



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

Gutachten

Aktenzeichen 804 K 113/24

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) von 51,88/1.000
Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 1776 und 1777 der Gemarkung Mauth,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum Nr. 7,
unter der Anschrift Böhmerwaldstraße 12, 94151 Mauth

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungstichtag 09.09.2025

60.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 34 Seiten.

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

pdf-Fertigung

Gutachten vom 12.09.2025

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 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	12
4.1 Allgemeines	
4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein	
4.3 Ausbau Sondereigentum	
4.4 Garage/Stellplatz	
4.5 Keller	
4.6 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
5. Verkehrswertermittlung	15
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Vergleichswertermittlung	
5.3 Verkehrswert	
6. Berechnung der Wohnfläche	21
Anlagen	22
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 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes.
Beschluss vom	14.06.2025.
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist die 3-Zimmer-Wohnung Nr. 7 im 2. Obergeschoss samt Kellerraum mit gleicher Nummer im Mehrfamilienhaus Böhmerwaldstraße 12, 94151 Mauth-Finsterau. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wohnfläche	ca. 77,80 m ²
Wertermittlungstichtag	09.09.2025
Qualitätsstichtag	09.09.2025

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- 1.2.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“.
- 1.2.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen.
- 1.2.3 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundes und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht, da hierzu keine Bedenken/Unregelmäßigkeiten Anlass dazu geben.
- 1.2.4 Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.
- 1.2.5 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundes und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter oder besorgter und im Gutachten aufgelisteter Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.6 Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse 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
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Passau	<ul style="list-style-type: none">- Beschluss des AG Passau vom 14.06.2025- Grundbuchauszug – Ausdruck vom 23.12.2024- Bebauungsmitteilung der Gemeinde Mauth- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 08.05.2025
Vom Grundbuchamt	<ul style="list-style-type: none">- Auszüge aus dem Aufteilungsplan sowie der Teilungserklärung
Von der Hausverwaltung	<ul style="list-style-type: none">- Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen vom 08.04.2022, 13.05.2023 und 13.08.2024- Abrechnung 2024 vom 25.06.2025- Wirtschaftsplan 2025 vom 25.06.2025- Energieausweis, ausgestellt am 06.06.2024
Recherchen	<ul style="list-style-type: none">- Bei der Gemeinde Mauth - Bauamt- Grundakteneinsicht beim Grundbuchamt Freyung- 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	09.09.2025.
Teilnehmer	Der Ehemann der Schuldnerin sowie der Sachverständige.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte einwandfrei besichtigt werden. Alle Räumlichkeiten waren zugänglich.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (15 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Freyung.

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch von Mauth, Band 28, Blatt 979 (Wohnungsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke u. der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Fl. Nr.</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe (m²)</u>
2	51,88/1.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
	1777	Finsterau 147, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	2.070
	1776	Finsterau 140, Gebäude- und Freifläche	1.265

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7.

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

Die Grundakten beim Grundbuchamt Freyung wurden eingesehen. Sonstige Lasten und Rechte sind dem Unterzeichner nicht bekannt; es wurden auch diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3 Sondernutzungsrechte

Der gegenständlichen Wohnung ist laut Teilungserklärung kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

2.4 Vermietung und Verpachtung

Die gegenständliche Wohnung steht nach Angabe seit ca. einem Jahr leer. Ein Mietverhältnis besteht zum Stichtag nicht.

2.5 Verwaltung nach dem WEG

ISC Immobilien Service Center GmbH
Stadtplatz 41, 94474 Vilshofen an der Donau

2.6 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage

Laut Wirtschaftsplan 2025 beträgt das monatliche Hausgeld 388,00 €. Die Instandhaltungsrücklage beträgt laut Abrechnung 2024 zum 31.12.2024 insgesamt 27.302,65 € bzw. 3.157,17 € anteilig für die gegenständliche Wohnung.

2.7 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sondern im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und ist im Flächennutzungsplan 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 Wertobjekt befindet sich in der Gemeinde Mauth im Ortsteil Finsterau, an der Grenze zu Tschechien. Der staatlich anerkannte Erholungsort liegt ca. 17 km nördlich von Freyung, 25 km nordöstlich von Grafenau sowie ca. 50 km nördlich von der Kreis- und Universitätsstadt Passau entfernt.

Gebietslage	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Landkreis	Freyung-Grafenau
Gemeinde	Mauth
Gemeindegliederung	11 Gemeindeteile
Einwohner	2.016 (Stand 31.12.2024)
Infrastruktur	<p>In der Gemeinde Mauth sind Kindergarten, Grundschule, Hausarzt, Zahnarzt, Bankfiliale, Apotheke und Gasthäuser vorhanden. Alle weiteren Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur (Schulen aller Art, Krankenhaus, Ärzte, Bankfilialen, Supermärkte, Discounter etc.) sind in der vom Bewertungsobjekt ca. 17 km südlich gelegenen Stadt Freyung eingerichtet.</p> <p>An nahe gelegenen Sport- und Freizeiteinrichtungen können unter anderem ein Freilichtmuseum, diverse Wander- und Radwege, der Nationalpark Bayerischer Wald und Böhmerwald genannt werden. Zudem ist ein direkter Loipeneinstieg für Langläufer sowie eine Rodelbahn gegeben.</p>
Überörtliche Verkehrsverhältnisse	Der Anschluss an das überregionale Straßennetz erfolgt im Wesentlichen über die Bundesstraße B12 (Entfernung ca. 14 km) bzw. die Bundesautobahn A3 (Entfernung ca. 55 km).

