



B. Eng. Felix Knödseder
Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de
• fk-sachverstaendiger.de
☎ 0851/75663894
📍 Brunecker Str. 6, 94036 Passau

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

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

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

Anscheinsgutachten

Aktenzeichen 804 K 97/24

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) von 36,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem **Erbbaurecht am Grundstück** Fl. Nr. 594 der Gemarkung Würding, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 lt. Aufteilungsplan, unter der Anschrift Am Gänseacker 27, 94072 Bad Füssing

Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.07.2025

68.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 39 Seiten.

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

pdf-Fertigung

Gutachten vom 01.08.2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Sondernutzungsrechte	
2.4 Vermietung und Verpachtung	
2.5 Verwaltung nach dem WEG	
2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage	
2.7 Vertragliche Vereinbarungen und Erbbauzins	
2.8 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	12
4.1 Allgemeines	
4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein	
4.3 Sondereigentum	
4.4 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
5. Verkehrswertermittlung	15
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Vergleichswertermittlung	
5.3 Ermittlung des Bodenwerts	
5.4 Ertragswertermittlung	
5.5 Verkehrswert	
6. Berechnung der Wohnfläche	28
Anlagen	29
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Kopien aus dem Aufteilungsplan	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4, 94032 Passau
Zweck der Wert- ermittlung	<u>Zwangsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand.
Auftrag vom	29.04.2025
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das Sondereigentum Nr. 6 laut Aufteilungsplan (Wohnungserbbaurecht) im Erdgeschoss samt Kellerabteil Nr. 6 und Nutzungsrecht am Pkw-Außenstellplatz Nr. 20 im Objekt Am Gänseacker 27, 94072 Bad Füssing. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wohnfläche	ca. 46 m ²
Wertermittlungstichtag	24.07.2025
Qualitätsstichtag	24.07.2025
Besonderheit	Die Wohnung konnte von innen nicht besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Die Begutachtung kann daher nur nach „äußerem Anschein“ erfolgen.

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

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

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch	BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 56. Auflage 2024
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom AG Passau	<ul style="list-style-type: none">- Beschluss des AG Passau vom 27.04.2025- Grundbuchauszug – Ausdruck vom 15.10.2024- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 07.03.2025
Vom Grundbuchamt	<ul style="list-style-type: none">- Auszüge aus dem Aufteilungsplan sowie der Teilungserklärung
Von der Haus- Verwaltung	<ul style="list-style-type: none">- Jahresabrechnung 2024 vom 27.05.2025- (Abgelaufener) Energieausweis vom 10.11.2014- Protokolle der Eigentümerversammlung vom 08.10.2022, 02.06.2023 und 27.06.2024
Recherchen	<ul style="list-style-type: none">- Bei der Gemeinde Bad Füssing - Bauamt- Grundakteneinsicht beim Grundbuchamt Passau- Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Vom Unterzeichner	<ul style="list-style-type: none">- Eigenes Archiv- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	24.07.2025
Teilnehmer	Der Sachverständige; der Schuldner erschien trotz schriftlicher Ladung nicht.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Lediglich die Gemeinschaftsbereiche konnten eingesehen werden.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (12 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Passau, Zweigstelle Rothalmünster.

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch von Würding, Band 48, Blatt 1941 (Wohnungserbbaugrundbuch)

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke u. der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
----------	---------	-------------------------	-------------------------

1	36,5/1.000	Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht an Grundstück Würding Band 20 Blatt 982 BVNr. 4	
	594	In Würding, Gartenland	2.146
eingetragen in Abt. II/2; auf 99 Jahre bis zum 31.10.2078;			
Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Veräußerung; Belastung mit Grundpfandrechten; Reallasten; Eigentümer: Pfarrkirchenstiftung Würding; gemäß Bewilligung vom 25.10.1979;			
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6;			
Pkw-Abstellplatz Nr. 20 ist zugeordnet;			

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

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

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

2.3 Sondernutzungsrechte

Laut Grundbuchauszug ist der gegenständlichen Einheit der Pkw-Abstellplatz Nr. 20 (Außenstellplatz) zugeordnet.

2.4 Vermietung und Verpachtung

Laut Auskunft des Nachbarn steht die Wohnung seit mehreren Jahren leer.

2.5 Verwaltung nach dem WEG

BONI Immobilien GmbH, Vilshofener Str. 43, 94034 Passau.

2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage

Die Wohngeldvorauszahlung beträgt laut Jahresabrechnung 2024 monatlich 158,06 €, wobei für das Jahr 2024 trotz Leerstand eine nicht unerhebliche Nachzahlung von 413,71 € fällig war. Weiter ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die Wohnungen über einzelne Elektroheizungen beheizt werden bzw. eine Zentralheizung nicht vorhanden ist.

Die buchhalterische Rücklage beträgt laut Jahresabrechnung 2024 zum 31.12.2024 insgesamt 55.123,12 € bzw. anteilig 1.923,66 €.

2.7 Vertragliche Vereinbarungen und Erbbauzins

Laut Erbbaurechtsvertrag vom 25.10.1979 endet das Erbbaurecht nach 99 Jahren vom 01.11.1079 an gerechnet, somit am 31.10.2078.

In der unter Ziffer 2.6 angeführten Wohngeldvorauszahlung ist der **Erbbauzins** i. H. v. **derzeit 105,22 € pro Jahr** bereits inkludiert. Laut Erbbaurechtsvertrag wurde für den Erbbauzins folgende Wertsicherung vereinbart: „Schwankungen in der Kaufkraft des Geldes sollen in Ansehung des Erbbauzinses in der Weise berücksichtigt werden, dass sich der Erbbauzins im gleichen Verhältnis erhöht oder vermindert, in welchem sich der Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalten mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes im Bundesgebiet auf der Basis 1970 = 100 gegenüber dem derzeitigen Stand erhöht oder vermindert. Änderungen des Lebenshaltungskostenindex sollen jedoch eine Änderung des Erbbauzinses erst dann zur Folge haben, wenn sie gegenüber der derzeitigen Indexziffer bzw. der Indexziffer, welche der letzten Neufestsetzung des Erbbauzinses zugrunde lag, mindestens 5 Punkte ausmacht. Die Grundstückseigentümerin räumt dem Erbbauberechtigten das Recht ein, spätestens ein Jahr vor Ablauf des Erbbaurechts dessen einmalige Verlängerung auf die Dauer von 50 Jahren zu denselben Bedingungen zu verlangen.

2.8 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Thaler Straße“. Das Baurecht richtet sich demnach nach § 30 BauGB. Der betroffene Bereich ist als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Das erschlossene und bebaute Grundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Randbereich der Gemeinde Bad Füssing, einem Kurort im niederbayerischen Bäderdreieck.

