet ist. Der gegenständliche Stadtteil genießt einen herausfordernden Ruf.
- Verkehrerschließung:** Von Norden durch einen Seitenarm der Albert-Schweitzer-Straße, der in einen an das Bewertungsobjekt angrenzenden Garagenhof mit Wendemöglichkeit übergeht.
- Objektumfeld:** Das Karrée in dem das Objekt liegt, besteht überwiegend aus kleinteiliger Wohnbebauung (freist. EFH/ZFH, Doppel- und Reihenhäuser) und Reihengaragen. Die zu bewertende Garage liegt grenzständig zum Wohnhausgrundstück. Die Nachbarbebauung vermittelt einen in die Jahre gekommenen, überwiegend gepflegten Eindruck.
- Umwelteinflüsse:** Auffällige und bewertungsrelevante Emissionen/ Immissionen waren zum Besichtigungszeitpunkt nicht zu bemerken bzw. sind in Analogie zu den umliegenden Nutzungen im üblichen Rahmen zu sehen.
- ÖPNV-Anbindung:** Außerhalb von Fußläufigkeit; über die nächstgelegene Bushaltestelle 'Rathaus, Pocking' (div. Linien der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Passau, niedrige Taktfrequenz) wird der nächstgelegene Schienenverkehr am Bhf. 'Pocking' in ca. 5 Min. und der Hbf. Passau in ca. 1 Std. 10 Min. erreicht.
- Straßennetz:** Ausgehend vom Bewertungsobjekt werden über die rd. 1 km entfernte B12 die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen Kirchham (A 94) und Pocking (A 3) in rd. 4,5 km und 8 km erreicht.
- Parkplatzsituation:** Ein Pkw-Garagenstellplatz; Garagenhof mit Frestellflächen. Straßenbegleitend vereinzelt Frestellplätze.
- Versorgungsmöglichkeiten:** Die periodische Bedarfsdeckung erfolgt außerhalb von Fußläufigkeit; im Stadtgebiet sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich vorhanden.
- Schulen:** Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschulen sowie ein Gymnasium in Pocking; nächstgelegene Hochschule in der kreisfreien Universitätsstadt Passau.
-

Wohnlage: Das Objekt befindet sich in durchschnittlicher Wohnlage von Pocking.

Würdigung der Mikrolage: Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich angesehen.

4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück setzt sich aus dem Flurstück 363/25 (Wohnhaus) sowie dem Flurstück 363/24 (Garagengebäude) zusammen.

Flst. 363/24 ist lt. Grundbuchbeschrieb 17 m² groß.

Flst. 363/25 ist lt. Grundbuchbeschrieb 543 m² groß.

4.2 Grundstücksgestalt und -topografie

Beide Grundstücke sind regelmäßig (rechteckig) geschnitten, weitgehend eben und straßenhöhengleich. Die Grundstückstiefe von Flst. 363/25, gemessen an der nördlichen Grundstücksgrenze, beträgt rund 21 m. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit.

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 Pocking liegen keine Informationen zu Altlasten⁶ vor.

4.6 Erschließungszustand

Das Bewertungsgrundstück, bestehend aus den Flst. 363/24 und 363/25, ist lt. Auskunft der zuständigen Stelle der Stadt Pocking verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen. Die Zuwegung erfolgt über eine befahrbare öffentliche Verkehrsfläche. Die stadttechnischen Medien der Ver- und Entsorgung liegen augenscheinlich ortsüblich an.

4.7 Erschließungsbeiträge

Die Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB sind lt. Auskunft der zuständigen Stelle der Stadt Pocking in Bezug auf die vorhandene Bebauung abgerechnet und bezahlt. Im

⁶ Hinweis: Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt!

Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen. Ausbaukosten nach KAG werden in Bayern nicht erhoben.

5 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Flächennutzungsplan

Gemäß Auskunft der Stadt Pocking ist im Flächennutzungsplan⁷ eine Wohnbaufläche (W) dargestellt.

5.2 Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans⁸ nach § 30 Abs. 1 BauGB „Brunnenfeld I“ vom 06.06.1966, der bezüglich des Bewertungsgrundstücks folgende Festsetzungen enthält:

- Art der baulichen Nutzung: WA (allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung: II Vollgeschosse; GRZ: 0,4; GFZ: 0,7; offene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksflächen: mittels Baulinien festgelegt
- Örtliche Verkehrsflächen: sind festgelegt.

5.3 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV⁹: baureifes Land.

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem qualifizierten Bebauungsplan.

5.5 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 162 m² im Sinne von § 20 BauNVO. Die Grundstücksfläche beträgt 543 m². Aus diesen Eingangsgrößen errechnet sich die Geschoßflächenzahl (GFZ = Geschossfläche / Grundstücksfläche) mit 0,33. Der Wintergartenähnliche Anbau wurde aufgrund fehlender Angaben flächentechnisch nicht berücksichtigt. Durch den Anbau füllt die vorhandene Bebauung das Baufenster weitgehend aus.

⁷ 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.

⁸ § 30 Abs. 1 BauGB: „Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“

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

5.6 Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten

Wie zuvor dargestellt ergibt sich grundsätzlich ein Erweiterungspotenzial. Da bereits ein Anbau an das Wohngebäude erfolgt ist, wird bewertungsseitig angenommen, dass die Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ihren Wertüberlegungen die tatsächlich vorhandene Nutzung zugrunde legen und keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigen werden.

5.7 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

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

5.8 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

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

5.9 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Lt. Auskunft der Stadt Pocking bestehen für das zu bewertende Flst. keine Denkmalschutzaufgaben.

6 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

6.1 Art des Gebäudes

Das bewertungsgegenständliche Flst. 363/25 ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Das Garagengebäude befindet sich unmittelbar nördlich auf dem Flst. 363/24.

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Untergeschoss (Vollunterkellerung), einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss sowie einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Die südost- und nordostseitigen eingeschossigen Anbauten erfolgten in Holzständerbauweise.

6.2 Baujahr

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1966 errichtet. Die letzten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Wohnhaus erfolgten Angaben gemäß etwa im Jahr 2002 (Erneuerung der Fenster und Eingangstüre), etwa im Jahr 2015 (vollständige Erneuerung der Elektrifizierung inkl. Einbau eines zweiten Stromzählers, Rückbau und Vorinstallationen der Sanitärbereiche im OG, Errichtung von Küchenanschlüssen im OG) und etwa im Jahr 2020 (Errichtung eines Sichtschutzzauns). Im Zeitablauf erfolgten zudem nord- und südöstlich Anbauten an das Wohnhaus sowie kleinere Grundrissveränderungen. Unter Berücksichtigung des Objektzustands sowie der erfolgten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird ein fiktives Baujahr gebildet. Das fiktive Baujahr ist das Jahr 1970 und wird der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Tatsächliches Ursprungsbaujahr	1966
Fiktives Baujahr	1970

6.3 Alter

Tatsächliches Alter	59 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.

Gesamtnutzungsdauer¹⁰

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

¹⁰ 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.

ImmoWertV	Einzelgaragen	60 Jahre
Zuständiger Gutachterausschuss	Individueller Wohnungsbau	80 Jahre
Zuständiger Gutachterausschuss	Garagen	80 Jahre

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

Restnutzungsdauer¹¹

Die Restnutzungsdauer wurde – analog zur Vorgehensweise des örtlichen Gutachterausschusses – gemäß Anlage 2 ImmoWertV unter Würdigung des Ursprungsbaujahres sowie der durchgeführten Modernisierungen ermittelt und beläuft sich für das Wohnhaus und die Garage auf jeweils rd. 25 Jahre.

Die sich aus dem vorgegebenen Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer ergebende Restnutzungsdauer ist im vorliegenden Fall lediglich die „vorläufige“ Restnutzungsdauer, da eine erhebliche wirtschaftliche Überalterung festzustellen ist. Diese zeichnet sich in einer unwirtschaftlichen Bauweise, einer unwirtschaftlichen Grundrissgestaltung, einer überalterten Heizungsanlage und an überalterten sanitären Einrichtungen. Die wirtschaftliche Überalterung führt zu einer reduzierten Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Die vorgenannten Abweichungen werden als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ (boG) nachträglich unter Abschnitt 7.2 berücksichtigt.

6.5 Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der BGF¹² ist in Anlage 5 dargestellt. Die BGF wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisse ermittelt und überschlägig plausibilisiert.

BGF _{Wohnhaus}	324 m ²
BGF _{Garage}	17 m ²

6.6 Mietflächen

Die Ermittlung der Mietflächen ist in Anlage 6 dargestellt. Die Wohn- und Nutzflächen wurden auf Grundlage der vorliegenden Grundrisse ermittelt und überschlägig plausibilisiert. Das Verhältnis von Wohnfläche zu BGF beträgt rd. 0,76 und erscheint für die Vollgeschosse in dem relevanten Gebäudetypus angemessen. Die Anzahl der Stellplätze erscheint für die vorliegende Nutzung üblicherweise ausreichend.

Flächenkategorie	
Wohnfläche	125 m ²
Garagenstellplatz	1 Stk.

¹¹ 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.

¹² Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

6.7 Nutzung und Vermietungssituation

Sowohl das Wohnhaus als auch die Einzelgarage wurden eigengenutzt und sind zum Wertermittlungstichtag bezugsfrei.