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Finsterau, ca. 6 km nördlich des Gemeindezentrums von Mauth. In Finsterau selbst sind lediglich ein Einzelhandelsgeschäft, Bäcker, Gasthaus sowie Autowerkstatt eingerichtet.

Örtliche Verkehrsverhältnisse	Böhmerwaldstraße führt östlich, Hirschkopfstraße führt südlich am Grundstück vorbei.
-------------------------------	--

ÖPNV-Anbindung	Eingeschränkte Nahverkehrsmittel (lediglich Schul- und Nationalparkbus).
Art der Umgebungsbebauung	Wohnbebauung in offener Bauweise.
Immissionen	Keine.
Lagebeurteilung	Einfache, ruhige und ländliche Wohnlage, ohne nennenswerte Infrastruktur mit guter Anbindung zum Nationalpark Bayerischer Wald.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgrößen	Fl. Nr. 1776	1.265 m ²
	Fl. Nr. 1777	2.070 m ²
Zuschnitt	Jeweils unregelmäßig.	
Topografie	Das Grundstück fällt nach Westen ab.	
Höhe	ca. 992 m ü NN	
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.	
Art der Bebauung	Zwei Mehrfamilienwohnhäuser.	
Außenanlagen	Das Grundstück ist gärtnerisch gestaltet mit einzelnen Sträuchern, Büschen, Wiesenfläche sowie befestigten Zuwegungen.	
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 asphaltierte Ortsstraße erschlossen. Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind vorhanden. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Stichtag keine Erschließungsbeiträge mehr offen sind.

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Freyung-Grafenau

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	983,85 km ²	
Einwohner (31.12.2023)	79.603	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2022 bis 2042)	-0,3 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2023)	3,1 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2023)	28.258	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	9.400	↻
▪ Baugewerbe	3.196	↻
▪ Handel	3.331	↻
▪ Gastgewerbe	1.470	↻
▪ Verkehr & Lagerei	894	↻
▪ Sonstige Dienstleister	9.469	↻
Einpendler (30.06.2023)	6.812	↻
Auspendler (30.06.2023)	11.985	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2023)	693	↻
▪ Neueintragungen	279	↻
Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2022	24.978 EUR	↻
Kaufkraft 2024 (Index Deutschland=100)	93,1	↻
Bruttoinlandsprodukt 2022	2.886 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2022	2.614 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	54 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	1.063 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	1.497 Mio. EUR	↻
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2023		
IHK-Mitgliedsunternehmen	5.893	↻
Gewerbeanmeldungen	650	↻
Unternehmensinsolvenzen	7	↻
Verarbeitendes Gewerbe 2023		
Betriebe	74	↻
Umsatz (in 1.000)	2.480.533 EUR	↻
Exportquote	37,4 %	↻

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



4. Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeines

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Einheiten, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss (Hochparterre), 1. und 2. Obergeschoss sowie Speicher.
Baujahr	Um 1971
Nutzung/Konzeption	Wohnen

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 Annahmen. Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die beigelegten Fotoaufnahmen und Planauszüge verwiesen.

4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton
Außenwände	Kellerwände in Beton, ansonsten Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Beton
Treppen	Betontreppen
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Ziegeldeckung
Spenglerarbeiten	In verzinkter Ausführung
Fassade	Wandputz mit Anstrich, Eternitverkleidung an der Westseite
Balkon	Als Betonkragplatte mit Betonfertigteilbrüstung

Abdichtungen	Nicht bekannt
Innenputz	Vorhanden
Wand- / Decken- behandlung	Anstrich
Fußböden	Treppenhaus mit Natursteinbelag
Fenster	Dreifachverglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden, alte Metallfenster im Keller
Türen	Mehrfachverglastes Hauszugangstürelement in Leichtmetallausführung mit integrierter Briefkastenanlage, Wohnungszugangstüren in Holzkonstruktion in Stahlzarge, FH-Türe zur Heizung
Heizung	Ölzentralheizung (Baujahr 2018), Beheizung der Räume mit alten Gliederheizkörpern
Warmwasserbereitung	Über v.a. Heizung

4.3 Ausbau Sondereigentum

Allgemeines	Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss auf der rechten Seite. Die Wohnung besteht aus Flur mit Garderobe, Wohnzimmer, Essplatz, Küche, Kinderzimmer, Bad mit WC, Schlafzimmer sowie kleiner Loggia.
Innenputz	Wände und Decken verputzt
Wand- / Decken- behandlung	Anstrich, Fliesen im Bad
Fußböden	Laminat in den Wohnräumen und im Flur, Fliesen im Bad
Türen	Holz furnierte Innentüren in Stahlumfassungszargen
Elektroausstattung	In Standardausführung
Sanitäreinrichtung	Bad mit WC Badewanne, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken Objekte in Standardausführung, Farbe weiß

4.4 Garage/Stellplatz

Im östlichen Grundstücksbereich (Fl. Nr. 1777) befinden sich 6 geschotterte Außenstellplätze, die gemeinschaftlich genutzt werden.

