



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 803 K 62/24

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes Flurnummer 467/3
der Gemarkung Aldersbach, unter der Anschrift Wiflinger Straße 13,
94501 Aldersbach

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 26.06.2025

245.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 36 Seiten.

Es wurde in 5 Fertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 01.07.2025

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 Vermietung und Verpachtung	
2.4 Baulasten	
2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.6 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 Wohnhaus	
4.2 Garage	
4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
4.4 Außenanlagen	
5. Verkehrswertermittlung	16
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Sachwertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Flächenberechnungen	27
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche	
6.2 Berechnung der Wohnfläche	
Anlagen	29
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Planunterlagen	

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.
Beschluss vom	02.04.2025
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem Einfamilienhaus und einer Pkw-Doppelgarage bebaute Grundstück Flurnummer 467/3 der Gemarkung Aldersbach, unter der Anschrift Wiflinger Straße 13, 94501 Aldersbach. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wohnfläche	ca. 116 m ²
Wertermittlungstichtag	26.06.2025
Qualitätsstichtag	26.06.2025

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. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.
- 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 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 (notigenfalls 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	- Beschluss vom 02.04.2025 - Grundbuchauszug, Abdruck vom 06.06.2024 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 23.10.2023 - Bebauungsmitteilung der Gemeinde Aldersbach vom 26.10.2023
Vom Bauamt	- Bauplan Einfamilienwohnhausneubau, genehmigt am 16.05.1979 - Baubeschreibung und Flächenberechnung vom 13.03.1979
Vom Unterzeichner	- Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung
Recherchen	- Bei der Gemeinde Aldersbach - Bauamt - Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Passau

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	26.06.2025.
Teilnehmer	Der Schuldner sowie der Unterzeichner.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte einwandfrei besichtigt werden. Alle Räumlichkeiten waren zugänglich.
Aufnahmen	Der Schuldner war nicht mit der Anfertigung von Innen- und Außenaufnahmen einverstanden.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgericht Passau von Aldersbach, Blatt 3852

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1	467/3	Wiflinger Straße 13, Gebäude- und Freifläche	907

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

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

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige Lasten und Rechte konnten durch den Unterzeichner nicht in Erfahrung gebracht werden und sind auch den Beteiligten nicht bekannt, es wurden auch diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3 Vermietung und Verpachtung

Das gegenständliche Objekt wird zum Stichtag eigengenutzt. Ein Mietverhältnis besteht nicht.

2.4 Baulasten

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Die Sicherung baurechtskonformer Zustände wird im Grundbuch vorgenommen. Die Ortsbesichtigung und die Unterlagen lassen auf keine Rechte und Lasten Dritter schließen, die den Verkehrswert wesentlich beeinflussen können.

2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Gemäß Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 30.06.2025 ist das Objekt nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Das Grundstück befindet sich gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus, Naturgefahren vom 30.06.2025 nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Waldschule 1“, der am 10.09.1975 in Kraft getreten ist. Das Baurecht richtet sich demnach nach § 30 BauGB. Das erschlossene und bebaute Grundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen. Folgende wesentliche Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen:

Art der baulichen Nutzung:	„WA“ (Allgemeines Wohngebiet)
Maß der baulichen Nutzung:	
Anzahl der Vollgeschosse	2 Vollgeschosse
GRZ (höchstzulässig)	0,4
GFZ (höchstzulässig)	0,8
Bauweise	Offene Bauweise



Auszug aus dem Bebauungsplan

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Gemeinde Aldersbach, im niederbayerischen Landkreis Passau.

Gebietslage Bayern

Regierungsbezirk Niederbayern

Landkreis Passau

Einwohner ca. 4.310 (31.12.2024)

Höhe ca. 328 m ü. NN

Infrastruktur In der Gemeinde Aldersbach sind infrastrukturelle Einrichtungen für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf (Kindergarten, Grundschule, Supermärkte, Bäckerei, Ärzte, Zahnärzte, Apotheke, Volksbank sowie Restaurants und Cafés etc.) vorhanden. Ein Krankenhaus sowie diverse weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in der rd. 11 km entfernten Stadt Vilshofen an der Donau. Die Universitäts- und Dreiflüssestadt Passau ist ca. 32 km entfernt.