6.8 Baubeschreibung

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

Rohbau	
Tragkonstruktion	Massiv
Material Außenwände	Mauerwerk
Material Innenwände	Überwiegend Mauerwerk

Fassade	
Konstruktion	Massiv
Material	verputzt und gestrichen
Dämmung	Nicht vorhanden

Dach	
Dachform	Satteldach; Anbauten mit Pultdächern
Dachkonstruktion	zimmermannstypische Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Welleternitplatten; Anbauten mit Kunststoff
Dachrinnen, Fallrohre	Kupfer- und Zinkblech
Dämmung	Nicht vorhanden

Fenster	
Material	Tlw. Kunststoff; tlw. Holz; im UG Metall
Verglasung	Überwiegend Isolierglas; im UG Einfachglas
Sonnenschutz	Tlw. außenliegende Rollläden mit Gurtwickler

Türen	
Hauseingangstüre	Kunststofftüre mit Glaseinsatz
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen

Wände	
Keller	Überwiegend verputzt und gestrichen
Garage	Verputzt und gestrichen

Technik- und Lagerflächen	Verputzt und gestrichen
Eingangsbereiche	Verputzt und gestrichen
Treppenhäuser	Überwiegend verputzt und gestrichen
Wohnräume	Überwiegend verputzt und gestrichen; Küche im EG mit Fliesenspiegel
Bad, WC	EG: Gäste-WC bis h = ca. 1,20 m gefliest, darüber Rauputz und Anstrich; Bad im Spritzbereich tlw. gefliest, tlw. mit Kunststoffapete; Holzvertäfelung OG: Gäste-WC bis h = ca. 1,20 m gefliest, darüber verputzt und gestrichen; Bad raumhoch gefliest

Decken	
Konstruktion	Stahlbeton Entsprechend den statischen Erfordernissen
Untersicht Eingangsbereich	Verputzt und gestrichen
Untersicht Treppenhäuser	Verputzt und gestrichen; im OG tapeziert
Untersicht Wohnräume	Überwiegend verputzt und gestrichen; tlw. mit Nut- und Federbrettern

Bodenbeläge	
Keller	ohne
Garage	ohne
Dachraum	ohne
Technik- und Lagerflächen	ohne
Treppenhaus	Textil, Fliesen
Wohn- und Essbereiche	Fliesen, Laminat, Textil
Übrige Wohnräume	Überwiegend Fliesen, Laminat
Bad, WC	Fliesen

Sanitärbereiche / Bad	
Ausstattung	<u>UG: HWR</u> mit WM-Anschluss, Zapfstelle, Bodenabfluss, Fenster <u>EG: Gäste-WC</u> mit Stand-Klosett mit Druckspüler, Zapfstelle, Fensterlüftung <u>EG: Duschbad innenliegend</u> mit Schlauchbrause und Einhebelmischer, elektr. Be- und Entlüftung <u>OG: Gäste-WC</u> mit Vorinstallationen auf Putz, elektr. Warmwasserboiler, Zapfstelle, WM-Anschluss, Fenster <u>OG: Bad</u> mit Vorinstallationen, Rohbauzustand, Fenster

Treppenhaus	
Konstruktion	UG-OG mit Stahlbeton DG mit Einschubtreppe
Belag	UG-EG: ohne EG-OG: Steinzeug
Geländer/ Handlauf	UG-OG: schmiedeeisernes Geländer mit gummiertem Handlauf DG: Handlauf aus Holz

Heizung / Lüftung / Klimatisierung	
Heizkonzept	Einzelöfen mit Scheitholzbefuerung (tlw. angeschlossen)
Sonstiges	3 Kamine

Wasser / Abwasser	
Warmwasserbereitung	Dezentral über Elektroboiler

Elektroinstallation	
Konzept	Überwiegend unter Putz
Ausstattungsstandard	durchschnittlich
Sonstiges	2 Stromzähler vorhanden

Besondere Ausstattungsmerkmale / Sonstiges	
Eingeschossige Holzanbauten südostseitig (Bereich der ehem. Terrasse) und nordostseitig	
1 Balkon	
1 Kelleraußentreppe	
1 betonierte Eingangspodest mit Wetterschutzvorbau	

6.9 Außenanlagen und Nebengebäude

Wege-/ Hofbefestigung	Waschbetonplatten, Steinpflaster
Grünbereiche	Rasenflächen
Einfriedung	Thujen, Maschendrahtzaun, nordseitig Kunststoffzaun und Gartentoranlage mit Metallpfosten
Nebengebäude	Massive Reiheneckgarage auf Flst. 363/24 Eingeschossige, südost- und nordostseitige Anbauten an das Wohngebäude in Holzbauweise

6.10 Zubehör¹³

Es ist folgendes Zubehör vorhanden.

Zubehör	
Einbauküchen	Einbauküche mit Elektroherd und einfacher Ausstattung

Bei der vorhandenen Einbauküche handelt es sich nicht um einen wesentlichen Bestandteil eines Gebäudes¹⁴ 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 Baumängeln¹⁵/ Bauschäden¹⁶ sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Objektbesichtigung zeigten sich im Keller-, Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses partiell Feuchtigkeitsspuren, weiterhin im Außenbereich diverse Holz- und Putzfehlstellen sowie weitere Mängel und Schäden (u.a. fehlende Schornsteinabdeckung, beschädigte Dacheindeckung im Bereich der Anbauten, ein abgetrenntes Fallrohr). Auch die Dach-Untersicht und der Sockel in der Garage weisen Feuchtigkeitsspuren auf. Darüber hinaus wurden im Wohnhaus Rußspuren an Wand- und Deckenoberflächen, Risse in der Bodenplatte des Anbaus und zahlreiche kleinere Mängel und Schäden (u.a. abgenutzte, nicht fachmännisch verlegte bzw. fehlende Bodenbeläge, abgenutzte und fehlende Türlaibungen und Türblätter, abgerissene bzw. fehlende Steckdosen, schadhafte Gurtwickler, tlw. Fensterglasschäden) festgestellt. Die Sanitärbereiche erscheinen im OG im Rohbauzustand bzw. mit einfachen Vorinstallationen und im EG in baujahrestypischer Optik und sehr einfacher Ausstattung und insofern unzeitgemäß. Die Dacheindeckungen von Wohnhaus und Garage sind möglicherweise asbestbelastet.

Der Bau- und Unterhaltungszustand wird insgesamt als unterdurchschnittlich beurteilt.

Das vorbeschriebene Instandhaltungsdefizit (ohne Feuchtigkeitsspuren) wird über die Bewertungsparameter Miete, Restnutzungsdauer, Marktanpassungsfaktor und Liegenschaftszinssatz angemessen berücksichtigt. 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 - 5.000 € vorgenommen. 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.

¹³ 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).

¹⁴ 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).

¹⁵ Fehler im Zuge der Errichtung des Bauwerks, der die Tauglichkeit beeinflusst.

¹⁶ Schäden am Bauwerk infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), aufgrund äußerer Einwirkungen oder vernachlässigter Instandhaltung.

Für die offenen Restarbeiten in den Sanitärbereichen und Wohnräumen werden bei der Wertermittlung Restfertigstellungskosten i. H. v. -5.000 € veranschlagt. Diese orientieren sich an Erfahrungswerten 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, marktüblich erzielbarer Ertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Sachwertfaktor und Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt.

6.13 Innere Erschließung / Grundrisszonierung

Gebäude	
Zuwegung	Über gepflasterte Fläche
Eingänge	1 Haupteingang im EG, 2 Nebeneingänge (1 x EG, 1 x UG)
Vertikale Erschließung	1 Treppenhaus
Nutzungszonierung	UG (vollunterkellert): Waschküche und weitere Kellerräume; Hausanschlüsse (Wasser/ Strom)

	EG: Windfang, Gäste-WC, Flur, Duschbad, Speis, Kochen, Essen, Wohnen, wintergartenähnlicher Anbau OG: WC, Flur, Bad, Kind 1, Eltern, Kind 2, Kind 3 DG: nicht ausgebaut, Abstellfläche
Anzahl der Einheiten	1 Wohneinheit
Lichte Raumhöhen	Ca. 2,40 m, Keller ca. 2,00 m
Orientierung	Wohn- und Aufenthaltsräume sind überwiegend nach Süden und Osten ausgerichtet
Private Freiflächen	Südbalkon

6.14 Würdigung des Gebäudes

Grundrisskonzeption	Funktionalität ist eingeschränkt
Ausstattungsstandard	Einfach
Belichtung für die vorliegende Nutzungsart	Angemessen mit Einschränkungen
Belüftung für die vorliegende Nutzungsart	Angemessen mit Einschränkungen
Raumgrößen für die vorliegende Nutzungsart	Baujahresbedingt typisch kleinteilig
Eindruck des Gebäudes von außen	Unterdurchschnittlich gepflegt
Eindruck der Innenräume	Unterdurchschnittlich gepflegt
Nutzwert	Einfach
Drittverwendungsfähigkeit	Gegeben

6.15 Fragen des Gerichts

Bauauflagen	Bestehen nicht
Behördliche Beschränkungen und Beanstandungen	Bestehen nicht
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 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 Einzelgarage.

Sachwert

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht ertragsorientiert genutzt werden, sondern i. d. R. zur Eigennutzung bestimmt sind. Zusätzlich wird zu Plausibilitätszwecken das **Ertragswertverfahren** herangezogen.