4.5 Keller

Der Wohnung ist der massive Kellerraum mit der Nr. 7 zugeordnet.

4.6 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Mit Ausnahme von tlw. fehlenden Sockelleisten im Bereich des Laminats sowie verbrauchten Anstrichen sind am Tag der Ortsbesichtigung keine gravierenden, wertbeeinflussende Schäden und Mängel ersichtlich. Der Kellerraum bedarf vor erneuter Nutzung einer Entrümpelung.

Grundrisszuschnitt

Baujahrtypischer Grundriss mit normalen Raumhöhen.

Belichtung und Besonnung

Die Loggia ist nach Süden orientiert und ruhig gelegen. Alle Räume, einschließlich der Nasszelle, sind ausreichend belichtet und belüftet.

Energetische Eigenschaften/Energieausweis

Das Gebäude verfügt mit Ausnahme der um 2018 erneuerten Heizung sowie der dreifachverglasten Kunststofffenster über keine besonderen, vom Gebäudealter abweichenden, energetischen Eigenschaften. Ein Energieausweis gemäß den §§ 79 ff. GEG wurde am 06.06.2024 erstellt. Der Energieverbrauchskennwert wurde hierbei mit 106,5 kWh/(m² a) angegeben.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Durchschnittlich unterhaltene Wohnanlage in ländlicher Lage ohne nennenswerte Infrastruktur. Die gegenständliche Wohnung stellt sich insgesamt in einem einfachen Zustand dar.

Die Marktgängigkeit kann unter Berücksichtigung der (im Vergleich zur Niedrigzinsphase) stark angestiegenen Finanzierungskosten und dem gegenüberstehenden, überschaubarem Investitionsvolumen als leicht unterdurchschnittlich eingestuft werden.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

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

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

5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

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

5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

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

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

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

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

5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

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

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

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

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

5.1.5 Gewähltes Verfahren

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände sowie der vom Gutachterausschuss übermittelten noch ausreichenden Anzahl an hinreichend geeigneten Vergleichspreisen geht der Unterzeichner davon aus, dass zur Wertermittlung von Objekten der vorliegenden Art **das Vergleichswertverfahren** anzuwenden ist. Das Vergleichswertverfahren spiegelt den Markt direkt wider und führt i. d. R. direkt zum Verkehrswert.

5.3 Verkehrswert

5.3.1 Verkehrswertdefinition

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

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

5.3.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bei der Anpassung der Verkaufsfälle ausreichend berücksichtigt, sodass es an dieser Stelle keiner zusätzlichen Marktanpassung bedarf.

Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert somit: 62.000,00 €

5.3.3 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.

Vor einer erneuten Nutzung/Vermietung sind in der Wohnung kleinere Fertigstellungsarbeiten sowie die Erneuerung der verbrauchten Anstriche erforderlich. Zudem bedarf der Kellerraum einer Entrümpelung. Insgesamt wird hierfür ein Wertminderungsansatz von pauschal 2.000,00 € als angemessen erachtet.

5.3.4 Ableitung Verkehrswert

Für das zu begutachtende Objekt leitet sich der Verkehrswert vom Vergleichswert ab.

Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert (s. Ziffer 5.3.2) 62.000,00 €

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.3.3) - 2.000,00 €

Vergleichswert (entspricht dem Verkehrswert) 60.000,00 €

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der Verkehrswert (Marktwert) für 51,88/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 1777 und 1776 der Gemarkung Mauth, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 zum Wertermittlungstichtag 09.09.2025 gerundet mit

60.000,00 €

in Worten **sechzig Tausend** Euro

festgestellt.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 09.09.2025 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 12.09.2025.

Passau, 12.09.2025

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:

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. Um im Rahmen der Vergleichswertermittlung im System zu bleiben, wird die in der Teilungserklärung angegebene Wohnfläche von 77,80 m² zugrunde gelegt. Abweichend vom in Anlage beigefügten Aufteilungsplan wurde der Durchgang zwischen Küche und Essplatz geschlossen. Die Küchenanschlüsse sind nun im Bereich des zum Wohnzimmer offenen Essplatzes angeordnet.