Gebietslage	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Landkreis	Passau
Gemeindegliederung	Bad Füssing mit 41 Gemeindeteilen
Einwohner	7.981 (Stand 31.12.2024)
Höhe	ca. 320 Meter über Normalnull
Infrastruktur	<p>In der Gemeinde Bad Füssing sind alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Bank, Frisör, Bäckereien, Metzgereien, Cafés, Gaststätten, Hotels etc.) eingerichtet. Der staatlich anerkannte Kurort Bad Füssing wird u. a. durch ein vielfältiges Kur- und Wellnessangebot, Thermen, 18-Loch-Golfplatz, Rehakliniken, Wellnesshotels, einer Spielbank und einem Freibad geprägt.</p> <p>Weitere Schulen (Sonderschule, Mittelschule, Gymnasium, Förderzentrum) sowie weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in der rd. 7 km entfernt gelegenen Stadt Pocking. Das nächste Krankenhaus befindet sich im rd. 15 km entfernten Markt Rotthalmünster.</p> <p>Alle weiteren infrastrukturellen Einrichtungen sind in der rd. 30 km entfernt gelegenen Universitäts- und Dreiflüssestadt Passau eingerichtet.</p>
Überörtliche Verkehrs- anbindung	<p>Der Anschluss an das überregionale Straßenwegenetz besteht im Wesentlichen durch die Bundesautobahn A 3, Auffahrt Pocking (ca. 12 km Entfernung) und die Bundesstraße B 12 (ca. 6,5 km Entfernung) und ist als durchschnittlich einzuschätzen.</p>

3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Gemeindeteil Würding, ca. 3 km nordöstlich des Gemeindezentrums Bad Füssing. In Würding selbst sind mit Ausnahme eines Einkaufsmarktes sowie Café, Bäckerei und Metzgerei keine nennenswerten infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden.

Örtliche Verkehrsverhältnisse	Das Grundstück ist dreiseitig eingefasst mit drei Straßen und wird über die Ortsstraßen Hartkirchener Straße bzw. Am Gänseacker erschlossen.
ÖPNV-Anbindung	Eine öffentliche Busverbindung (Orts- und Bäderverkehr) ist in fußläufiger Entfernung vorhanden.
Art der Umgebungsbebauung	Wohnbebauung in offener Bauweise, Gästehäuser, Beherbergungsbetriebe.
Immissionen	Keine.
Lagebeurteilung	Ruhige, ländliche Wohnlage mit Lagegunst zum Bäderdreieck bzw. zu den Thermen in Bad Füssing.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	2.146 m ² .
Zuschnitt	Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt.
Art der Bebauung	Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage, Trafostation.
Topografie	Nahezu eben.
Bodenbeschaffenheit/ Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.
Außenanlagen	Gärtnerische Gestaltung des Grundstückes mit Wiesenfläche, Büschen, Sträuchern und Heckenbepflanzungen; betonierte Tiefgaragenabfahrt mit seitlicher Betonwand, Hauszugang mit Beton- bzw. Waschbetonplatten, asphaltierte Stellplätze, überdachter Fahrradabstellplatz etc.

Grenzverhältnisse

Die aufstehenden Gebäude befinden sich augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen. Ein Überbau ist nicht bekannt oder ersichtlich.

3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist vollständig durch die ausgebauten und asphaltierten Ortsstraßen erschlossen. Strom-, Wasser-, Abwasser-, Telefon- und SAT-Anschluss sind vorhanden. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Stichtag keine Erschließungsbeiträge mehr offen sind.

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklungen

Strukturdaten für den Landkreis Passau

Bevölkerung Et Fläche		
Fläche	1.530,09 km²	
Einwohner (31.12.2023)	197.863	
Bevölkerungsvorausberechnung (2022 bis 2042)	+4,7 %	
Arbeitsmarkt Et Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2023)	3,2 %	
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2023)	63.740	
▪ Verarbeitendes Gewerbe	18.002	
▪ Baugewerbe	6.766	
▪ Handel	9.633	
▪ Gastgewerbe	3.816	
▪ Verkehr Et Lagerei	3.255	
▪ Sonstige Dienstleister	20.598	
Einpendler (30.06.2023)	16.743	
Auspendler (30.06.2023)	34.745	
IHK-Auszubildende (31.12.2023)	1.472	
▪ Neueintragungen	593	
Einkommen, BIP Et Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2022	25.494 EUR	
Kaufkraft; 2024 (Index Deutschland=100)	95,9	
Bruttoinlandsprodukt 2022	7.039 Mio. EUR	
Bruttowertschöpfung 2022	6.373 Mio. EUR	
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	195 Mio. EUR	
▪ Produzierendes Gewerbe	2.554 Mio. EUR	
▪ Dienstleistungen	3.624 Mio. EUR	
Unternehmen Et Gewerbeanzeigen 2023		
IHK-Mitgliedsunternehmen	15.484	
Gewerbeanmeldungen	1.798	
Unternehmensinsolvenzen	18	
Verarbeitendes Gewerbe 2023		
Betriebe	180	
Umsatz (in 1.000)	3.673.644 EUR	
Exportquote	40,1 %	

Stand: Dezember 2024; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MB Research
Die Pfeile symbolisieren die Veränderung zum Vorjahreszeitraum. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann nicht übernommen werden.
Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage: www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten

Die wichtigsten Strukturdaten für den Landkreis Passau können aus der eingefügten Übersicht (Auszug aus Strukturdaten Stand Dezember 2024, IHK Niederbayern) bzw. dem Internet entnommen werden.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeines

Gebäudeart	Mehrfamilienwohnhaus, bestehend aus Kellergeschoss mit Tiefgarage, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie Dachgeschoss und insgesamt ca. 30 Wohneinheiten sowie 15 Tiefgaragenstellplätzen.
Baujahr	Um 1980.
Nutzung	Wohnnutzung, wobei der überwiegende Teil der Wohnungen zu Urlaubs- bzw. Ferienzwecken genutzt wird.

Anmerkung zur Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen, dominanten Ausstattungsmerkmale; sie nimmt nicht für sich in Anspruch, eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder überwiegend Annahmen (**Besichtigung der Wohnung nur von außen möglich**). Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die beigefügten Fotoaufnahmen und Planauszüge verwiesen.

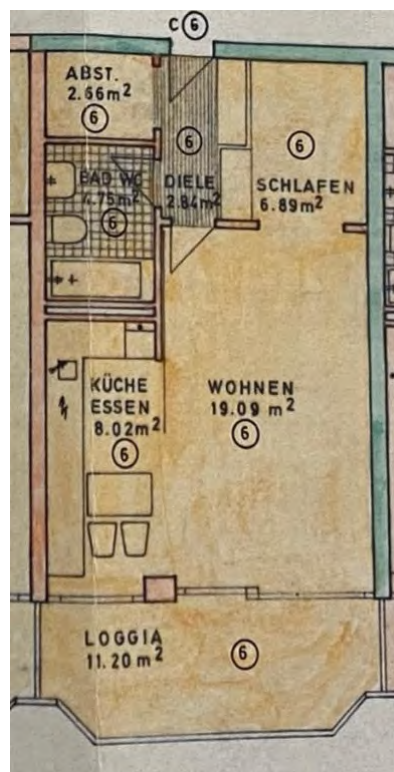
4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton bzw. Stahlbeton
Außenwände	Beton- bzw. Stahlbetonwände im Keller, ansonsten Ziegelmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, tlw. leichte Zwischenwände
Geschossdecken	Stahlbeton
Balkone	Betonkragplatten mit Stahl-/Holzgeländer
Treppen	Betontreppe mit Natursteinbelag und Stahlgeländer
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Flachpfannen
Fassade	Wandputz mit Anstrich
Spenglerarbeiten	In verzinkter Ausführung