7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹⁷ (§ 8 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss 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 / Fertigstellungsbedarf vgl. Punkt 6.11	
Instandhaltungsdefizite und Fertigstellungsbedarf zeigen sich wie zuvor dargestellt.	
Ansatz Feuchtigkeitsschäden, rd.	-5.000 €
Restfertigstellungskosten, rd.	-5.000 €

Wirtschaftliche Überalterung, vgl. Punkt 6.4
Eine wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses zeigt sich wie zuvor dargestellt und lässt sich

¹⁷ Dies können beispielsweise grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse oder Baumängel und Bauschäden sein.

nach Kleiber ¹⁸ berechnen.					
Wirtschaftliche Überalterung	=	$\frac{RND_{\text{tatsächliche}}}{GND_{\text{übliche}}}$	-	$\frac{RND_{\text{vorläufige}}}{GND_{\text{Modellansatz}}}$	x HK
Wirtschaftliche Überalterung	=	$\frac{10 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}}$	-	$\frac{25 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}}$	x 332.100 €
Wirtschaftliche Überalterung		(0,13 - 0,31)	x	332.100 €	= -59.778 €
Die Vorgehensweise entspricht dem Marktverhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die Höhe des berechneten Abschlags wegen wirtschaftlicher Überalterung wird als angemessen erachtet und bei der Wertermittlung zu Grunde gelegt.					

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 mitgeteilten Bodenrichtwert, der – sofern erforderlich – an die Gegebenheiten des Grundstücks angepasst wird. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Flurstücke 363/24 und 363/25		
Bodenrichtwert zum Stichtag	31.12.2020	150 €/m ²
Bodenrichtwert zum Stichtag	01.01.2022	150 €/m ²
Bodenrichtwert zum Stichtag	01.01.2024 (Ausgangswert)	165 €/m²
Nutzungsart	Wohnbaufläche	
Entwicklungszustand	B (baureifes Land)	
Beitragszustand	ebf (erschließungsbeitragsfrei)	
Bodenrichtwertnummer	27500837	

¹⁸ Vgl. Kleiber-Wertermittlerportal, Abschnitt 3.6, Besondere vom Modellansatz abweichende Gesamt- und Restnutzungsdauer, Stand 02/2023.

Quelle	Gutachterausschuss des Landkreises Passau	13.01.2025
--------	---	------------

Anpassungen

Konjunkturelle Entwicklung

Aus dem aktuellen sowie dem zurückliegenden Marktgeschehen des Jahres 2024 ist abzuleiten, dass sich Kaufpreistrückgänge hinsichtlich der Grundstückpreise am gegenständlichen Markt für individuelle Wohnbaugrundstücke ergeben haben. Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht noch keine aktuellen Auswertungen zur konjunkturellen Marktentwicklungen. Nachfolgend werden die Auswertungen des IVD für Wohnbaugrundstücke in mittlerer Lage der nahegelegenen Stadt Passau zur groben Orientierung dargestellt.

- Herbst 2023: Wohnbaugrundstücke voll erschlossen (EFH/ZFH): 205 €/m²

- Herbst 2024: Wohnbaugrundstücke voll erschlossen (EFH/ZFH): 200 €/m²

Dies entspricht einem Rückgang von rd. minus 2 %. Der Bodenrichtwert wird zum Wertermittlungstichtag - unter Würdigung der sich abzeichnenden Abkühlung des Immobilienmarktes aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen - als weiterhin angemessen und sachgerecht eingeschätzt. Eine konjunkturelle Anpassung ist bei dem bewertungsgegenständlichen Grundstück nicht erforderlich.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone - Wohnhausgrundstück Flst. 363/25

Das zu bewertende Wohnhausgrundstück weist für die Bodenrichtwertzone übliche Lagemerkmale auf, die sich weder besonders positiv respektive negativ auswirken. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Topografie/ Zuschnitt - Wohnhausgrundstück Flst. 363/25

Das Grundstück weist einen regelmäßigen Zuschnitt auf und ist weitgehend eben. Eine Anpassung aufgrund von Topografie/ Zuschnitt ist nicht erforderlich.

Grundstücksgröße- Wohnhausgrundstück Flst. 363/25

Die Größe des Bewertungsgrundstücks beläuft sich auf rd. 543 m² und liegt in einer für Pocking üblichen Größenordnung. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung - Wohnhausgrundstück Flst. 363/25

Der Bodenrichtwert ist nicht an eine wGFZ gekoppelt. Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung wird als üblich für die Bodenrichtwertzone erachtet. Anpassungen sind unter Würdigung dessen nicht erforderlich.

Garagengrundstück Flst. 363/24

Das bewertungsgegenständliche Flurstück 363/24 ist mit einer Einzelgarage (Reiheneckgarage) bebaut. Der Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Passau veröffentlicht keine Auswertungen in dem Teilmarktsegment. Üblicherweise werden Teilflächen an einem Grundstück (Garagenhöfe und Hofflächen) wie das eigentliche Baugrundstück mit dem vollen Bodenwert angesetzt. Unter Würdigung der Marktgepflogenheiten wird für das Flst. 363/24 der Bodenrichtwert (Ausgangswert) ohne weitere Zu- und Abschläge in Ansatz gebracht.

Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert (Ausgangswert)	Flurstücke 363/24 und 363/25	165 €/m ²
Objektspezifisch angepasster BRW (angesetzt)		165 €/m ²

Auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts ergibt sich folgender absoluter Bodenwert.

Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 03.02.25				
Bodenwert Garage, Flst. 363/24	17 m ²	x	165 €/m ²	2.805 €
Bodenwert Wohnhaus, Flst. 363/25	543 m ²	x	165 €/m ²	89.595 €
Gesamt	560 m ²	x	165 €/m ²	92.400 €
Bodenwert gesamt, rd.	92.000 €			

Der Bodenwert entspricht 84% des Verkehrswertes und liegt damit 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 i. d. R. zusätzlich in Ansatz zu bringen. Im vorliegenden Fall können eine Kelleraußentreppe, ein Eingangspodest und ein südostseitiger Anbau als besondere Bauteile identifiziert werden. Die besonderen Bauteile werden im vorliegenden Gutachten über den gewählten Herstellungskostenansatz mitberücksichtigt.

Gebäudeart

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

1.12, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; Keller-, Erd-, Obergeschoss; Dachgeschoss nicht ausgebaut.

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

14.1, Einzelgaragen, Mehrfachgaragen.

Ermittlung der auf die Standardstufe bezogenen NHK für den Gebäudetypus 1.12

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	1,0					15%	0,15
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11%	0,28
Innenwände und -türen	0,5	0,2	0,3			11%	0,20
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%	0,33
Fußböden	0,5	0,5				5%	0,08
Sanitäreinrichtungen	0,5	0,5				9%	0,14
Heizung	1,0					9%	0,09
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6%	0,15
						Summe:	1,65
Standardstufe des Bewertungsobjekts						Summe, gerundet:	1,70

Gebäudetyp: 1.12 Standardmerkmale	Kostenkennwerte der einzelnen Standardstufen					Wägungs- anteil	Zwischen- ergebnisse
	1	2	3	4	5		
	570 €/m²	635 €/m²	730 €/m²	880 €/m²	1.100 €/m²		
Außenwände	1,0					23%	131 €/m²
Dach	1,0					15%	86 €/m²
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11%	75 €/m²
Innenwände und -türen	0,5	0,2	0,3			11%	69 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%	80 €/m²
Fußböden	0,5	0,5				5%	30 €/m²
Sanitäreinrichtungen	0,5	0,5				9%	54 €/m²
Heizung	1,0					9%	51 €/m²
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6%	41 €/m²
Auf die Standardstufe bezogene HK (Kostenkennwert)						Summe:	617 €/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	617 €/m²
<i>Anpassung</i>	<i>Faktor</i>
Dachgeschoss nicht ausbaufähig, Abschlag für eingeschränkte Nutzbarkeit	0,90
angepasster Kostenkennwert	555 €/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: **555 €/m²**

Ermittlung der auf die Standardstufe bezogenen NHK für den Gebäudetypus 14.1

Die Einordnung des zu bewertenden Garagengebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt sachverständig unter Würdigung der Gebäudeeigenschaften.

Es handelt sich um eine massiv errichtete Reiheneckgarage mit Pultdach. Die Standardstufe 3 definiert Fertiggaragen (Kostenkennwert 245 €/m² BGF), Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise (Kostenkennwert: 485 €/m²), Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o. Ä., Wasser, Abwasser und Heizung (Kostenkennwert: 780 €).

Die bewertungsgegenständliche Garage weist Gebäudeeigenschaften der Standardstufen 3 und 4 auf. Insgesamt wird ein Kostenansatz i. H. v. 350 €/m² BGF als angemessen erachtet.

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 184,7.

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.