Überörtliche Verkehrs-
anbindung Die Gemeinde Aldersbach ist unterdurchschnittlich an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Bundesstraße B8 ist ca. 10 km, die nächste Autobahnauffahrt zur BAB A3 (Auffahrt Garham) ist ca. 18 km entfernt. Der Flughafen München ist ca. 122 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das Objekt befindet sich ca. 1 km östlich des Gemeindezentrums.

Örtliche Verkehrs-
verhältnisse Wiflinger Str. erschließt das Grundstück von Süden.

ÖPNV-Anbindung Der Bahnhof Vilshofen, mit Regionalbahnanschluss nach Passau und München ist ca. 10 km entfernt. Der nächste Hauptbahnhof mit ICE Anbindung nach Frankfurt, Wien etc. befindet sich in Passau (Entfernung ca. 31 km). Eine öffentliche Busverbindung, jedoch nur mit eingeschränkter Anbindung befindet sich im näheren Umfeld.

Umgebungsbebauung Einfamilienhäuser in offener Bauweise.

Immissionen Keine.

Lagebeurteilung Durchschnittliche, ruhige, ländliche Wohnlage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße 907 m², bei einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 37 m und einer mittleren -breite von ca. 24 m.

Zuschnitt Rechteckähnlich.

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.

Art der Bebauung Einfamilienhaus mit Pkw-Doppelgarage.

Grenzverhältnisse Die aufstehenden Gebäude befinden sich augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen. Das Garagengebäude ist an der Ostseite als Grenzbebauung ausgeführt. Ein Überbau ist nicht bekannt oder ersichtlich.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die südlich vorbeilaufende Anliegerstraße. Wasser-, Kanal- und Stromanschluss 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 Passau

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	1.530,09 km²	
Einwohner (31.12.2023)	197.863	
Bevölkerungsvorausberechnung (2022 bis 2042)	+4,7 %	

Arbeitsmarkt & 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 & 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 & 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 & 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

Auszug aus Strukturdaten Stand Dezember 2024, IHK Niederbayern

4. Gebäudebeschreibung

Anmerkung zur Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen, dominanten Ausstattungsmerkmale; sie nimmt nicht für sich in Anspruch, eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen. Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die in den Anlagen beigefügten Baupläne verwiesen.

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart/Nutzung	Einfamilienhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr	Um 1979
Nutzung	Wohnen

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Betonstreifenfundamente B 100
Außenwände	Kellerwände als Betonhohlblocksteine, ansonsten Ziegelmauerwerk
Innenwände	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Treppen	Stahlbetontreppen mit Natur-/Kunststeinbelag, Holzeinschubtreppe zum Spitzboden
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Pfannen
Fassade	Wandputz mit Anstrich
Spenglerarbeiten	In Kupferblechausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt
Balkon	Betonkragplatte mit Holzgeländer und Fliesenbelag

4.1.3 Ausbau

Innenputz	Wand- und Deckenflächen verputzt, soweit nicht verkleidet
Fußböden	Laminat, Fliesen
Wand- / Decken- behandlungen	Anstrich, Wandfliesen in den Nasszellen sowie im Objektbereich der Küche, Holzverkleidungen
Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster (um 2018 erneuert), manuelle Kunststoffrollläden, Glasbausteinfenster im Treppenhaus
Türen	Neueres Haustürelement und neuere Kellerzugangstüre in Leichtmetall- oder Kunststoffausführung, holzfurnierte Innentüren in Stahlzargen, tlw. mit Glasausslass, Eisentüre zum Heizraum
Heizung	Ölzentralheizung (nach Angabe ca. 2011 erneuert), Heizölbevorratung in Kunststoffbatterietanks, Beheizung der Räume über Heizkörper
Warmwasser	Über v. a. Heizung
Elektroausstattung	In älterer Standardausführung
Sanitäreinrichtung	Bad (EG) Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Dusche mit Duschkabine, Badewanne, Waschbecken Bad (DG) Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Badewanne, Waschbecken Zusätzlich Waschbecken und Waschmaschinenanschluss im kleinen Kellerraum
Bes. Einrichtungen	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung

4.2 Garage

Pkw-Doppelgarage in Massivbauweise mit Außenwänden in Ziegelmauerwerk sowie Satteldach in Holzkonstruktion mit Pfannendeckung. Eine der beiden Garagenhälften ist als Durchfahrt zum Gartengrundstück ausgeführt. Im Bereich des Daches ist eine einfache, von der Raumhöhe her eingeschränkte Lagerfläche vorhanden. Das Garagengebäude ist mit einem neueren, elektrischen Sektionaltor und zwei einfachen, manuellen Stahlblech-schwingtoren, Betonboden/Estrich und Elektroanschluss ausgestattet.