Abdichtungen	Nicht bekannt; vermutlich baujahrtyp. Abdichtungen gegen aufsteigende und eindringende Feuchtigkeit
Innenputz	Vorhanden
Wand- / Decken- behandlung	Anstrich
Fußböden	Fliesen, Naturstein, Beton im Keller
Fenster	Isolierverglaste Holzfenster mit Kunststoffrollläden, Stahlrahmenfenster mit Gitter- und Glasflügel im Keller
Türen	Holzfurnierte Wohnungszugangstüren in Stahlumfassungszargen, Leichtmetalltüren mit Drahtglas in den Erschließungsfluren, FH-Türen im Keller
Heizung	Elektrische Nachtspeicher-Heizung, Warmwasser-aufbereitung über Elektroboiler

4.3 Sondereigentum

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Die Wohnung besteht gemäß Aufteilungsplan aus Diele, Abstellraum, Bad mit WC, Wohnzimmer mit offenem Koch-/Essbereich, kleinem, offenen Schlafbereich sowie Loggia mit Nordostausrichtung. Zur Innenausstattung kann wegen nicht möglicher Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.



4.4 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Die Wohnanlage ist in baujahrtypischer Bauweise u. -ausstattung errichtet. Gravierende, wertbeeinflussende Mängel oder Schäden waren am Tag der Besichtigung in den besichtigten Allgemeinbereichen bzw. im Außenbereich augenscheinlich nicht erkennbar. Die bewertungsgegenständliche Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Zum baulichen Zustand der Wohnung kann dementsprechend keine Aussage getroffen werden.

Grundrisszuschnitt

Gemäß der vorliegenden Planunterlagen zweckmäßiger Grundriss für eine kleine Wohnung der vorliegenden Art.

Belichtung und Besonnung

Die Wohnung bzw. die Loggia sind nachteilig nach Nordosten orientiert. Das Bad mit WC ist innenliegend angeordnet.

Energetische Eigenschaften

Das Gebäude verfügt über keine besonderen, vom Gebäudealter abweichenden, energetischen Eigenschaften und wird lediglich elektrisch beheizt. Aus Sicht des Unterzeichners ist das Objekt als weniger energieeffizient einzustufen.

Energieausweis

Ein (zum Stichtag bereits abgelaufener) Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde am 10.11.2014 erstellt. Der Endenergiebedarf wurde hierbei mit 91,3 kWh/(m² x a) ermittelt.

Zusammenfassung, Marktgängigkeit

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Wesentlichen noch im Zustand des ursprünglichen Baujahrs 1980. Das Gebäude machte am Tag der Besichtigung einen durchschnittlichen Gesamteindruck. Unter Berücksichtigung des seit der Zinswende zu verzeichnenden Nachfragerückgangs, der Eigentumsform (Wohnungserbbaurecht) sowie der unwirtschaftlichen Beheizung des Gebäudes ist insgesamt von einer unterdurchschnittlichen Nachfrage auszugehen.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

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

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

5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

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

5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

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

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

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

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

5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

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

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

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

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

5.1.5 Gewähltes Verfahren

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände geht der Unterzeichner davon aus, dass zur Wertermittlung des Wohnungserbbaurechts vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden ist, das den Markt unmittelbar widerspiegelt und i. d. R. bei einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen direkt zum Verkehrswert führt. Aufgrund der geringen Anzahl der Vergleichspreise sowie der Streuung der angepassten Kaufpreise wird zur Plausibilisierung eine Ertragswertberechnung durchgeführt. Die Begründung für das Ertragswertverfahren liegt darin, dass für den Eigentümer die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und die damit verbundene Rendite im Vordergrund steht.

5.3 Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV)

5.3.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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

Die aktuelle Bodenrichtwertkarte mit Stand 01.01.2024, herausgegeben vom Gutachterausschuss des Landratsamt Passau, weist für den betroffenen Bereich einen beitragsfreien Bodenrichtwert für Wohnbauflächen von 160,00 €/m² aus.

5.3.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Anpassung an den Wertermittlungstichtag

Die allgemeinen Wertverhältnisse in Bezug auf unbebaute Grundstücke haben sich aus Sicht des Unterzeichners zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung und dem Wertermittlungstichtag nicht nennenswert verändert, sodass auf eine zeitliche Anpassung verzichtet wird.

Der Gutachterausschuss des Landkreis Passau hat keine Abhängigkeit des Bodenwerts vom Maß der baulichen Nutzung festgestellt. Eine durchschnittliche Grundstücksgröße des Richtwertgrundstücks wird nicht angegeben. Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen sind nicht vorhanden. Weitere Anpassungen sind dementsprechend nicht erforderlich.

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert **160,00 €/m²**

5.3.3 Unbelasteter Bodenwert Grundstück Fl. Nr. 594 gesamt

160,00 €/m² x 2.146 m² = 343.360,00 €

5.3.4 Unbelasteter Bodenwert für den zu bewertenden Miteigentumsanteil

Wohnung Nr. 6 343.360,00 € x 36,5 / 1.000 = 12.533,00 €

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Allgemeines/Mietzins

Es ist davon auszugehen, dass das gegenständliche Objekt seit mehreren Jahren leer steht.

5.4.2 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Die IVD Institut GmbH weist im Preisspiegel Bayern letztmalig für Frühjahr 2025 Schwerpunktmiets für den Bereich Bad Füssing aus. Für Mietwohnungen im Bestand und mittlerem Wohnwert wird hierbei eine Miete von 8,50 €/m² veröffentlicht. Die Wohnungen (3 Zimmer, 70 m² Wohnfläche, ohne Pkw Stellplatz) wurden nach 1950 erbaut. Untersucht wurden nur Neuvertragsmieten. Der mittlere Wohnwert ist gekennzeichnet durch eine „Normalausstattung“ (zentrale Heizanlage, neuzeitliche sanitäre Einrichtung). Die Wohnungen liegen in allgemeinen Wohngebieten mit gemischter Bevölkerungsstruktur.

Laut Abfrage vom 31.07.2025 über IMV-online bewegen sich die Angebotsmieten der letzten 365 Tage für Bestandswohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 35 und 60 m² in Würding in einer Spanne zwischen 6,36 €/m² und 13,54 €/m² (Durchschnittswert 9,36 €/m²).

Für Pkw-Außenstellplätze in ländlichen Lagen im Landkreis Passau werden regelmäßig 15,00 - 25,00 € pro Monat bezahlt. Diesbezüglich sind mir mehrere Mietverhältnisse bekannt.

Unter Berücksichtigung der derzeit hohen Nachfrage am Mietmarkt, der in den einschlägigen Immobilienportalen veröffentlichten Angebotsmieten sowie der mir bekannten Vergleichsmieten in diesem Bereich für Wohnungen ähnlicher Art, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Größe wird für die bezugsfreie Wohnung unter Berücksichtigung der Elektroheizung sowie der dezentralen Lage in Bad Füssing eine monatliche Nettokaltmiete von 8,00 €/m² als marktüblich erzielbar zugrunde gelegt. Dies entspricht bei einer Wohnfläche von ca. 46 m² einer monatlichen Miete von 368,00 €.