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 und die Garage bei einer GND von 80 Jahren, einer unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen 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, ostseitige Anbau an das Wohngebäude fließt als untergeordnetes Nebengebäude 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. 3% 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 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, Lage südlich der Donau, 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	16,29 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 2: Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Sachwertfaktoren für den Landkreis Passau

Die Eingangsgrößen des Bewertungsobjekts liegen innerhalb der dargestellten Bandbreiten der Stichprobe. 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

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 - 5 % (Sachwertfaktor 0,95) 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 folgendem Ergebnis:

Gebäudetyp: 1.12		Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus	
NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF:			555 €
Baupreisindex (Stand Q IV/2024):	Faktor: 1,847		
NHK/m ² BGF:			1.025 €
Brutto-Grundfläche:			324 m ²
Herstellungskosten Wohnhaus:			332.100 €
Gebäudetyp: 14.1		Gebäudeart: Einzelgarage	
NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF:			350 €
Baupreisindex (Stand Q IV/2024):	Faktor: 1,847		
NHK/m ² BGF:			646 €
Brutto-Grundfläche:			17 m ²
Herstellungskosten Garage:			10.982 €
Herstellungskosten			
Gebäude	Wohngebäude	Einzelgarage	
Herstellungskosten (HK)	332.100 €	10.982 €	
Summe Herstellungskosten			343.082 €
Alterswertminderung			
	Wohngebäude	Einzelgarage	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	80	
Restnutzungsdauer (RND)	25	25	
Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)	0,31	0,31	
Zeitwert der baulichen Anlagen		102.951 €	3.404 €
			106.355 €
Außenanlagen			
Außenanlagen, pauschal	5%		5.318 €
Sachwert der baulichen Anlagen			111.673 €
Bodenwert			92.000 €
Vorläufiger Sachwert		(Sachwert der baul. Anlagen + Bodenwert)	203.673 €
Marktanpassung			
Vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor	0,90		183.306 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert			183.306 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Restfertigstellungskosten			-5.000 €
Ansatz Feuchtigkeitsschäden			-5.000 €
Wirtschaftliche Überalterung			-60.000 €
Summe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-70.000 €
Sachwert			113.306 €
Sachwert, gerundet			110.000 €

7.5 Ertragswertverfahren

Beschreibung des Verfahrens

Das in den §§ 27-34 ImmoWertV normierte allgemeine Ertragswertverfahren setzt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Das Verfahren basiert auf dem Grundsatz, dass das Grundstück eine unendliche Nutzungsdauer aufweist, während hingegen die baulichen Anlagen lediglich über den Zeitraum der angesetzten Restnutzungsdauer wirtschaftlich nutzbar sind und in diesem Erträge generieren. Aufgrund dessen ist die modellhafte Aufteilung der marktüblich erzielbaren und um die Bewirtschaftungskosten bereinigten Erträge in einen Boden- und Gebäudewertanteil erforderlich. Dies erfolgt mittels eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes. Der auf die baulichen Anlagen entfallende Anteil wird über den endlichen Nutzungszeitraum kapitalisiert und stellt zusammen mit dem unendlichen Bodenwert den vorläufigen Ertragswert dar. Besondere objektspezifische Eigenschaften sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Mietflächen / Flächenkategorien

Das zu bewertende Objekt weist die nachfolgenden ertragswirksamen Nutzungsarten auf (siehe auch Punkt 6.6).

Mietflächen / Flächenkategorien	
Gesamtwohnfläche	125 m ²
Pkw-Garagenstellplätze	1 Stk.

Jahresrohertrag

Der Rohertrag ergibt sich gemäß § 31 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Marktrecherche - Wohnen

Das Ergebnis einer Online-Recherche auf der Grundlage der Marktdaten des IMV¹⁹ ist in der nachfolgenden Tabelle abgebildet.

IMV (Analyse und Auswertung Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH)	
Angebotsmieten von 10/22 bis Stichtag, Stadt Pocking, inkl. Garage, nettokalt, monatlich	
Wohnhäuser im Bestand , 115 bis 197 m ² Wohnfläche, Baujahre 1966 bis 1975, nach Bereinigung verblieben 3 auswertbare Datensätze	
Minimum	790 €
Mittelwert	1.300 €
Maximum	1.600 €

Das Ergebnis einer Online-Recherche auf der Grundlage homeday-Preisatlas (vgl. www.homeday.de) ist in der nachfolgenden Tabelle abgebildet.

Homeday Preisatlas (Analyse und Auswertung auf www.homeday.de)

¹⁹ IMV Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH, Recherche- und Marktdatensystem, siehe imv-online.de.

Wohnhäuser im Bestand im gegenständlichen Stadtteil, Baujahre ohne Einschränkung, Größen ohne Einschränkung	
Mittelwert	5,90 €/m ²

Marktrecherche - Garagenstellplätze

Die Marktrecherche von Vermietungsangeboten für vergleichbare Garagenstellplätze ergab nachfolgend abgebildete Mieten.

Marktrecherche von Vermietungsangeboten	
Quellen: www.immoscout24.de und eigene Marktbeobachtungen	
Gebrauchte Garagenstellplätze im Umkreis von ca. 30 km, ohne Einschränkungen	
Minimum	25,-- €/Stk.
Mittelwert	40,-- €/Stk.
Maximum	50,-- €/Stk.

Marktüblicher Mietansatz

Bei dem erzielbaren Rohertrag handelt es sich um die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ohne Berücksichtigung etwaiger vom Mieter zu leistender Betriebskostenumlagen. Folgende Mietansätze werden als marktüblich angesehen und bei der Ertragswertermittlung angesetzt.

Marktübliche Mietansätze		
Nettokalt, Euro pro m ² , monatlich		
Flächenkategorie	Vertragliche Miete	Angesetzte Miete
Wohnen	k. A.	750 €
Garagenstellplätze	k. A.	40 €/Stk.

Im vorliegenden Fall erscheint unter Berücksichtigung der Größe, der durchschnittlichen Lage, des Baualters in Verbindung mit der überwiegend einfachen Ausstattung und dem vorgefundenen Zustand eine Miete in Höhe von 750 €/ Monat (6,00 €/m² WF) für das Wohnhaus angemessen. Für den Garagenstellplatz ist eine Miete von 40 €/Stk./Monat marktüblich. Die monatliche Gesamtmiete für das Einfamilienhaus inkl. Pkw-Stellplätze beläuft sich auf 790 € (entspricht 6,32 €/m² WF).

Bewirtschaftungskosten²⁰

Die Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 ImmoWertV umfassen die **Verwaltungskosten**, die **Instandhaltungskosten**, das **Mietausfallwagnis** und ggf. die nicht umlagefähigen **Betriebskosten**. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Einzelansätze, wurden im vorliegenden Fall Bewirtschaftungskosten in Höhe von 25,7% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag veranschlagt. Der Gesamtansatz liegt im Rahmen der üblichen Spanne und wird unter Würdigung der vorliegenden Nutzungsart, der angesetzten marktüblichen Miete sowie des Alters der baulichen Anlagen als sachgerecht erachtet.

²⁰Hierunter werden gemäß § 32 ImmoWertV die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden regelmäßige Aufwendungen subsumiert, die nicht durch Umlagen oder sonst. Kostenübernahmen gedeckt sind.

Verwaltungskosten

Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 350 € je Wohneinheit und 45 € je Stellplatz angesetzt. Diese Ansätze werden als marktüblich angesehen.

Instandhaltungskosten

Die jährlichen, gewöhnlichen Instandhaltungskosten für die wohnwirtschaftlich genutzten Flächen werden in Anlehnung an die ImmoWertV und üblicher mietvertraglicher Regelungen auf 14 €/m² Wohnfläche und auf 104 €/Garagenstellplatz geschätzt.

Nicht umlagefähige Betriebskosten

Die Betriebskosten werden auf Basis der BetrKV vollumfänglich auf die Mieter umgelegt. Im vorliegenden Fall ist daher ein Ansatz für nicht umlagefähige Betriebskosten nicht erforderlich.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis für die wohnwirtschaftlich genutzten Flächen wird in Anlehnung an die ImmoWertV mit 2,0% des Rohertrags angesetzt.

Liegenschaftszinssatz²¹

Liegenschaftszinssätze werden üblicherweise von den örtlichen Gutachterausschüssen anhand von abgeschlossenen Immobilientransaktionen abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt u.a. die Nutzungsart, die Lage- und Objekteigenschaften (z. B. Alter, Größe, Vermietbarkeit, Mietniveau) sowie die derzeitige Marktphase und spiegelt insgesamt das Risiko einer Immobilieninvestition wider. Darüber hinaus sind die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt im Liegenschaftszinssatz ebenfalls erfasst.

Weder der örtliche Gutachterausschuss noch die Gutachterausschüsse der kreisfreien Stadt Passau und der Nachbarlandkreise haben bisher Liegenschaftszinssätze im gegenständlichen Segment von Wohngebäuden veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Straubing veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht Liegenschaftszinssätze wie nachfolgend dargestellt.

Liegenschaftszinssatz, Angaben lt. Grundstücksmarktbericht 2021-2023	
Objektart Einfamilienhausgrundstücke	
Spanne (%)	0,3 - 2,4
Mittelwert (%)	1,3

Es wird in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Straubing veröffentlichten Bandbreite, unter Würdigung von § 33 ImmoWertV sowie der vorliegenden Lage- und Objekteigenschaften (Ausstattung, Grundrisslösungen, Flächendimension, Instandhaltungsrückstau, energetische Schwächen), eigener Erfahrungswerte sowie der örtlichen und allgemeinen Marktgegebenheiten ein Liegenschaftszinssatz von 2,50% als angemessen eingeschätzt und veranschlagt.

²¹ Der Liegenschaftszinssatz ist finanzmathematisch ein Kapitalisierungszinssatz und wird in § 21 ImmoWertV als Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert einer Immobilie im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)

Der zur Kapitalisierung des endlichen Reinertrags der baulichen Anlagen herangezogene Barwertfaktor basiert auf einer jährlich nachschüssigen Zeitrente und wird mithilfe der durchschnittlichen Restnutzungsdauer und des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Im vorliegenden Fall beträgt der ermittelte Barwertfaktor rd. 18,42.