4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Am Tag der Ortsbesichtigung sind keine gravierenden Mängel oder Schäden, die über die angesetzte Alterswertminderung hinausgehen würden, ersichtlich bzw. auch dem Eigentümer nicht bekannt. Das Gebäude befindet sich jedoch im Wesentlichen im Zustand des ursprünglichen Baujahres 1979. Die sanitären Anlagen entsprechen nicht mehr dem heutigen Zeitgeist. Nennenswerte Modernisierungen wurden bis dato mit Ausnahme der um 2018 erneuerten Fenster sowie der um 2011 erneuerten Heizung nicht durchgeführt.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

In Bezug auf die Wohnfläche kleines Einfamilienhaus mit baujahrtypischem Grundriss, normalen Raumhöhen im KG und EG sowie Dachschrägen im ausgebauten Dachgeschoss.

Belichtung und Besonnung

Alle Wohnräume einschließlich der Nasszellen sind natürlich belichtet und ausreichend belüftet.

Freibereiche/Orientierung

Das Wohnhaus ist in etwa mittig auf dem Grundstück angeordnet. Die Freibereiche sind nach Südwesten und Nordosten ausgerichtet. Der Balkon im DG ist nach Südwesten ausgerichtet.

Energetische Eigenschaften/Energieausweis

Mit Ausnahme der nach Angabe vor ca. 14 Jahren erneuerten Ölheizung sowie der vor ca. 7 Jahre erneuerten Fenster und Zugangstüren wurden bis dato keine energetischen Maßnahmen durchgeführt. Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung und Marktgängigkeit

Einfaches bis durchschnittliches, kleines Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück in ruhiger, ländlicher Wohnlage. Die Marktgängigkeit kann unter Berücksichtigung der zum Stichtag (im Vergleich zur Niedrigzinsphase) anhaltend hohen Finanzierungskosten, der anstehenden Modernisierungsmaßnahmen sowie dem überschaubaren Investitionsvolumen für ein Einfamilienhaus als leicht unterdurchschnittlich eingestuft werden.

4.4 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Der Sachwert von Außenanlagen umfasst insbesondere Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an Ver- und Entsorgungsnetze sowie die Gartengestaltung.

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen

Kanal-, Wasser- und Stromanschluss, SAT-Anschluss.

Einfriedungen

Maschendraht- und Jägerzaun.

Bodenbefestigungen

Waschbeton- bzw. Betonplatten, Doppel-T-Verbundpflaster im Bereich des Garagenvorplatzes.

Gartengestaltung

Tlw. leicht verwildertes Grundstück mit Wiesenfläche, Bäumen, Sträuchern und Büschen.

Sonstige Außenanlagen

Gartenhaus in Holzkonstruktion mit Kunststofffenster, kleine, äußere Betontreppe zum Keller.

Der Wert von Außenanlagen wird üblicherweise mit einem pauschalen Zuschlag der Gebäudewerte berücksichtigt. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht. Dabei werden bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern folgende Prozentsätze als marktüblich betrachtet:

Einfachste Anlagen	1 bis 2 %
Einfache Anlagen	2 bis 4 %
Durchschnittliche Anlagen	4 bis 6 %
Aufwendige Anlagen	bis 10 %

Im vorliegenden Fall wird der Sachwert der Außenanlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie der Modellkonformität mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren mit einem Hundertsatz der Gebäudewerte mit **3 v. H.** in Ansatz gebracht.

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 Wertermittlungsobjekts.

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 (§ 40) 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 für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück das Sachwertverfahren anzuwenden ist. Die Begründung liegt darin, dass derartige Wertobjekte meistens durch den Eigentümer selbst genutzt werden bzw. dass ein Kaufinteressent im vorliegenden Fall kaum eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt seiner Wertüberlegungen machen wird. Erfahrungsgemäß basiert die Kaufpreisbildung bei derartigen Wertobjekten überwiegend auf Sachwertüberlegungen. Kaufinteressenten von Objekten der vorliegenden Art gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den

Kosten aus, die zur Neuerrichtung eines vergleichbaren, ähnlichen Anwesens aufzubringen wären und bestimmen ausgehend vom Alter, Erhaltungszustand, vom Grundrisszuschnitt und der Lage, in welcher sich das Gebäude befindet, ihren individuellen Nutzungswert.