Für den Pkw-Außenstellplatz wird eine marktüblich erzielbare Miete von 20,00 €/Monat in Ansatz gebracht.

5.4.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

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

Mietausfallwagnis

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

Betriebskosten

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

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

Verwaltungskosten 275,00 € jährlich je Eigentumswohnung
 Instandhaltungskosten 9,00 €/m² jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

V. a. Ausgangswerten liegt der Verbraucherpreisindex (VPI) Oktober 2001 mit 77,1 (2020 = 100) zugrunde. Der VPI zum Oktober 2024 beträgt 120,2 (2020 = 100). Die indexierten Modellansätze werden wie folgt in Ansatz gebracht:

Verwaltungskosten: Wohnung: $275,00 \text{ €} \times 120,2/77,1 =$ **429,00 €**
Instandhaltungskosten: Wohnung: $9,00 \text{ €/m}^2 \times 120,2/77,1 =$ **14,00 €/m²**
Mietausfallwagnis: **2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags**

Für den Außenstellplatz werden keine Bewirtschaftungskosten angesetzt.

5.4.4 Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

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

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

Die größte Gewähr für eine marktkonforme Ertragswertermittlung bieten i. d. R. die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung periodisch abgeleiteten und zumeist in den von ihnen herausgegebenen Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze. Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau leitet keine Liegenschaftszinssätze ab. Auch von den Gutachterausschüssen der benachbarten Landkreise werden keine zum Stichtag aktuellen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes hat letztmalig zum Stichtag 01.01.2025 Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, die immer dann eine Orientierungshilfe sind, wenn keine qualifizierten Daten vorhanden sind. Für Eigentumswohnungen wurde folgende mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze veröffentlicht: 1,5 – 4,5 %

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

Niedrigerer Liegenschaftszinssatz wenn:

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

Höherer Liegenschaftszinssatz wenn:

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

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

5.4.5 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Das Gebäude wurde um 1980 errichtet und ist zum Stichtag ca. 45 Jahre alt. Die Restnutzungsdauer verlängernde bauliche Maßnahmen wurden bis dato nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer wird aus der Differenz zwischen der GND und dem Gebäudealter mit 35 Jahren in Ansatz gebracht.

5.4.6 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

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

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

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

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

Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von $p = 2,5 \%$ (vgl. Z. 5.4.4) und einer Restnutzungsdauer (n) von 35 Jahren (vgl. Ziffer 5.4.5) errechnet sich der Barwertfaktor wie folgt:

$$\text{KF} = (1,025^{35} - 1) / (1,025^{35} \times (1,025 - 1)) =$$

23,15

5.4.7 Finanzmathematische Methode

Für die Wertermittlung des Erbbaurechts wird gemäß einschlägiger Fachliteratur die finanzmathematische Methode angewendet.

Der Wert des Erbbaurechts setzt sich aus dem Bodenwertanteil und dem Gebäudewertanteil zusammen.

Der Bodenwertanteil ergibt sich, wenn der erzielbare Erbbauzins unter der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks liegt, d. h. die Differenz stellt einen geldwerten Vorteil aus Sicht des Erbbauberechtigten dar. Zu seiner Ermittlung ist von der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Bodenverzinsungsbetrag des unbelasteten Grundstücks auszugehen. Die sich ggf. ergebende Differenz ist mit dem entsprechenden Barwertfaktor (Vervielfältiger) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu kapitalisieren (*Textauszüge aus Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, S. 2968 ff.*).

Der Gebäudewertanteil des Erbbaurechts entspricht im Regelfall dem Gebäudesach- oder Gebäudeertragswert.

Nach der WertR 06 ist der Ansatz eines Wertfaktors entfallen. Dafür ist nun wie im Sachwertverfahren ein Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen.

Die Laufzeit des Erbbaurechts ist auf 99 Jahre bis zum 31.10.2078 festgeschrieben. Die Restlaufzeit zum Wertermittlungstichtag 24.07.2025 beträgt dementsprechend rd. 53 Jahre.

Da im gegenständlichen Fall die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht übersteigt, ergibt sich keine Minderung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts aufgrund ggf. nicht zu entschädigender Gebäudewertanteile. Für diesen Fall wird der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen entsprechend den im Volleigentum geltenden Grundsätzen im zweigleisigen Ertragswertverfahren ermittelt, d.h. unter Berücksichtigung der marktüblich erzielbaren Miete, der Bewirtschaftungskosten, des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des Liegenschaftszinssatzes.

5.4.8 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Angemessene Bodenwertverzinsung (vgl. Ziffer 5.3.4 und 5.4.4)	
12.533,00 € x 2,5 %	313,33 €
<u>Vertraglicher Erbbauzins (s. Ziffer 2.7)</u>	<u>- 105,22 €</u>
Differenz/Zinsvorteil für den Erbbauberechtigten	208,11 €

Kapitalisierung:

Barwertfaktor bei einer RLZ von 53 Jahren und einem Zinssatz von 2,5 %:

$$KF = (1,025^{53}-1)/(1,025^{53} \times (1,025-1)) = \mathbf{29,19}$$

Barwert des Erbbauzinsvorteils/Bodenwertanteil des Erbbaurechts

208,11 € x 29,19 =	6.074,73 €
	rd. 6.000,00 €

5.4.9 Ertragswertberechnung

<u>Jahresrohertrag (s. Ziffer 5.4.2)</u>	
- Wohnung: 368,00 €/Monat x 12 =	4.416,00 €
- Außenstellplatz: 20,00 €/Monat x 12 =	240,00 €
Jahresrohertrag gesamt	4.656,00 €
* <u>abzgl. Bewirtschaftungskosten (s. Ziffer 5.4.3)</u>	
Verwaltungskosten	429,00 €
Instandhaltungskosten 14,00 €/m ² x 46 m ² =	644,00 €
Mietausfallwagnis 2 % aus 4.656,00 €	93,00 €
<u>Summe Bewirtschaftungskosten (rd. 25,0 % vom Rohertrag)</u>	<u>- 1.166,00 €</u>
* Jahresreinertrag	3.490,00 €
* <u>abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (s. Ziffer 5.3.4)</u>	
12.533,00 € x 2,5/100 =	<u>- 313,00 €</u>
* Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	3.177,00 €
Kapitalisierung	
* Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x Barwertfaktor (s. Ziffer 5.3.6)	
3.177,00 € x 23,14 =	73.516,00 €
* <u>zzgl. Bodenwertanteil des Erbbaurechts (s. Ziffer 5.4.8)</u>	<u>+ 6.000,00 €</u>
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	79.516,00 €
	rd. 80.000,00 €

5.5 Verkehrswert

5.5.1 Verkehrswertdefinition

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

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

5.5.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bei der Vergleichswertermittlung mittels Korrekturfaktoren ausreichend berücksichtigt.

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts 75.000,00 €

Der zur Plausibilisierung mit Hilfe der finanzmathematischen Methode ermittelte Ertragswert wurde mit zum Stichtag marktgerechten Daten, insbesondere einem marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag sowie einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz ermittelt.