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

§ 6 (2) der ImmoWertV fordert im ersten Schritt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Bewertungsansätze, insbesondere die marktüblichen Erträge sowie den Liegenschaftszinssatz abgebildet. Ein gesonderter Marktanpassungsfaktor ist daher nicht erforderlich.

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 Ertragswertermittlung berücksichtigt.

Ergebnis der Ertragswertermittlung

Die Ertragswertermittlung führt zu folgendem Ergebnis.

Die Ertragswertermittlung führt zu folgendem Ergebnis.

Jahresrohertrag			
Mieteinheit / Flächenqualität	Fläche	Miete pro m² / Stk.	Miete pro Jahr
Wohnflächen	125 m²	6,00 €/m²	9.000 €
Garagenstellplätze	1 Stk.	40 €/m²	480 €
Summe Jahresrohertrag			9.480 €
Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten			
Wohnen	350 € / WE	1 WE	350 €
Stellplätze	45 € / Stk.	1 Stk.	45 €
Summe Verwaltungskosten			395 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	14 € / m² WFI	125 m² WFI	1.750 €
Garagenstellplätze	104 € / Stk.	1 Stk.	104 €
Summe Instandhaltungskosten			1.854 €
nicht umlagefähige Betriebskosten			
Summe nicht umlagefähige Betriebskosten			0 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0% des JRohE	9.000 € JRohE	180 €
Stellplätze	2,0% des JRohE	480 € JRohE	10 €
Summe Mietausfallwagnis			190 €
Summe Bewirtschaftungskosten	25,7% des JRohE		2.439 €
Jahresreinertrag	(Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten)		7.041 €
Bodenwertverzinsung			
Bodenwert aus der Bodenwertermittlung	92.000 €		
Liegenschaftszinssatz	2,50%		
Bodenwertverzinsung	(Bodenwert * Liegenschaftszinssatz)		2.300 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	(Jahresreinertrag - Bodenwertverzinsung)		4.741 €
Barwertfaktor			
Restnutzungsdauer	25 Jahre		
Liegenschaftszinssatz	2,50%		
Barwertfaktor			18,42
Gebäudeertragswert	(Reinertrag d. baul. Anlagen x Barwertfaktor)		87.329 €
Bodenwert			92.000 €
Vorläufiger marktangepasster EW	(Gebäudeertragswert + Bodenwert)		179.329 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Restfertigstellungskosten			-5.000 €
Ansatz Feuchtigkeitsschäden			-5.000 €
Wirtschaftliche Überalterung			-60.000 €
Summe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-70.000 €
Ertragswert			109.329 €
Ertragswert, gerundet			110.000 €

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 Pocking 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	92.000 €
Sachwert	110.000 €
Ertragswert	110.000 €
Verkehrswert	110.000 €

Plausibilisierung

Marktentwicklung und -positionierung

Auf dem Wohnimmobilienmarkt in Bayern haben die Wohnimmobilienumsätze seit dem zweiten Quartal 2022 deutlich nachgegeben und lagen für 2023 in etwa auf dem Niveau von 2015. Vergleichbare Entwicklungen waren auch im Landkreis Passau festzustellen, wo der Immobilienumsatz um insgesamt 42 %²² zurückging. Seit Anfang 2024 steigen die Immobilienumsätze wieder kontinuierlich an. Nach tlw. deutlichen Preiserückgängen in den vergangenen Monaten – im Lkrs. Passau wurde im Jahr 2023 ein Preiserückgang gegenüber dem Vorjahr um minus 8,41%²³ statistisch aus dem Markt abgeleitet – sind aus der Sicht des Stichtages Tendenzen erkennbar, dass sich die Kaufpreise auf einem deutlich günstigeren Preisniveau sukzessive stabilisieren.

Je nach Lage, Energieeffizienz und Baujahr weist die Preisentwicklung eine hohe Spreizung auf: einfache Objekte, die erhebliche energetische Sanierungsmaßnahmen erfordern, sind aus Sorge vor schwer kalkulierbaren Kosten wenig nachgefragt und können aktuell nur mit deutlichen Preisabschlägen verkauft werden, während gute Objekte in ansprechenden Gegenden preislich stabil sind oder sogar leicht steigende Preise aufweisen. Potenzielle Käufer zeigen trotz zuletzt gesunkener Hypothekenzinsen nach wie vor Zurückhaltung und wägen ihre Kaufentscheidungen sorgfältig ab, nicht zuletzt aufgrund der hohen Bau-, Energie- und allgemeinen Lebenshaltungskosten sowie aufgrund der unsicheren wirtschaftlichen Aussichten. Hinsichtlich der potenziellen Nachfrager ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass in erster Linie Erwerber, die eine Eigennutzung anstreben werden, in Betracht kommen.

²² Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landratsamt Passau, S. 23.

²³ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landratsamt Passau, S. 26.

Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung

Der Unterzeichner beantragte beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Passau die Nennung vergleichsgerechter, zeitnaher Kauffälle von mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken (BJ: 1965 +/- 5 Jahre, WF bis 180 m², vergleichbare Lagequalität) innerhalb der Stadt Pocking. Die Recherche führte zu drei Ergebnissen, die nachfolgend dargestellt sind.

Nr.	Gemarkung	Datum	Wohnfläche	Baujahr Haus	Kaufpreis
1	Pocking	05/24	120 m ²	1960	195.000 €
2	Pocking	11/23	100 m ²	1962	120.000 €
3	Pocking	12/22	100 m ²	1964	160.000 €

Minimum:	120.000 €
Maximum:	195.000 €
Mittelwert:	158.333 €

Die gezeigten Kaufpreise können lediglich zur Orientierung dienen. Die in der Tabelle dargestellten Objekte weisen unterschiedliche individuelle Ausprägungen auf. Die Verkäufe erfolgten im Zeitraum von 12/22 bis 05/24. Die genaue Lage der Objekte ist dem Unterzeichner bekannt, aus datenschutzrechtlichen Gründen jedoch hier nicht darstellbar.

Vergleich 1

Es handelt sich um ein EFH mit dem ungefähren Baualter des Bewertungsobjekts, mit Satteldach, in Massivbauweise, mit ca. 120 m² Wohnfläche, mit einfacher Ausstattung. Im Jahr 1998 wurden neue Fenster und im Jahr 1989 eine Zentralheizung eingebaut. Die Grundstücksgröße beträgt 512 m². Das BRW-Niveau entspricht annähernd dem des Bewertungsobjektes.

Vergleich 2

Es handelt sich um ein EFH mit dem ungefähren Baualter des Bewertungsobjekts, mit Satteldach, in Massivbauweise, mit ca. 100 m² Wohnfläche, mit einfacher Ausstattung. Im Jahr 2014 wurde eine Zentralheizung eingebaut. Die Grundstücksgröße beträgt 511 m². Das BRW-Niveau/ die Lagequalität entspricht annähernd dem des Bewertungsobjektes.

Vergleich 3

Es handelt sich um ein EFH mit dem ungefähren Baualter des Bewertungsobjekts, mit Satteldach, in Massivbauweise, mit ca. 100 m² Wohnfläche, mit einfacher Ausstattung, das etwa mit dem Ende der Markt-Hochphase verkauft wurde. Es liegen keine Informationen über Modernisierungen vor. Die Grundstücksgröße beträgt 623 m². Das BRW-Niveau entspricht annähernd dem des Bewertungsobjektes.

Vergleichskaufpreise aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 des GAA für den Lkrs. Passau

Im aktuellen GMB 2023 ist für gebrauchte, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresgruppe von 1950 bis 1974 (Stichprobe = 58), alle Lagen, ein Ø Gesamtkaufpreis von rd. 260 T€ (Spanne von rd. 120 T€ bis 480 T€) ausgewiesen. Die Ø WF liegt bei 147 m² bzw. in einer Spanne von 90 m² bis 235 m².

Fazit

Der ermittelte Verkehrswert i. H. v. 110.000 € (entspricht 880 €/m² WF) liegt geringfügig unterhalb der dargestellten Vergleichspreise und wird unter Berücksichtigung der Ø Wohnlage, den dargestellten Objekteigenschaften (u.a. eingeschränkte Funktionalität, einfache Ausstattung und unterdurchschnittlicher Zustand mit energetischen Schwächen ohne Zentralheizung) sowie der aktuellen Marktlage als sachgerecht und plausibel eingeschätzt.

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

110.000 €

(in Worten: einhundertzehntausend Euro)

(Anteil freistehendes Einfamilienhaus: rd. 100.000 €, Anteil Einzelgarage: rd. 10.000 €)

geschätzt.