5.2 Ermittlung des Bodenwertes

5.2.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Passau wurde für die gegenständliche Bodenrichtwertzone zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von 90,00 €/m² beitragsfrei (Nutzungsart Wohnen) angegeben.

5.2.2 Modellkonformer Bodenwert

Unter Berücksichtigung der Modellkonformität in Bezug auf die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren erfolgt die Ermittlung des Bodenwertes durch Multiplikation des auf den Kaufzeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) angepassten Bodenrichtwertes mit der Grundstücksgröße. Die Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Merkmale erfolgt bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

Als Ausgangswert für die Ermittlung des modellkonformen Bodenwertes wird der v. a. Bodenrichtwert zum 01.01.2024 i. H. v. 90,00 €/m² zugrunde gelegt.

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Die allgemeinen Wertverhältnisse haben sich aus Sicht des Unterzeichners zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung und dem Wertermittlungsstichtag nicht nennenswert verändert, sodass diesbezüglich keine Anpassung erforderlich ist.

Modellkonformer Bodenwert zum Stichtag

90,00 €/m² x 907 m² =

81.630,00 €

5.2.3 Abweichungen vom modellkonformen Bodenwert

Die Grundstücksfläche mit 907 m² kann für den ländlichen Landkreis Passau als noch üblich eingestuft werden. Der Gutachterausschuss des Landkreis Passau hat ohnehin keine Abhängigkeit des Bodenwerts in Bezug auf die Grundstücksgröße bzw. die bauliche Ausnutzung festgestellt. Weitere Anpassungen hinsichtlich Grundstückszuschnitt, Topografie, Immissionen etc. sind nicht erforderlich. Der modellkonforme Bodenwert entspricht dem tatsächlichen Bodenwert.

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer/Alterswertminderungsfaktor

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 sowie die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren (Modellkonformität) wird für die nachfolgende Berechnung eine GND von 80 Jahren sowohl für das Wohnhaus als auch die Garage (wirtschaftliche Einheit) zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlagen 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 Wohnhaus samt Garage wurde um 1979 errichtet und ist zum Stichtag ca. 46 Jahre alt. Die Heizung wurde nach Angabe ca. um 2011 erneuert, die Fenster sowie die Haustüre um 2018. Nennenswerte Modernisierungen wurden ansonsten nicht durchgeführt. In Anlehnung an das Modell in Anlage 2 ImmoWertV können für v. a. Maßnahmen unter Berücksichtigung des Ausführungszeitraums 3 Modernisierungspunkte zugrunde gelegt werden. Dies führt in Anlehnung an S. 53 ff. ImmoWertA zu einer geringfügigen Verlängerung der RND von 34 auf 35 Jahre.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird ein Alterswertminderungsfaktor von $35/80 = 0,4375$ in Ansatz gebracht.

5.3.2 Gebäudewerte

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Berechnungen zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) können von der DIN 277 abweichen, sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden und sind unter Ziffer 6 dargestellt.

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind i. d. R. modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum-, oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz erfolgt in Anlehnung an Anlage 4 der ImmoWertV.

Es werden Standardstufen (1 bis 5) unterschieden. Die Gebäudestandards sind im Einzelnen in Anlage 4 der ImmoWertV erläutert. In Tabelle 1 sind die Gebäudestandards für Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser aufgeführt.

In der nachfolgenden Berechnung wird auf Grundlage der beim Bewertungsobjekt individuell gegebenen Bauweise und Ausstattung, eine entsprechende Standardstufe ermittelt.

Zusatzbauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Aus den Modellparametern der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses kann entnommen werden, dass für bei der Bruttogrundflächenberechnung nicht erfasste Bauteile kein gesonderter Ansatz erfolgt (z. B. Kelleraußentreppen, Dachgaube, Balkon). Aus Gründen der Modellkonformität bleiben v. a. Bauteile entsprechend unberücksichtigt.