Um die finanzmathematische Methode an den Grundstücksmarkt anzupassen werden vereinzelt von Gutachterausschüssen Marktanpassungsfaktoren (Erbbaurechtsfaktoren) veröffentlicht. Vom gegenständlichen Gutachterausschuss und auch von den benachbarten Gutachterausschüssen werden keine Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte ermittelt. Im gegenständlichen ländlichen Bereich ist nach wie vor eine gewisse Skepsis potenzieller Kaufinteressenten im Zusammenhang mit Erbbaurechten zu erkennen. Aufgrund des niedrigen Erbbauzinses, der noch ausreichend langen Restlaufzeit des Erbbaurechts mit Verlängerungsoption, des zum Stichtag bzw. seit der Zinswende insgesamt zu verzeichnenden Nachfragerückgangs sowie der weiteren Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag erscheint ein Marktanpassungsabschlag von 10 % marktkonform. Der objektspezifisch angepasste Erbbaurechtsfaktor wird dementsprechend mit 0,90 geschätzt, somit:

80.000,00 € x 0,90 = 72.000,00 €

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

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

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

Wegen nicht möglicher Innenbesichtigung wird unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage in freier Schätzung ein Risikoabschlag für ggf. vorhandene Schäden und Mängel sowie Reparatur- und Renovierungsstau i. H. v. 10 % des marktangepassten, vorläufigen Vergleichswerts als angemessen erachtet, somit:

75.000,00 € x 0,10 = 7.500,00 €

5.5.4 Ableitung Verkehrswert

Der Verkehrswert des Erbbaurechts wird aus dem Vergleichswert abgeleitet. Der zur Plausibilisierung auf der Grundlage der finanzmathematischen Methode ermittelte, marktangepasste Ertragswert i. H. v. 72.000,00 € liegt 4 % unter dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts und bestätigt diesen hinreichend.

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	75.000,00 €
Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.5.3)	- 7.500,00 €
Vergleichswert des Erbbaurechts/Verkehrswert	67.500,00 €
	rd. 68.000,00 €

Der Verkehrswert von 36,5/1.000 Anteil an dem Erbbaurecht an Grundstück Fl. Nr. 594 der Gemarkung Würding, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung, unter der Anschrift Am Gänseacker 27, 94072 Bad Füssing wird zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2025 **nach äußerem Anschein** gerundet mit

68.000,00 €

in Worten: **achtundsechzigtausend Euro**

festgestellt.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 24.07.2025 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 01.08.2025

Passau, 01.08.2025

Der Sachverständige

Felix Knödseder, B. Eng.

Vorstehendes Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt. Auf Schadenersatz haftet der Unterzeichner – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (z. B. Makler) und/ oder eine Veröffentlichung im Internet sind nicht zulässig.

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

6. Berechnung der Wohnfläche

Anmerkung:

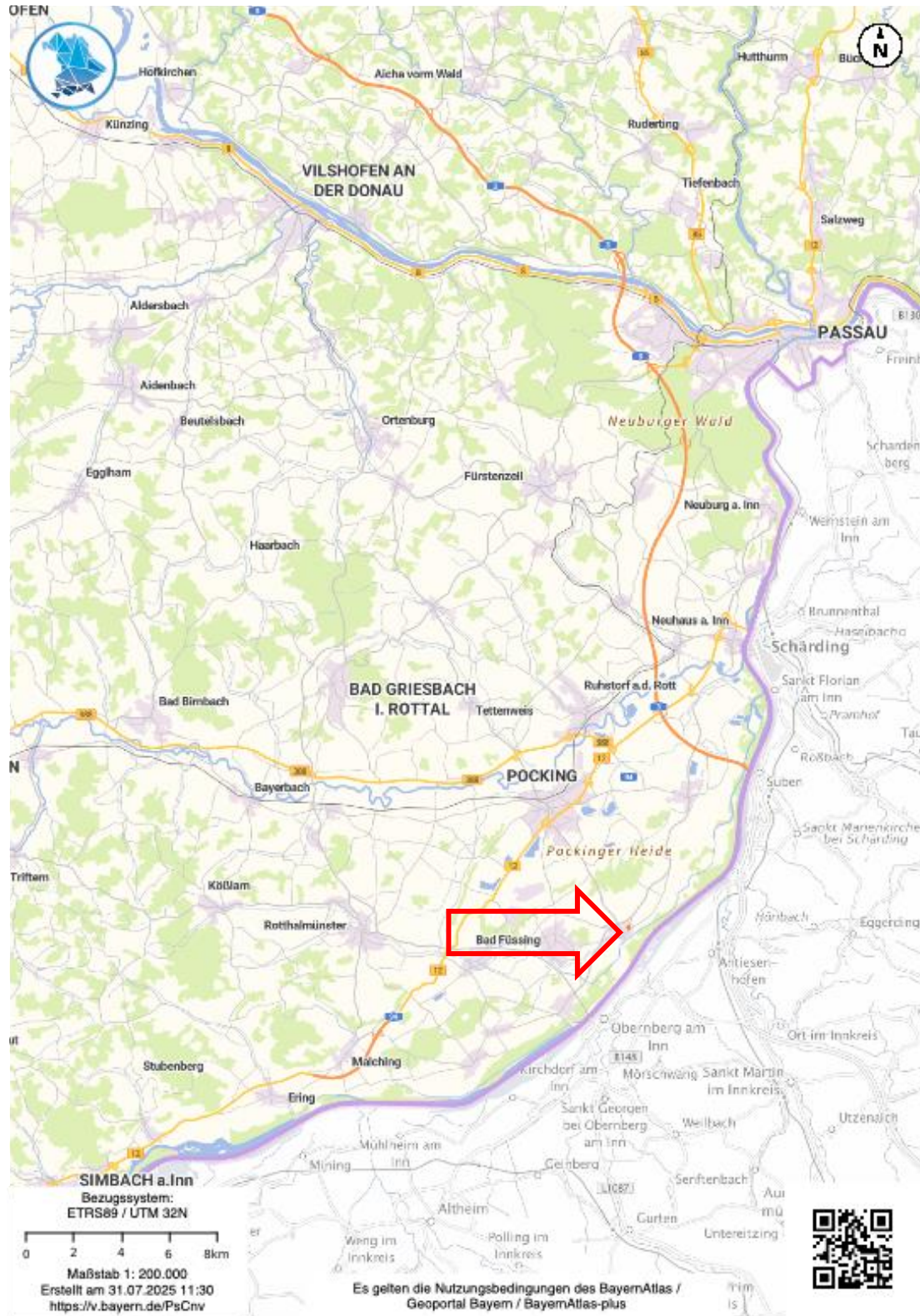
In der Teilungserklärung ist für die gegenständliche Einheit eine Wohnfläche von 47,40 m² angegeben. Die der Berechnung zugrunde gelegten Raummaße wurden aus den Aufteilungsplänen entnommen. Da es sich hierbei um Rohbaumaße handelt, wurde nachfolgend für die Putzflächen ein Abzug von 3 % vorgenommen. Eine örtliche Überprüfung konnte wegen nicht möglicher Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden.