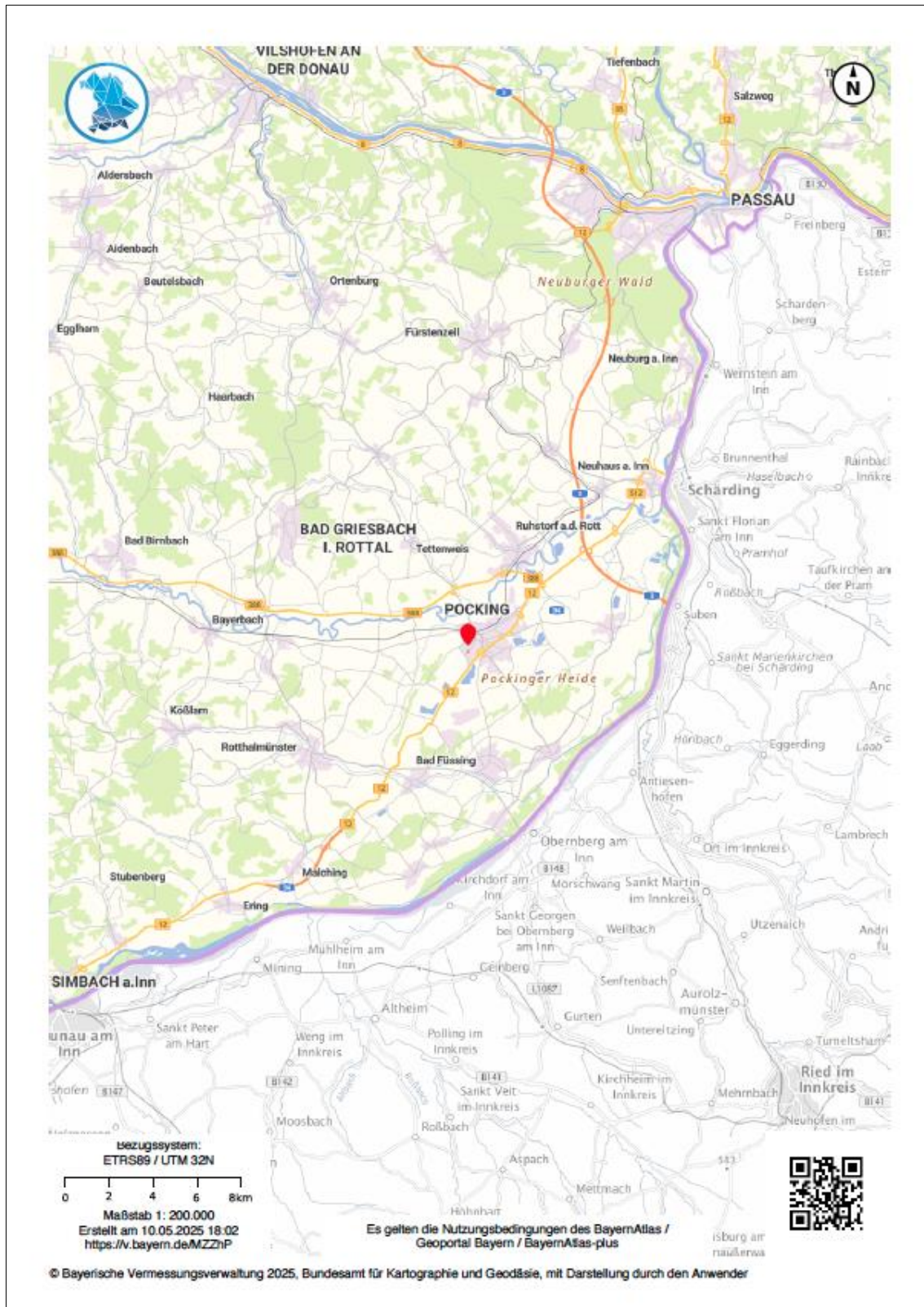
Schlussbemerkung

Der Unterzeichner ist zertifizierter Sachverständiger (DiaZert) für die Marktwertermittlung 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.

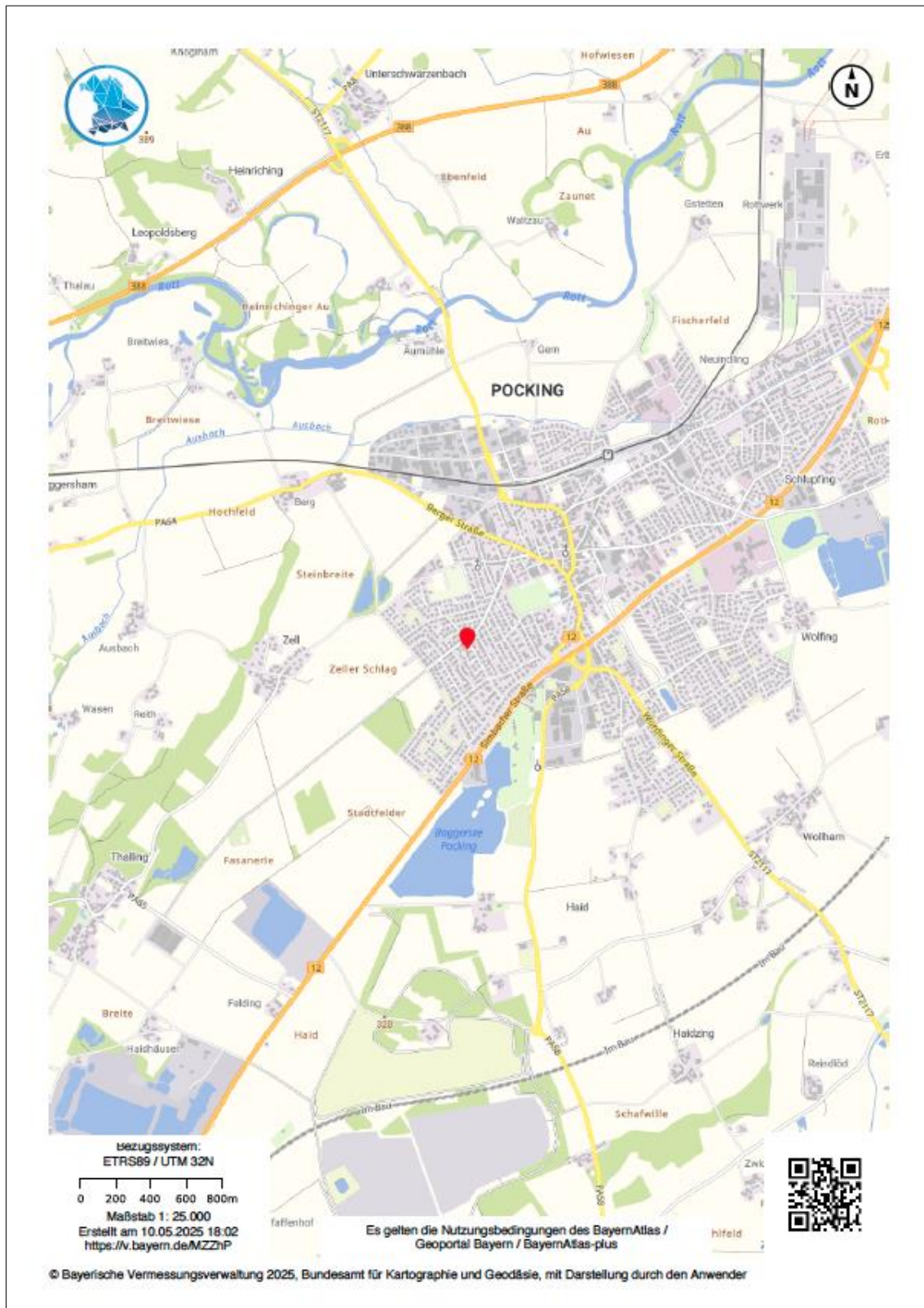
Aufgestellt: 09.05.2025²⁴.

²⁴ 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.