Wohnung Nr. 7 (gemäß Aufteilungsplan)

Flur/Garderobe	5,51 m x 1,26 m + 1,89 m x 1,88 m + 1,26 m x 0,60 m =	11,25 m ²
Wohnzimmer	3,51 m x 5,89 m – 0,38 m x 0,38 m =	20,53 m ²
Essplatz	2,51 m x 2,51 m =	6,30 m ²
Küche	2,51 m x 3,26 m =	8,18 m ²
Kinderzimmer	2,89 m x 4,26 m =	12,31 m ²
Bad + WC	1,89 m x 2,39 m =	4,52 m ²
Schlafzimmer	3,51 m x 4,26 m – 1,89 m x 0,60 m =	13,82 m ²
Zwischensumme		76,91 m²
<u>abzgl. 3 % Putz</u>		<u>- 2,31 m²</u>
Wohnfläche innenliegend		74,60 m²
zzgl. Loggia (zu ½)	2,26 m x 1,38 m + 3,13 m x 0,60 m = 5,00 m ² /2 =	2,50 m ²
Wohnfläche gesamt		77,10 m² rd. 77,00 m²

Anlage 1

Generalkarte



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2016 (Daten verändert), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender

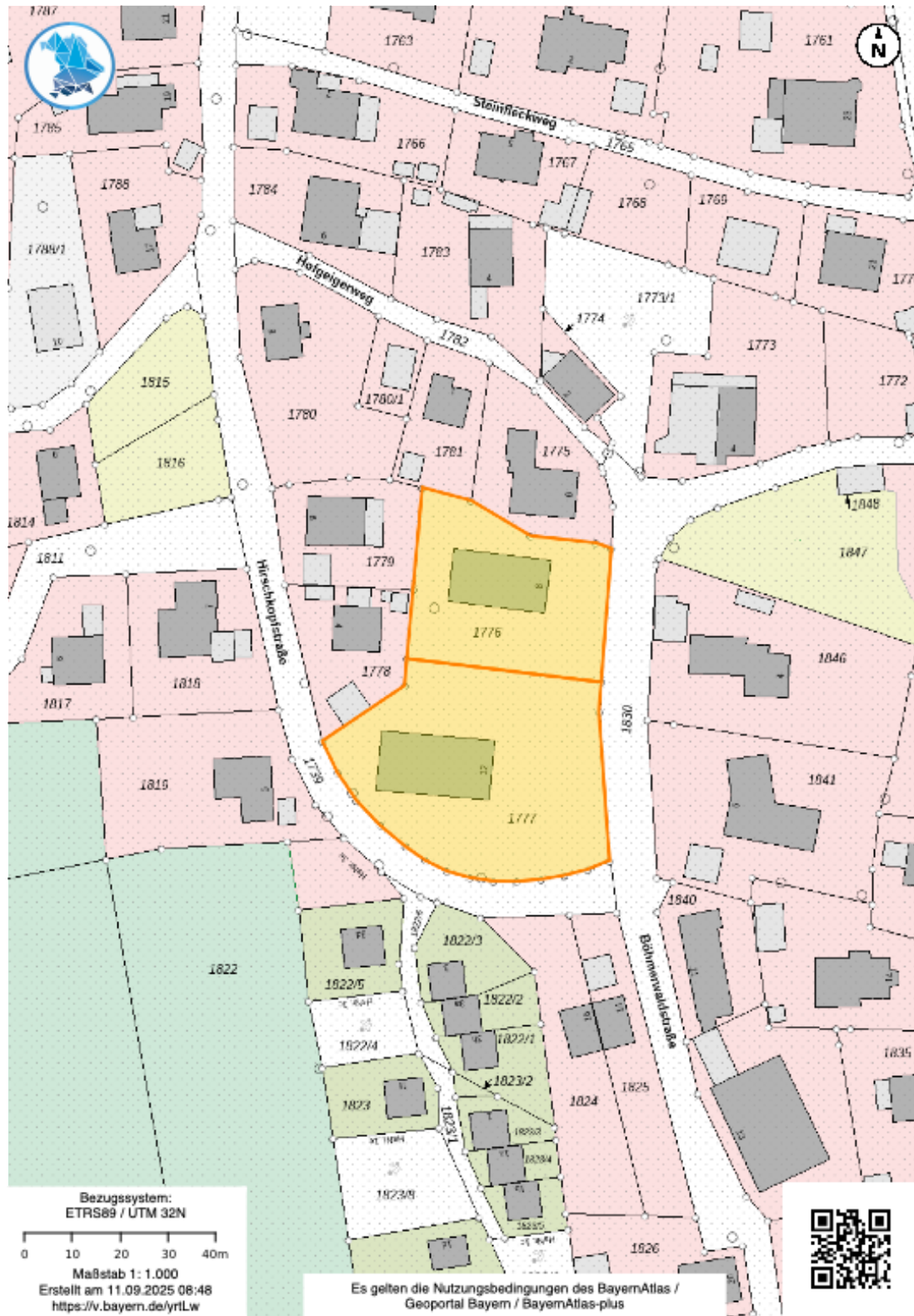
Anlage 2

Ortsplan



Anlage 3

Flurkarte



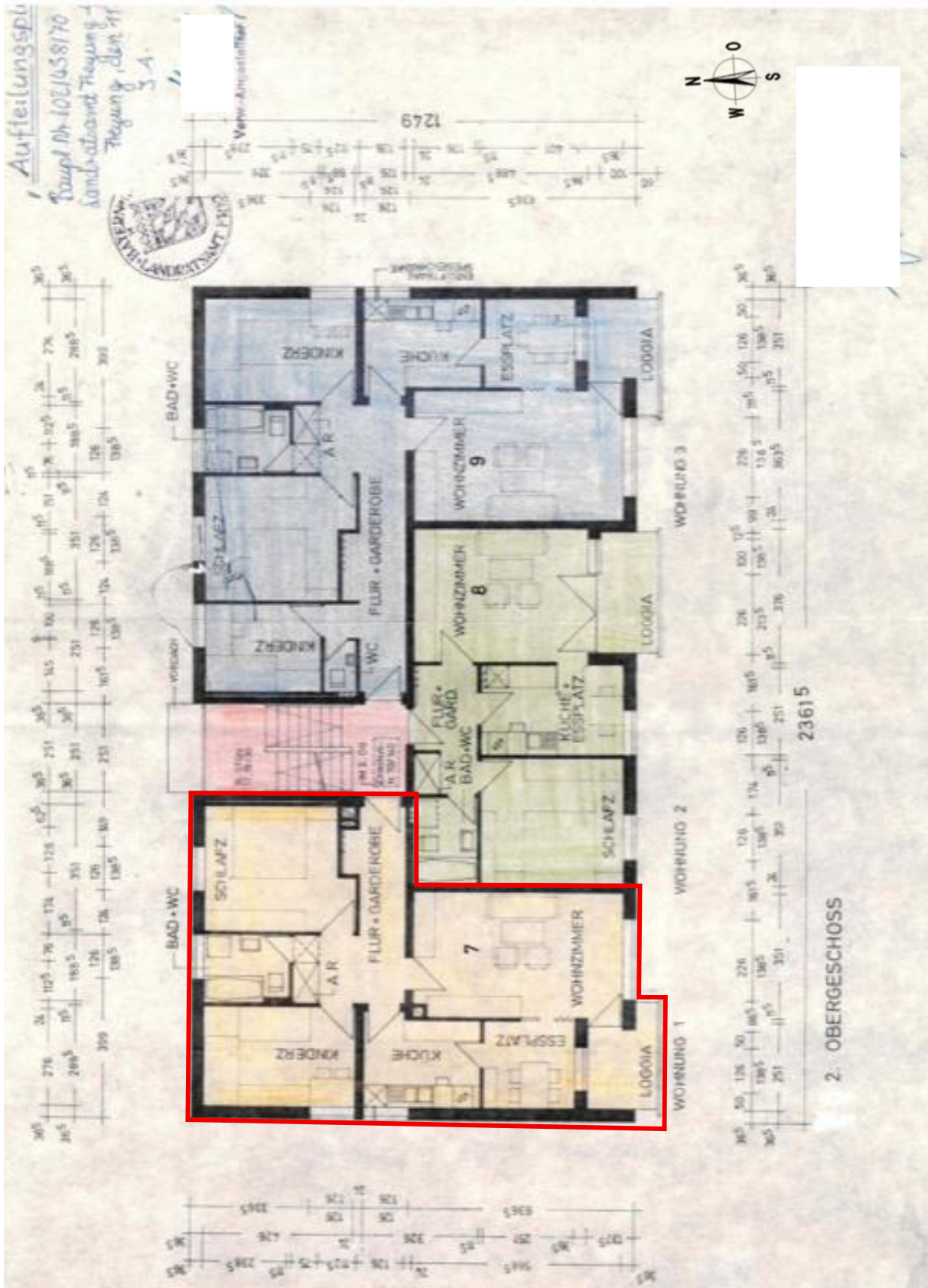
Anlage 4

Luftbild