Wohnung Nr. 6 (gemäß Aufteilungsplan)

Diele	2,84 m ²
Abstellraum	2,66 m ²
Bad/WC	4,75 m ²
Wohnen	19,09 m ²
Küche/Essen	8,02 m ²
<u>Schlafen</u>	<u>6,89 m²</u>
Zwischensumme	44,25 m ²
<u>abzgl. 3 % Putz</u>	<u>- 1,33 m²</u>
Wohnfläche innenliegend	42,92 m ²
<u>zzgl. Loggia mit Nordostausrichtung (zu 1/4)</u>	<u>2,80 m²</u>
Wohnfläche gesamt	45,72 m ²
	rd. 46,00 m²

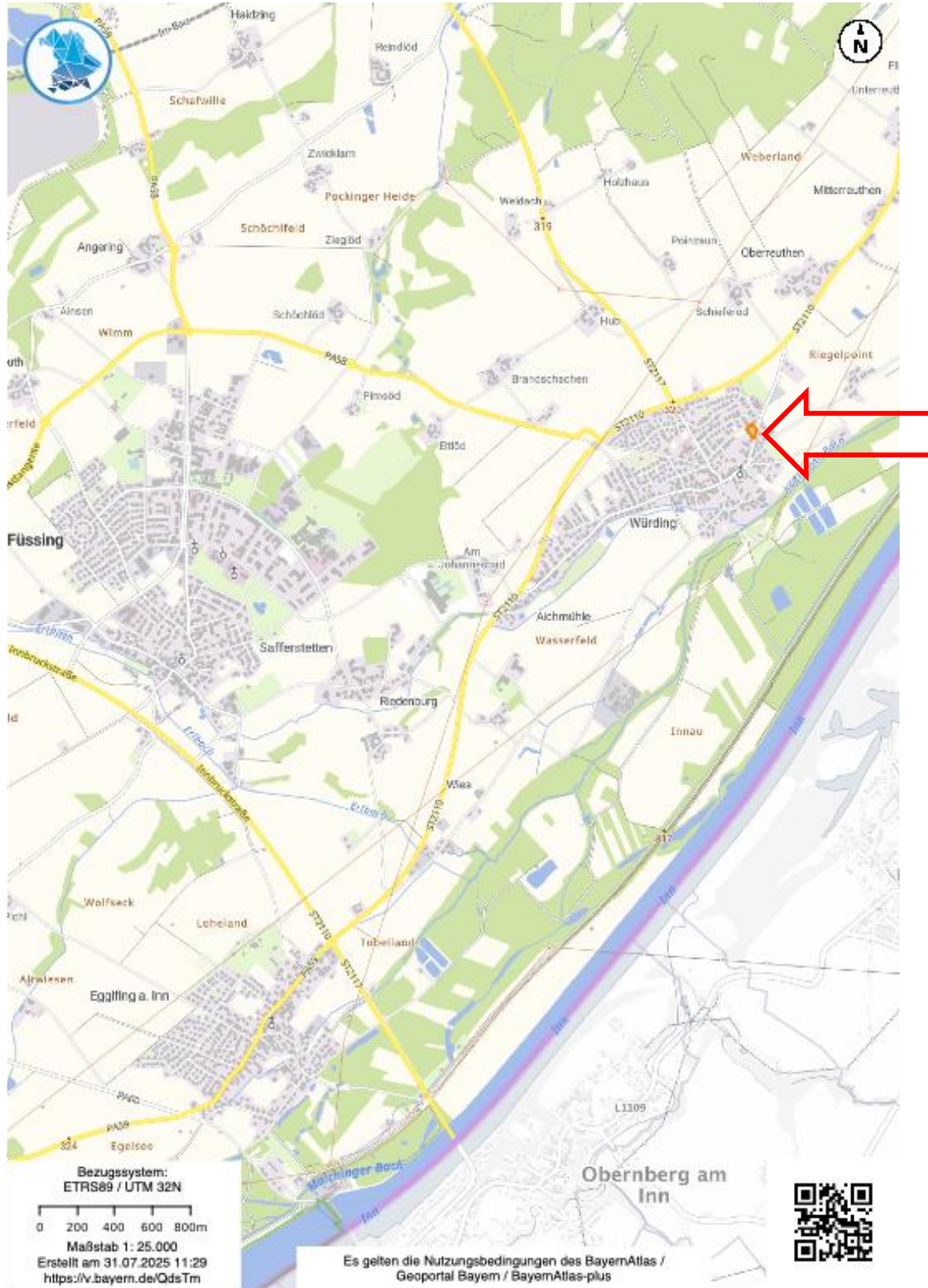
Anlage 1