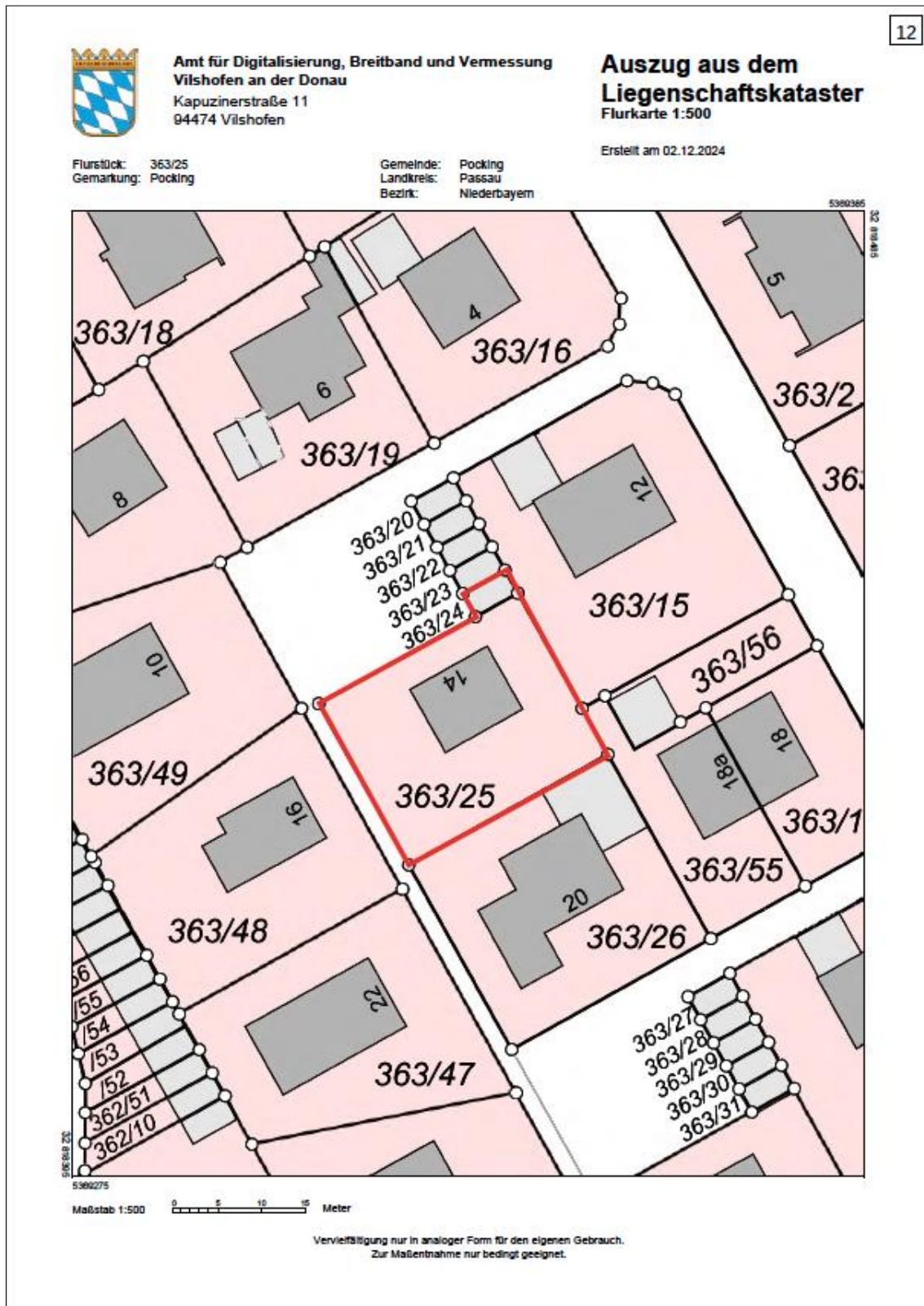
Anlage 1 Regionalkarte



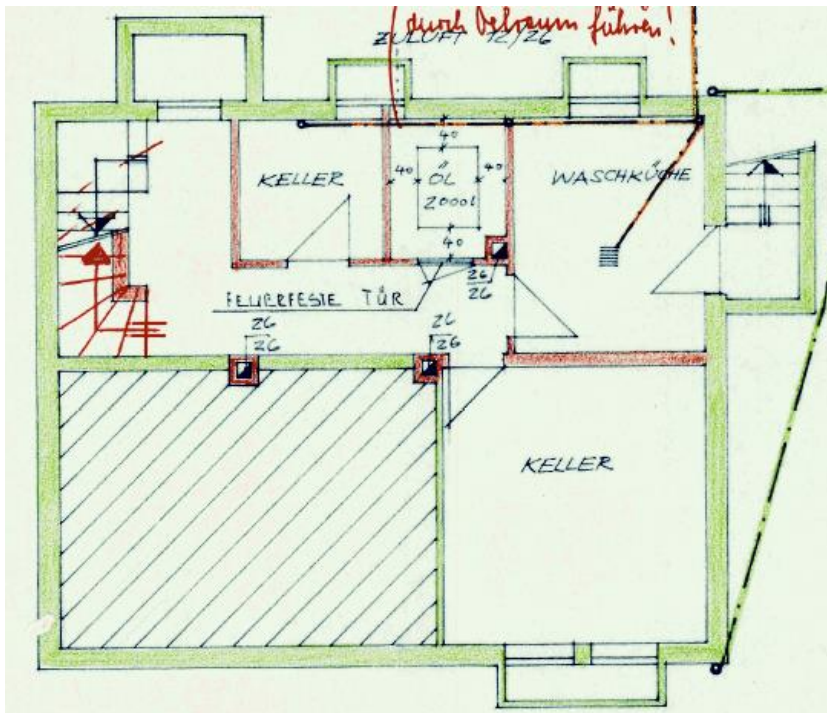
Anlage 2 Stadtplanauszug



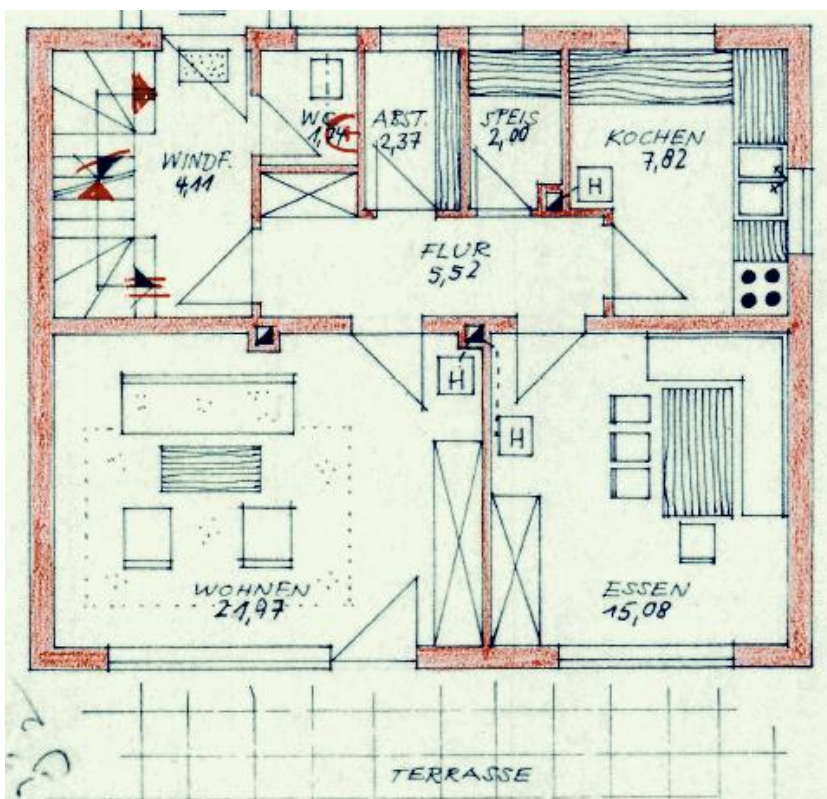
Anlage 3 Lageplan/ Flurkarte



Anlage 4 Baupläne

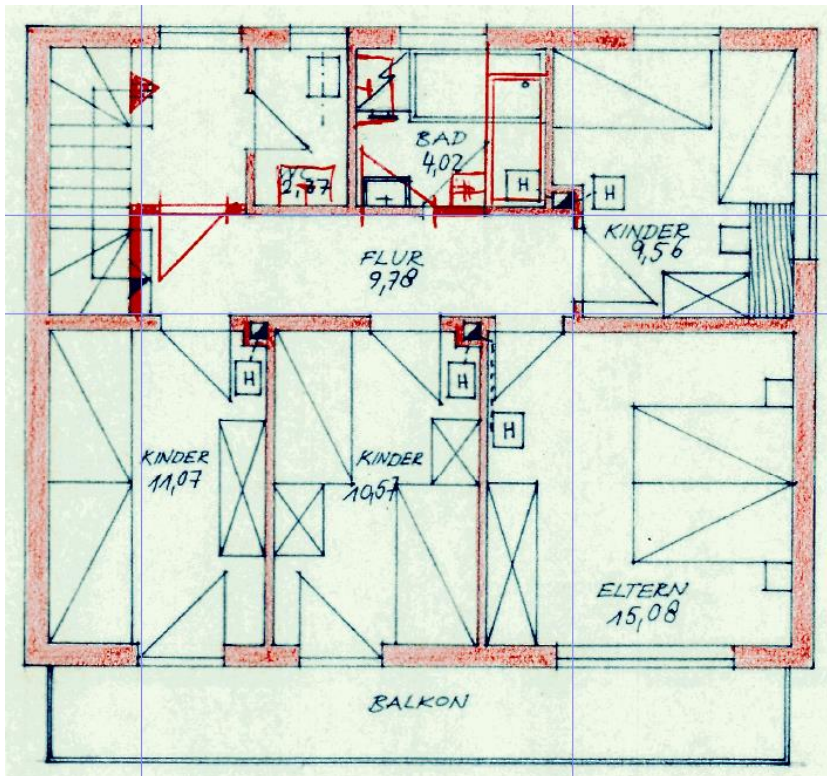


Grundriss: Kellergeschoss

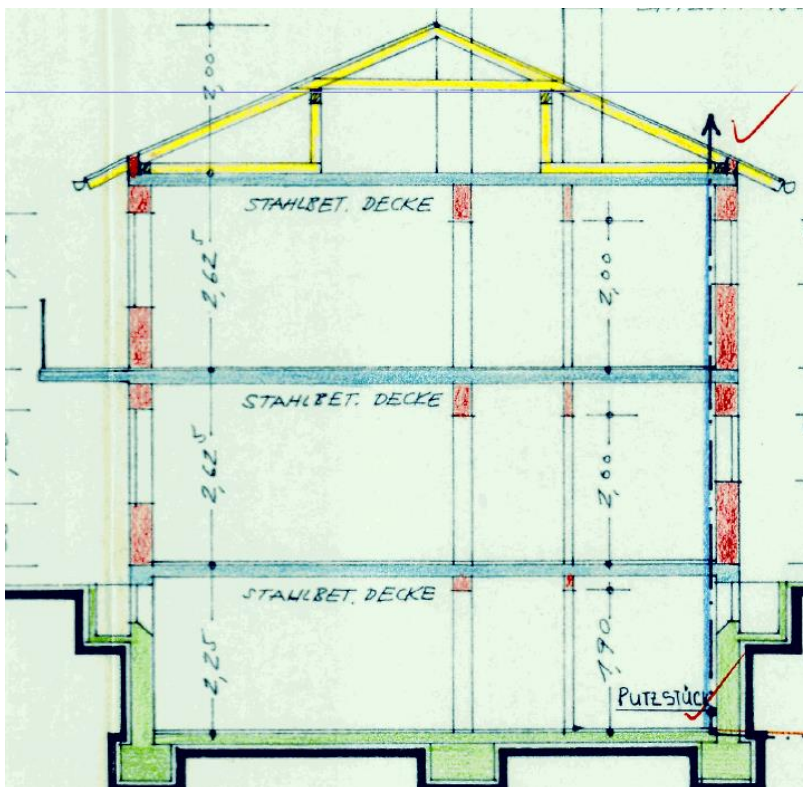


Grundriss: Erdgeschoss

Baupläne, Fortsetzung 1

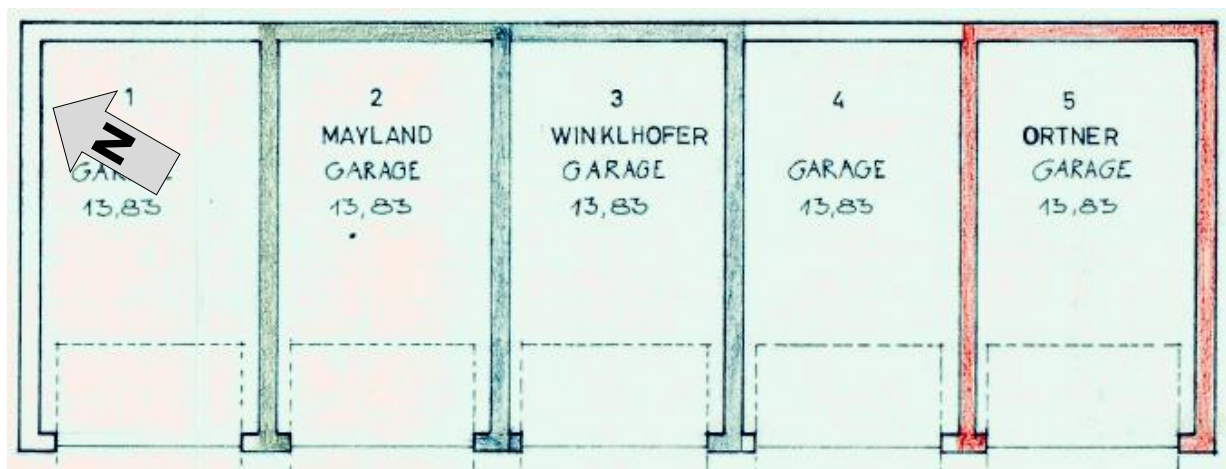


Grundriss: Obergeschoss

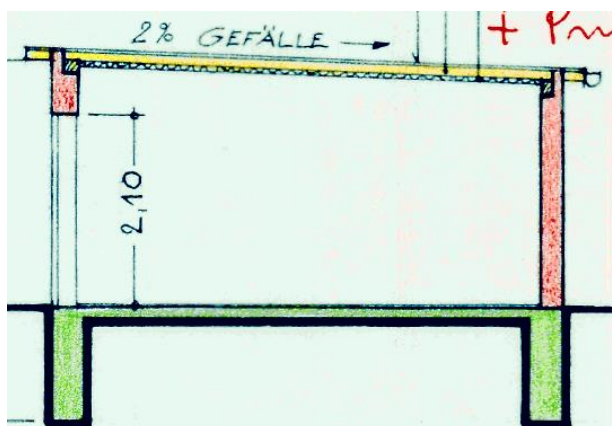


Schnitt

Baupläne, Fortsetzung 2



Grundriss: Garage Nr. 5



Schnitt: Garage

Anlage 5 Bruttogrundflächen- und Geschossflächenberechnungen

Brutto-Grundfläche (BGF)

Hinweise:	Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf Grundlage der DIN 277 (2005) berechnet. Es lagen bemaßte Grundrisse vor. Die BGF wurde anhand der Baupläne eigenermittelt, plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden. Die Anbauten wurden aufgrund fehlender Angaben flächentechnisch nicht berücksichtigt.
-----------	---

Gebäudeteil / Geschoss	Breite	Tiefe	Geschosse/ Faktor	Fläche	BGF	(W)GF
Wohnhaus						
KG	9,985 m	8,110 m	1,00	80,98 m ²	80,98 m ²	0,00 m ²
EG	9,985 m	8,110 m	1,00	80,98 m ²	80,98 m ²	80,98 m ²
OG	9,985 m	8,110 m	1,00	80,98 m ²	80,98 m ²	80,98 m ²
DG	9,985 m	8,110 m	1,00	80,98 m ²	80,98 m ²	0,00 m ²
Zwischensumme, Wohnhaus: Zwischensumme, gerundet:				323,92 m ² 324 m²	323,92 m ² 324 m²	161,96 m ² 162 m²
Garage						
EG	3,12 m	5,49 m	1,00	17,13 m ²	17,13 m ²	17,13 m ²
Zwischensumme, Garage: Zwischensumme, gerundet:				17,13 m ² 17 m²	17,13 m ² 17 m²	17,13 m ² 17 m²
Gesamt		Summe Wohngebäude:		324 m ²	324 m ²	162 m ²
		Summe Garage:		17 m ²	17 m ²	17 m ²
		Summe gesamt:		341 m²	341 m²	179 m²
GFZ/GRZ						
Grundfläche:				81 m ²		
(wertrelevante) Geschossfläche:				162 m ²		
GFZ:				0,33		
GFZ:				0,30		
GRZ:				0,15		

Anlage 6 Wohn- und Nutzflächenermittlung

Hinweise: Die Wohn- und Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen, anhand der vorliegenden Baupläne plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden. Ein örtliches Aufmaß war nicht geschuldet. Wo Maßangaben fehlten, wurden diese durch plausible Annahmen ergänzt. Die Anbauten wurden aufgrund fehlender Angaben flächentechnisch nicht berücksichtigt. Die Wohnflächen wurde auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFlV) berechnet. Die Nutzfläche wurde auf Grundlage der DIN 277 (2005) berechnet.