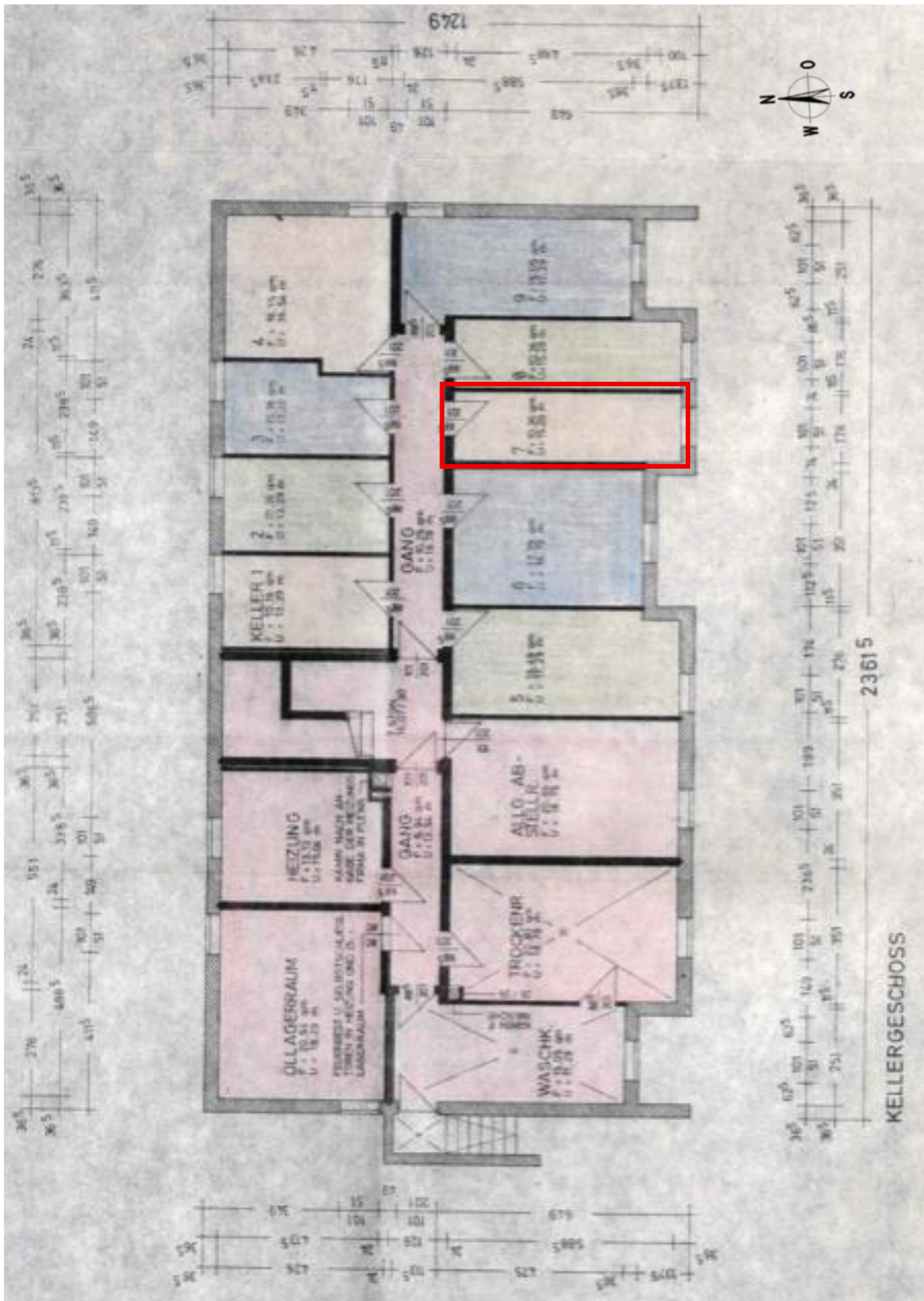


Anlage 5

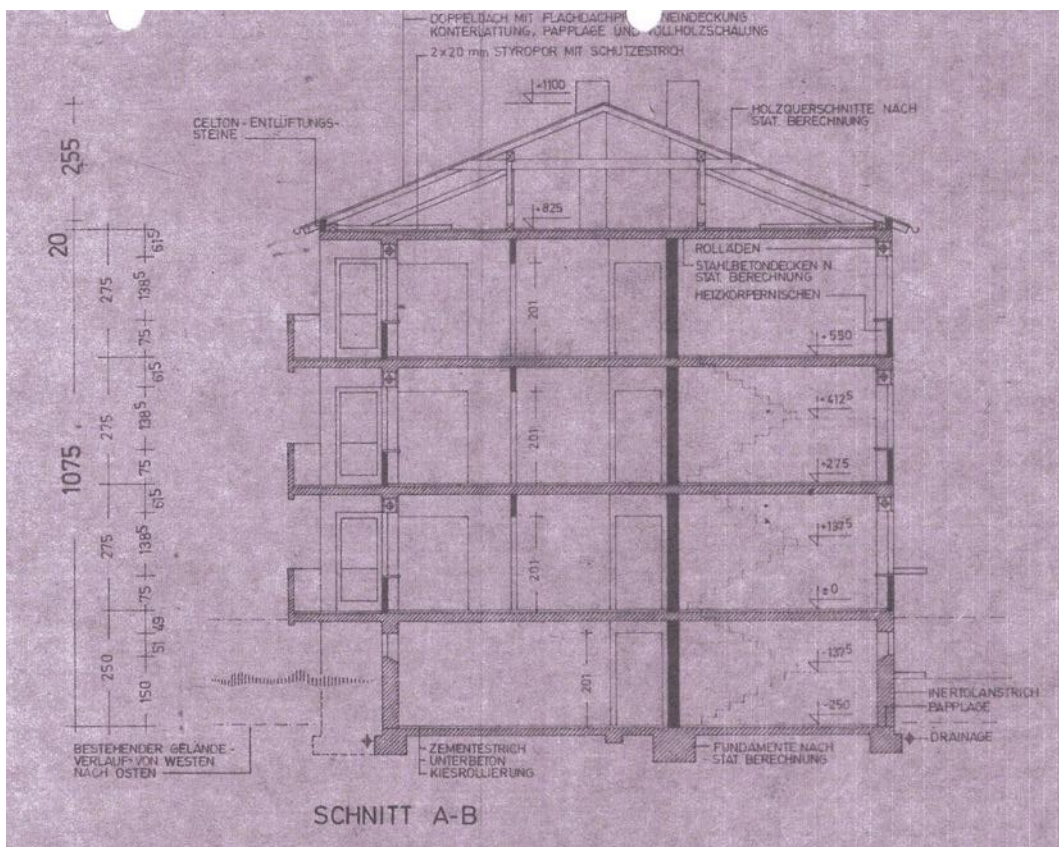
Kopien aus dem Aufteilungsplan



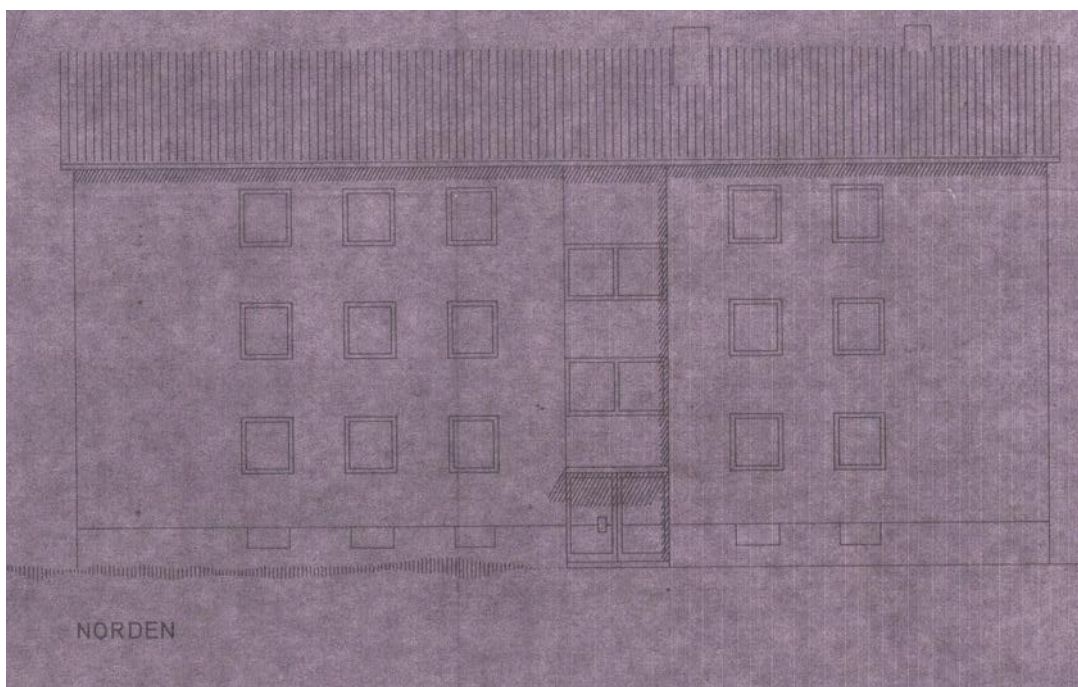
Grundriss 2. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 7



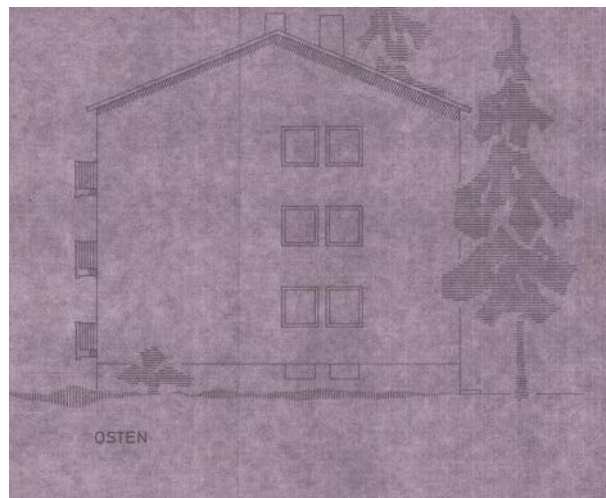
Grundriss Kellergeschoss mit Keller Nr. 7