Generalkarte



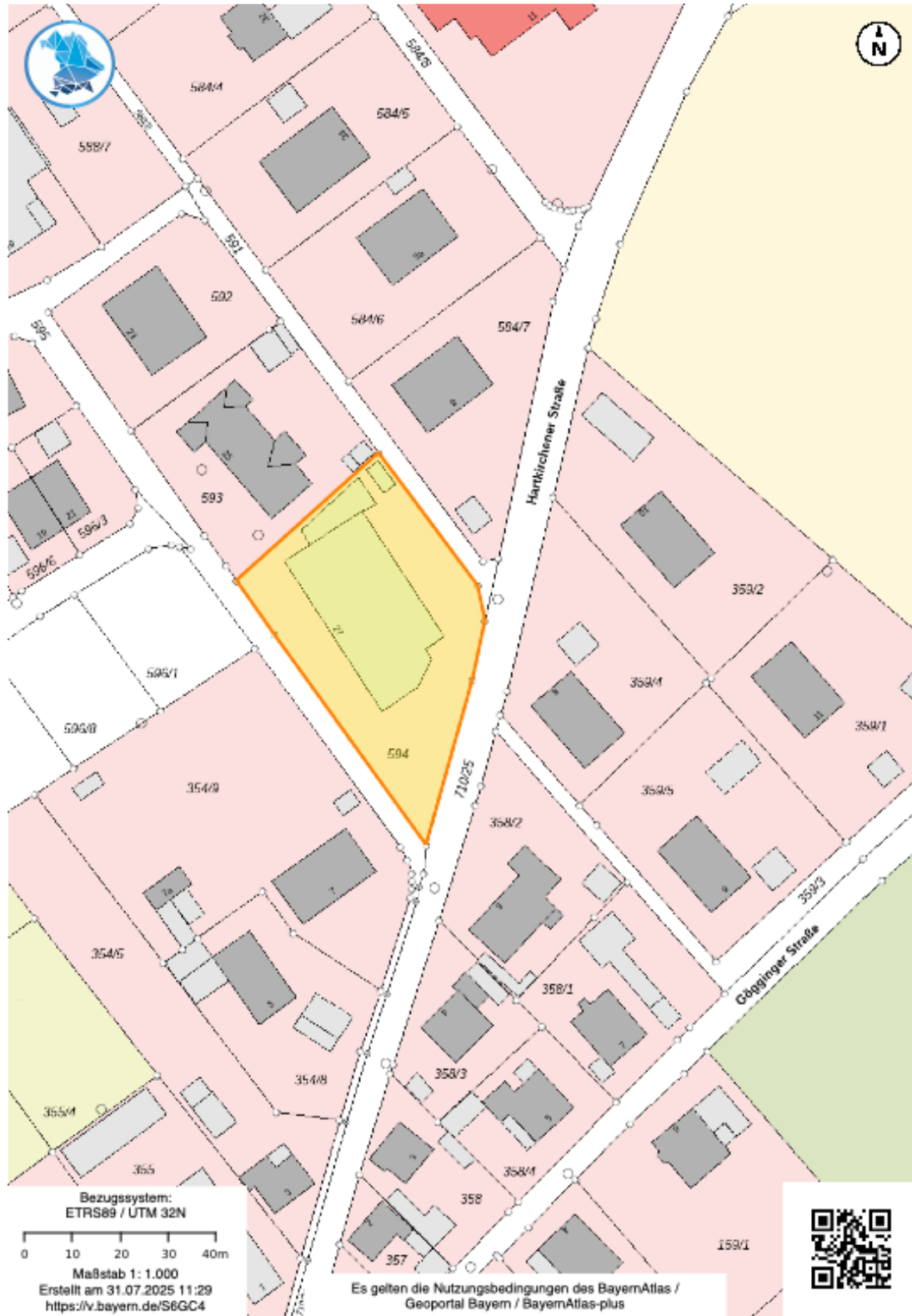
Anlage 2

Ortsplan



Anlage 3

Flurkarte



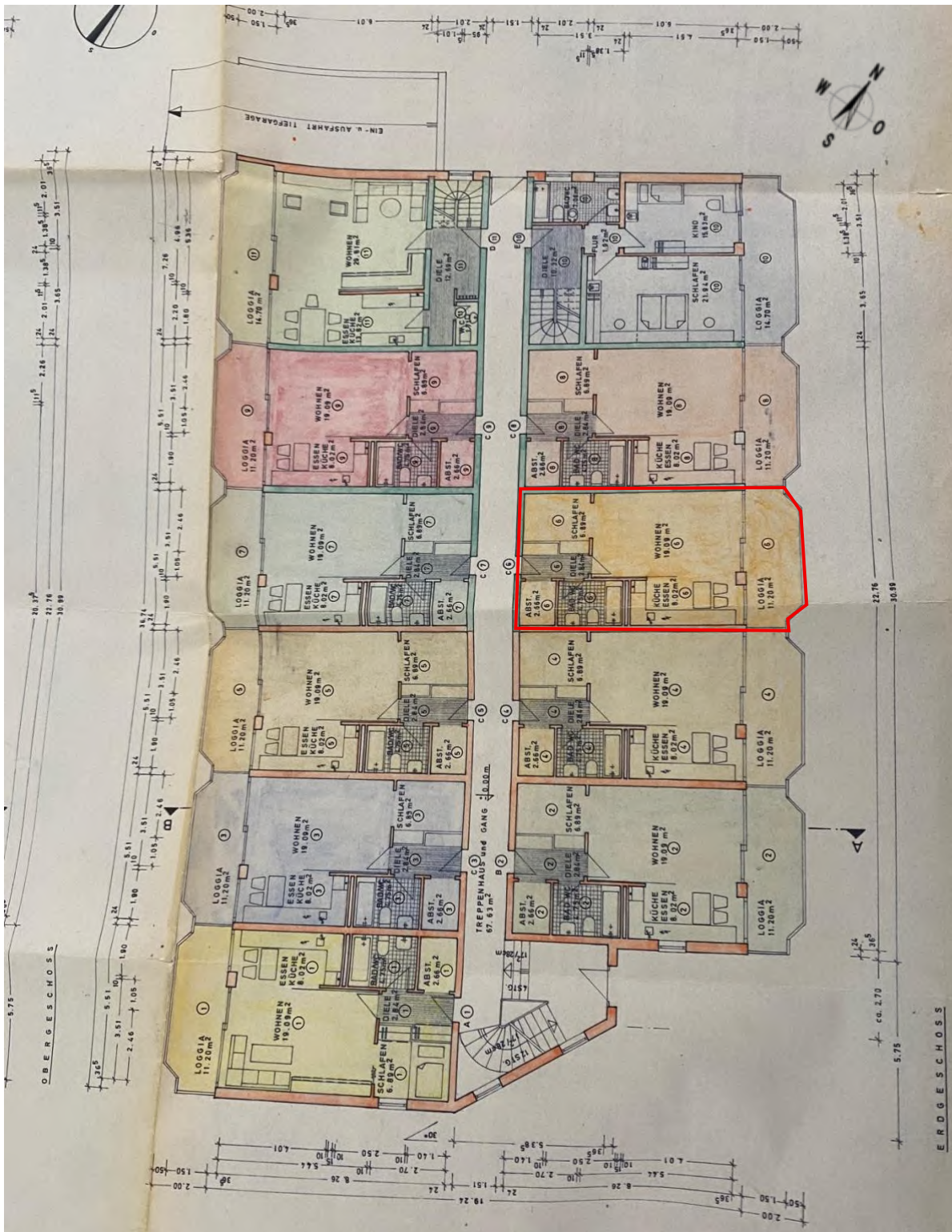
Anlage 4

Luftbild

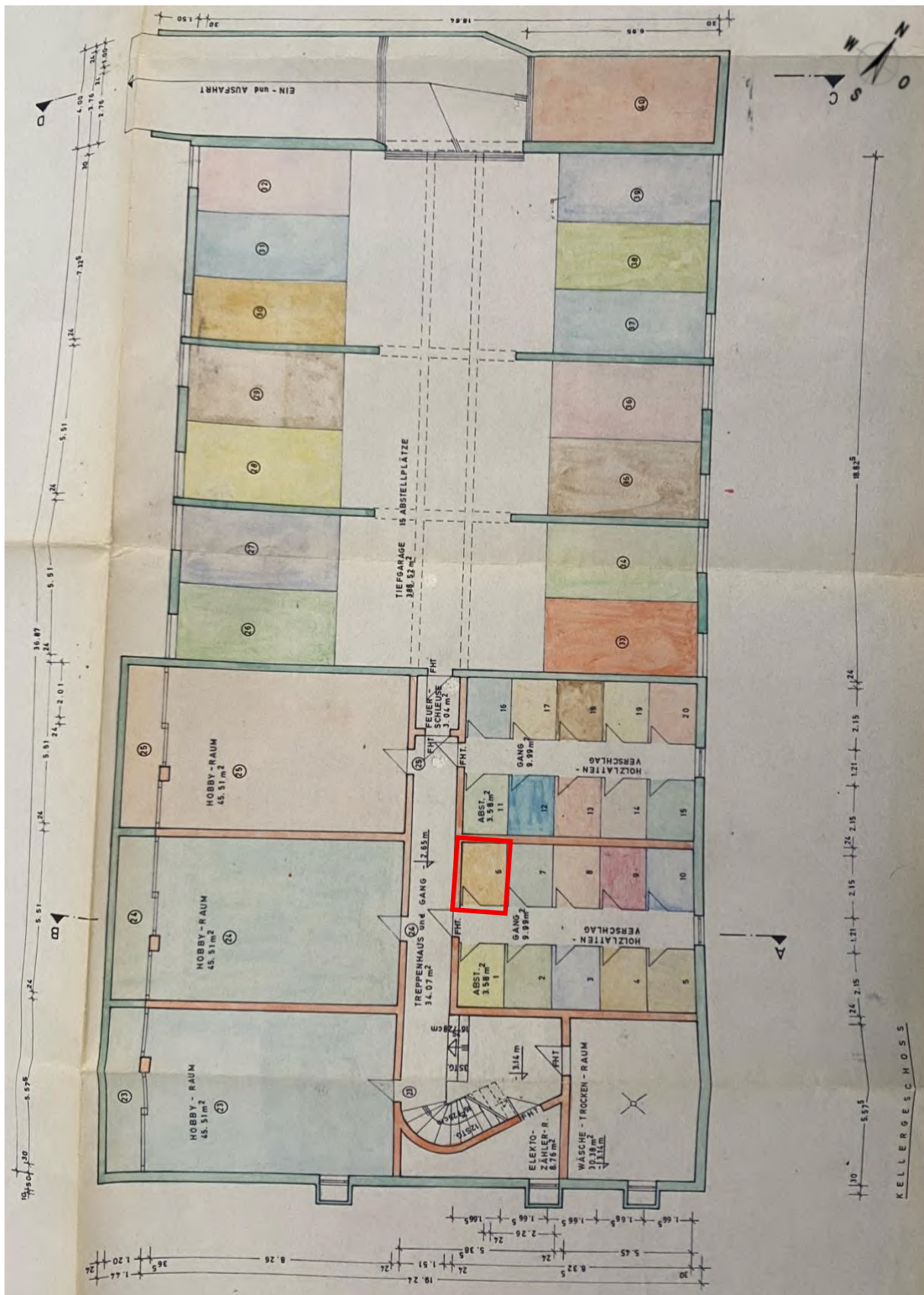


Anlage 5

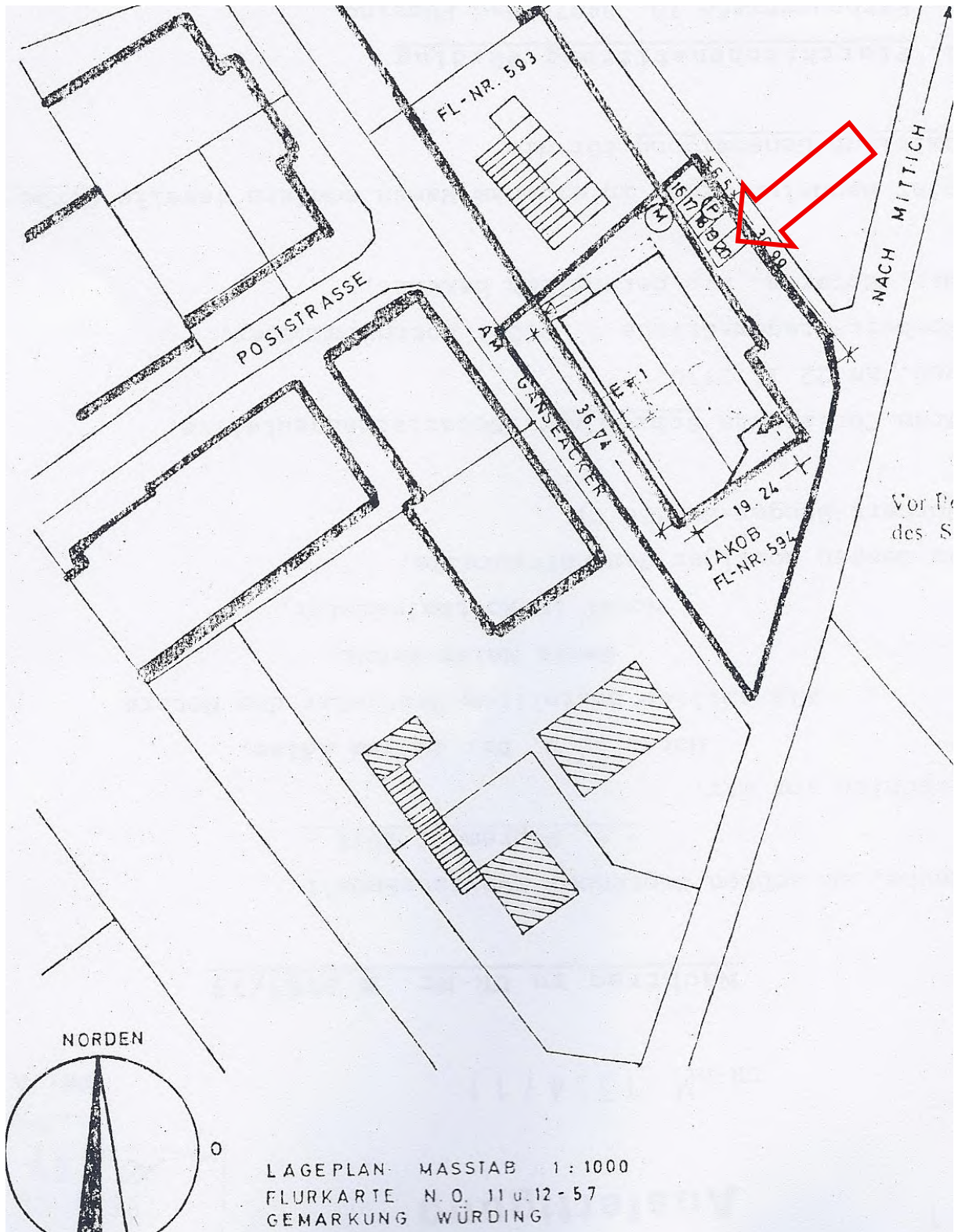
Kopien aus dem Aufteilungsplan



Grundriss Erdgeschoss mit Wohnung Nr. 6 (ohne Maßstab)



Grundriss Kellergeschoss mit Keller Nr. 6 (ohne Maßstab)



Stellplatzplan mit Stellplatz Nr. 20