Wohnflächenermittlung

Wohnhaus

Lage	Bezeichnung	Fläche
EG	Windfang	4,11 m ²
	WC	1,74 m ²
	AR	2,37 m ²
	Speis	2,00 m ²
	Kochen	7,82 m ²
	Flur	5,52 m ²
	Essen	15,08 m ²
	Wohnen	21,97 m ²
OG	WC (im Treppenhaus)	2,37 m ²
	Flur	7,76 m x 1,26 m 9,78 m ²
	Bad	4,02 m ²
	Kinder	9,56 m ²
	Eltern	15,08 m ²
	Kinder 1	10,57 m ²
	Kinder 2	11,07 m ²
Grundfläche, ca.:		123,06 m ²
abzüglich Putzflächen:		3% -3,69 m ²
Zwischenwert		119,37 m ²
Balkon (zu 1/2)		5,50 m ²
Wohnfläche, ca.:		124,87 m ²
Wohnfläche, Wohnhaus, rund:		125 m²
Wohnfläche gesamt, rund:		125 m²

Wohn- und Nutzflächenaufstellung (Fortsetzung)

Nutzflächenermittlung

Wohnhaus

Lage	Bezeichnung	Länge	x	Breite	Faktor	Fläche
KG	Flur					9,00 m ² **
	Keller 1	1,635 m	x	1,885 m	1,00	3,08 m ²
	Öllageraum	1,760 m	x	1,885 m	1,00	3,32 m ²
	Waschküche	2,760 m	x	3,260 m	1,00	9,00 m ²
	Keller2	3,760 m	x	4,010 m	1,00	15,08 m ²
	Keller 3	5,385 m	x	4,010 m	1,00	21,59 m ²
DG	keine Angaben					0,00 m ²
Grundfläche, ca.:						61,07 m ²
abzüglich Putzflächen:						3% -1,83 m ²
Nutzfläche, ca.:						59,24 m ²
Nutzfläche, Wohnhaus, rund:						59 m²

**anhand der Baupläne überschlägig eigenermittelt

Einzelgarage

Lage	Bezeichnung	Fläche
EG	Einzelgarage	13,83 m ²
Grundfläche, ca.:		13,83 m ²
abzüglich Putzflächen:		3% -0,41 m ²
Nutzfläche, ca.:		13,42 m ²
Nutzfläche, Einzelgarage, rund:		13 m²

Nutzfläche gesamt, rund:	72 m²
---------------------------------	-------------------------

Wohn- und Nutzfläche gesamt:	197 m²
-------------------------------------	--------------------------

Anlage 7 Fotodokumentation (Begehungstermin 03.02.25)



Bewertungsobjekt, Außenansicht von etwa Norden



Bewertungsobjekt mit Anbauten, Außenansicht von etwa Westen



Bewertungsobjekt mit Anbauten, Außenansicht von etwa Südosten

Fotodokumentation (Begehungstermin 03.02.25), Fortsetzung 1



Bewertungsobjekt mit Anbauten, Außenansicht von etwa Osten



Garage, Außenansicht von etwa Westen



Garage Außenansicht von etwa Süden

Fotodokumentation (Begehungstermin 03.02.25), Fortsetzung 2



Außenansicht Eingangsbereich



Kelleraußentreppe



Bewertungsobjekt, Westansicht, Fuß- und Radweg, Verkehrsfläche



Reihengaragen, Zufahrt, Verkehrsfläche/ Wendehammer