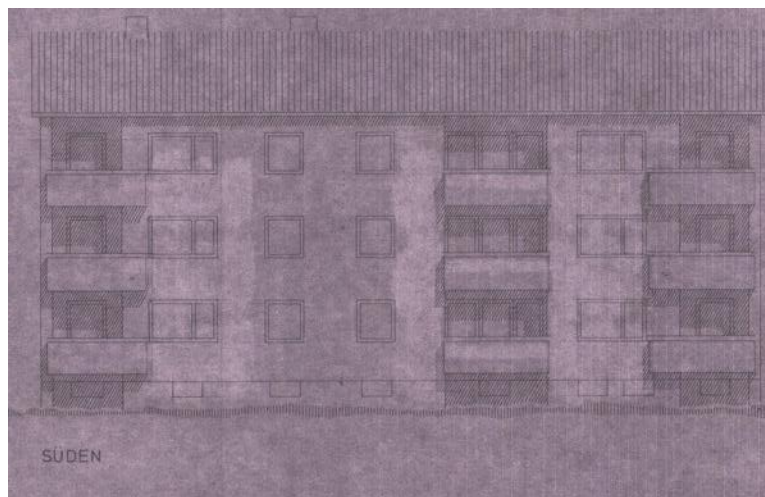
Gebäudeschnitt



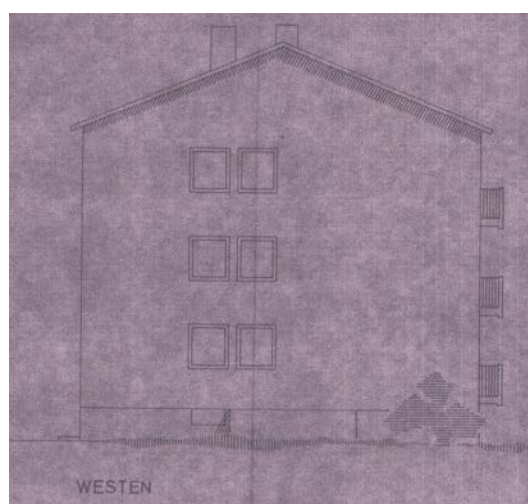
Nordansicht



Ostansicht



Südansicht



Westansicht

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 09.09.2025



Südostansicht



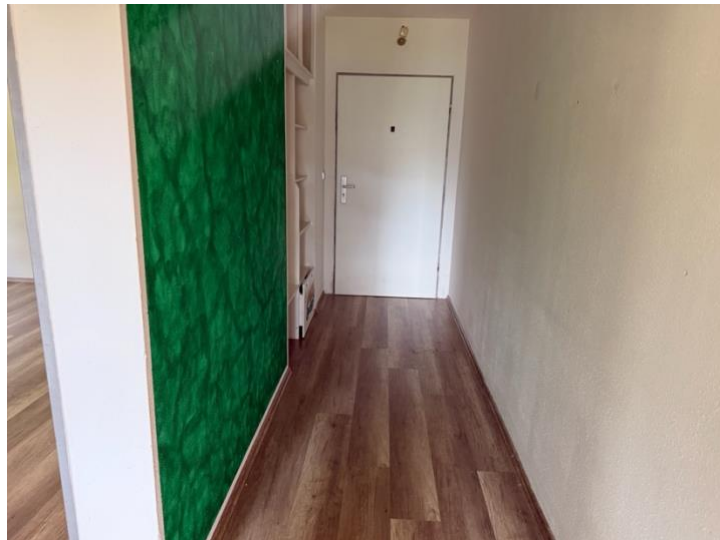
Nordostansicht



Nordwestansicht



Südwestansicht



Flur + Garderobe



Flur



Schlafzimmer



Bad mit WC



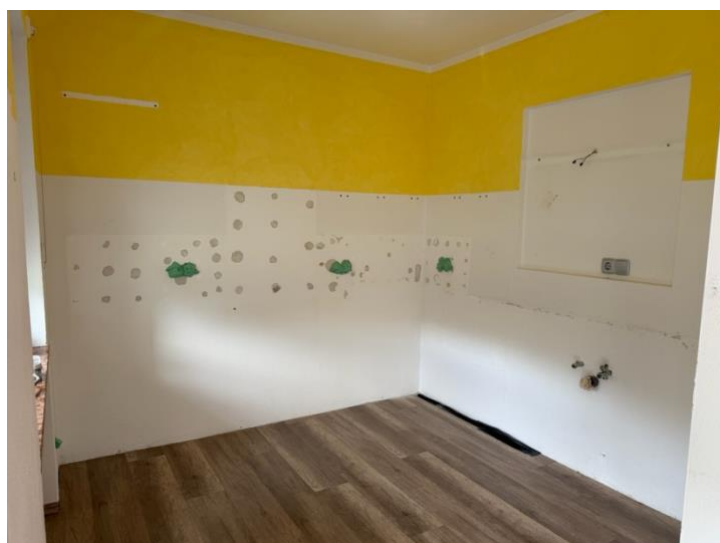
Kinderzimmer



Zimmer (im Grundriss als „Küche“ bezeichnet)



Wohnzimmer



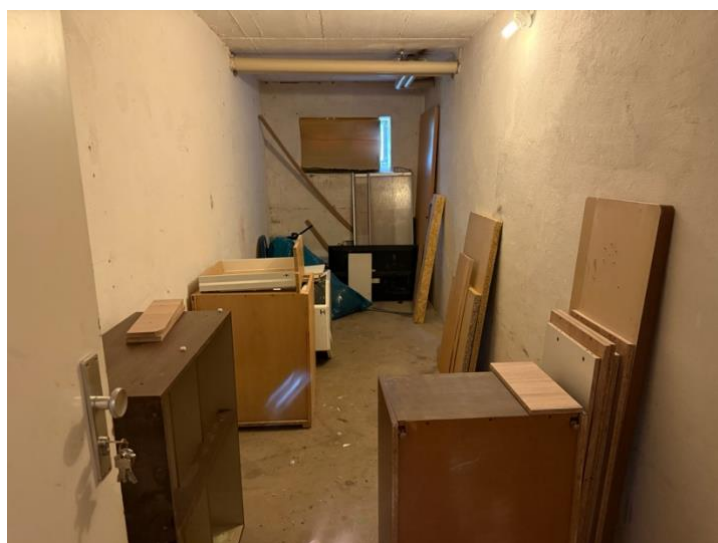
Küche (im Grundriss als „Essplatz“ bezeichnet)



Loggia



Heizung



Kellerraum Nr. 7