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 24.07.2025



Westansicht



Südansicht



Südostansicht



Ostansicht



Nordostansicht mit Wohnung Nr. 6 im EG



Nordostansicht (Weitwinkelaufnahme) mit Wohnung Nr. 6 im EG



Nordansicht



Wohnung Nr. 6 im Erdgeschoss



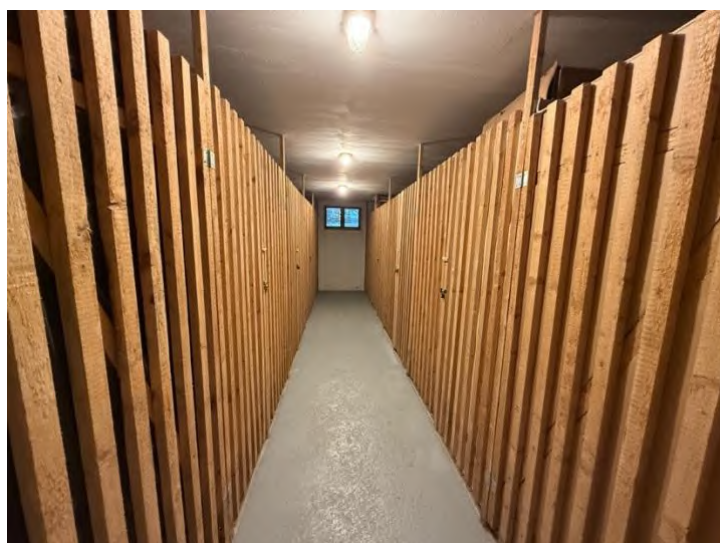
Loggia Wohnung Nr. 6



Gemeinschaftstreppehaus



Gemeinschaftsflur (EG)



Kellerabteile