Einstufung des Wertermittlungsobjektes**Wohnhaus**

Typ und Art: 1.01: Freistehendes Einfamilienhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.01					
		1	2	3	4	5	
		655 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1005 €/m ²	1260 €/m ²	Kostenanteil
Außenwände	23,00%		1				166,75 €
Dächer	15,00%		1				108,75 €
Außentüren und Fenster	11,00%			1			91,85 €
Innenwände und -türen	11,00%		0,5	0,5			85,80 €
Deckenkonst. und Treppen	11,00%			1			91,85 €
Fußböden	5,00%		1				36,25 €
Sanitäreinrichtungen	9,00%		1				65,25 €
Heizung	9,00%			1			75,15 €
Sonst. tech. Ausstattung	6,00%		1				43,50 €
Standardstufe							
Kostenkennwert							765,15 €

Für das gegenständliche Wohnhaus werden Normalherstellungskosten von rd. **765,00 €/m² BGF** inkl. 17 % Baunebenkosten zugrunde gelegt, was in etwa der Standardstufe 2,4 entspricht.

Garage

Typ und Art: 14.1 Garage in Massivbauweise
Kostenkennwert **485,00 €/m² BGF**

Indexierung (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wird vom Gutachterausschuss mit 1,0 angegeben.

5.3.3 Herstellungskosten Wohnhaus

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.1)	rd. 284 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	765,00 €/m ²
Baupreisindex (I 2025)	187,2
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 17 % Baunebenkosten)	1.432,00 €/m ²

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes
am Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
284,00 m² x 1.432,00 €/m² = 406.688,00 €

Alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor
406.688,00 € x 0,4375 = 177.926,00 €

5.3.4 Herstellungskosten Garage

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.2)	rd. 43 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	485,00 €/m ²
Baupreisindex (I 2025)	187,2
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 12 % Baunebenkosten)	908,00 €/m ²

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes
am Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
43,00 m² x 908,00 €/m² = 39.044,00 €

Alterswertgeminderte Herstellungskosten Garage:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor
39.044,00 € x 0,4375 = 17.082,00 €

5.3.5 Zusammenstellung

Alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	177.926,00 €
<u>Alterswertgeminderte Herstellungskosten Garage</u>	<u>17.082,00 €</u>
Vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen	195.008,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen pauschal rd. 3,0 % der Gebäudewerte (s. Ziffer 4.4)	+ 5.850,00 €
<u>zzgl. modellkonformer Bodenwert (s. Ziffer 5.2.2)</u>	<u>+ 81.630,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	282.488,00 €

5.4 Verkehrswert

5.4.1 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.

5.4.2 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 21 und §39 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau hat letztmalig aus Verkäufen aus dem Jahr 2023 Sachwertfaktoren abgeleitet. Die angegebene Regressionsgleichung errechnet für freistehende Einfamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von 282.488,00 € einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von rd. 1,02. Der Sachwertfaktor bezieht sich auf den Stichtag 30.06.2023. Insbesondere bei energetisch weniger effizienten und modernisierungsbedürftigen Gebäuden wie dem gegenständlichen sind bis zum Wertermittlungsstichtag weitere Preisabschläge zu verzeichnen.

Wegen v. a. Gegebenheiten und auch unter Berücksichtigung der geringen Wohnfläche sowie des seit dem Stichtag der Sachwertfaktorableitung bis zum Wertermittlungsstichtags weiter angestiegenen Baupreisindex wird der vom Gutachterausschuss für das Jahr 2023 angegebene durchschnittliche Sachwertfaktor sachverständig um 15 % reduziert, somit:

$$1,02 \times 0,85 = 0,87$$

Weitere Anpassungen sind aus sachverständiger Sicht an dieser Stelle nicht zu berücksichtigen, sodass der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor dementsprechend mit 0,87 festgesetzt wird.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere 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.

An dieser Stelle sind keine Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

Für das gegenständliche Objekt leitet sich zum Wertermittlungstichtag 26.06.2025 der Verkehrswert vom Sachwert ab.

Vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.3.5)	282.488,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.4.2)	
282.488,00 € x 0,87	245.765,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>+/- 0,00 €</u>
Sachwert (entspricht dem Verkehrswert)	245.765,00 €
(gerundet auf ganze 5.0000,00 €)	rd. 245.000,00 €

5.4.5 Plausibilisierung des Verkehrswerts

Grundstücksmarktbericht Landkreis Passau 2023

Der Gutachterausschuss hat im Grundstücksmarktbericht 2023 mittlere Gesamtkaufpreise für Einfamilienhäuser veröffentlicht. Die Auswertung in Lagen mit Bodenrichtwerten zwischen 61 und 100 €/m² ist nachfolgend eingefügt:

BRW 61 bis 100 €/m ²		Baujahresgruppe				
	gesamte Stichprobe	bis 1949	1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2016	2017 - Neubau
Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge - Stichprobe	69	1	24	20	20	4
mittlere Grundstücksfläche m ²	843		827	900	835	783
Min. Grundstücksfläche m ²	511		545	561	580	637
Max. Grundstücksfläche m ²	1.475		1.468	1.461	1.475	881
mittlere Wohnfläche m ²	150		145	171	137	139
Min. Wohnfläche m ²	87		90	87	115	126
Max. Wohnfläche m ²	240		235	240	203	159
mittleres (fikt.) Baujahr	1985		1967	1983	2006	2020
mittlerer Bodenrichtwert	84		82	85	85	91
Min. Bodenrichtwert	65		65	65	65	80
Max. Bodenrichtwert	100		100	100	100	100
mittlerer Gesamtkaufpreis €	323.150		222.198	315.070	432.509	463.250
Min. Gesamtkaufpreis €	108.000		140.000	108.000	280.000	388.000
Max. Gesamtkaufpreis €	614.000		360.000	521.394	614.000	517.000
Standardabweichung Gesamtkaufpreis €	119.864		51.496	92.729	89.521	58.123

Tabelle 1.8: Preisanalyse freist. Ein- und Zweifamilienhäuser 2023 - BRW 61 bis 100 €/m²

Für Wohnhäuser mit Baujahr zwischen 1975 und 1994 wurde aus 20 Verkäufen ein mittlerer Gesamtkaufpreis von 315.070 € (Spanne 108.000 € bis 521.394 €) veröffentlicht. Die mittlere Wohnfläche beträgt hierbei 171 m² und ist somit wesentlich größer als die des gegenständlichen Objektes. Die mittlere Grundstücksgröße mit 900 m² ist hinreichend mit der des zu bewertenden Objektes vergleichbar. Der mittlere Bodenrichtwert mit 85 €/m² ist ebenfalls gut vergleichbar. Das mittlere fiktive Baujahr der v. a. Stichprobe wurde mit 1983 angegeben und ist somit etwas jünger. Der mittlere Gesamtkaufpreis stellt in etwa die Wertverhältnisse zur Jahresmitte 2023 dar. Die Kaufpreise sind bis zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 weiter zurückgegangen. Der ermittelte Verkehrswert i. H. v. 245.000,00 € liegt ca. 22 % unter dem mittleren Kaufpreis aus 2023, was unter Berücksichtigung der um ca. 32 % geringeren Wohnfläche sowie der seither weiter rückläufigen Kaufpreise als plausibel erachtet wird.

Zur weiteren Plausibilisierung wurde Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss beantragt. Hierbei konnten zwei Verkäufe von vergleichbaren, voll unterkellerten, freistehenden Einfamilienhäusern aus der Nachbarschaft in Erfahrung gebracht werden, deren wertrelevante Eigenschaften nachfolgend dargestellt sind¹:

	Datum	Baujahr	Grundstücksfläche (ca.)	Wohnfläche	Modernisierungspunkte	Kaufpreis
1	Mär 25	1982	800	140	8	300.000 €
2	Mai 24	1981	850	147	k.A.	225.000 €
Mittelwert		1982	825	144		262.500 €

Beim Vergleichsobjekt Nr. 1 wurde kurz vor dem Verkauf das Dach erneuert. Weiter wurden zwischen 2005 und 2010 die Fenster/Außentüren und die Heizung erneuert sowie ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Die beiden Vergleichspreise bestätigen den ermittelten Verkehrswert hinreichend.

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 26.06.2025 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 01.07.2025.

Passau, 01.07.2025

Der Sachverständige

Felix Knödlseider, 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.

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

¹ Zur Vermeidung der eindeutigen Identifizierung wurde die Grundstücksgröße als ca. Angabe angegeben.

6. Flächenberechnungen

Anmerkung:

Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt und mittels Messungen im BayernAtlas plausibilisiert. Die Wohnfläche wurde aus den Bauplänen entnommen bzw. bei fehlenden Flächenangaben überschlägig herausgemessen. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

6.1.1 Wohnhaus

Kellergeschoss	9,24 m x 10,24 m =	94,62 m ²
Erdgeschoss	9,24 m x 10,24 m =	94,62 m ²
Dachgeschoss	9,24 m x 10,24 m =	94,62 m ²

Bruttogrundfläche Wohnhaus

283,86 m²
rd. 284,00 m²

6.1.2 Garage

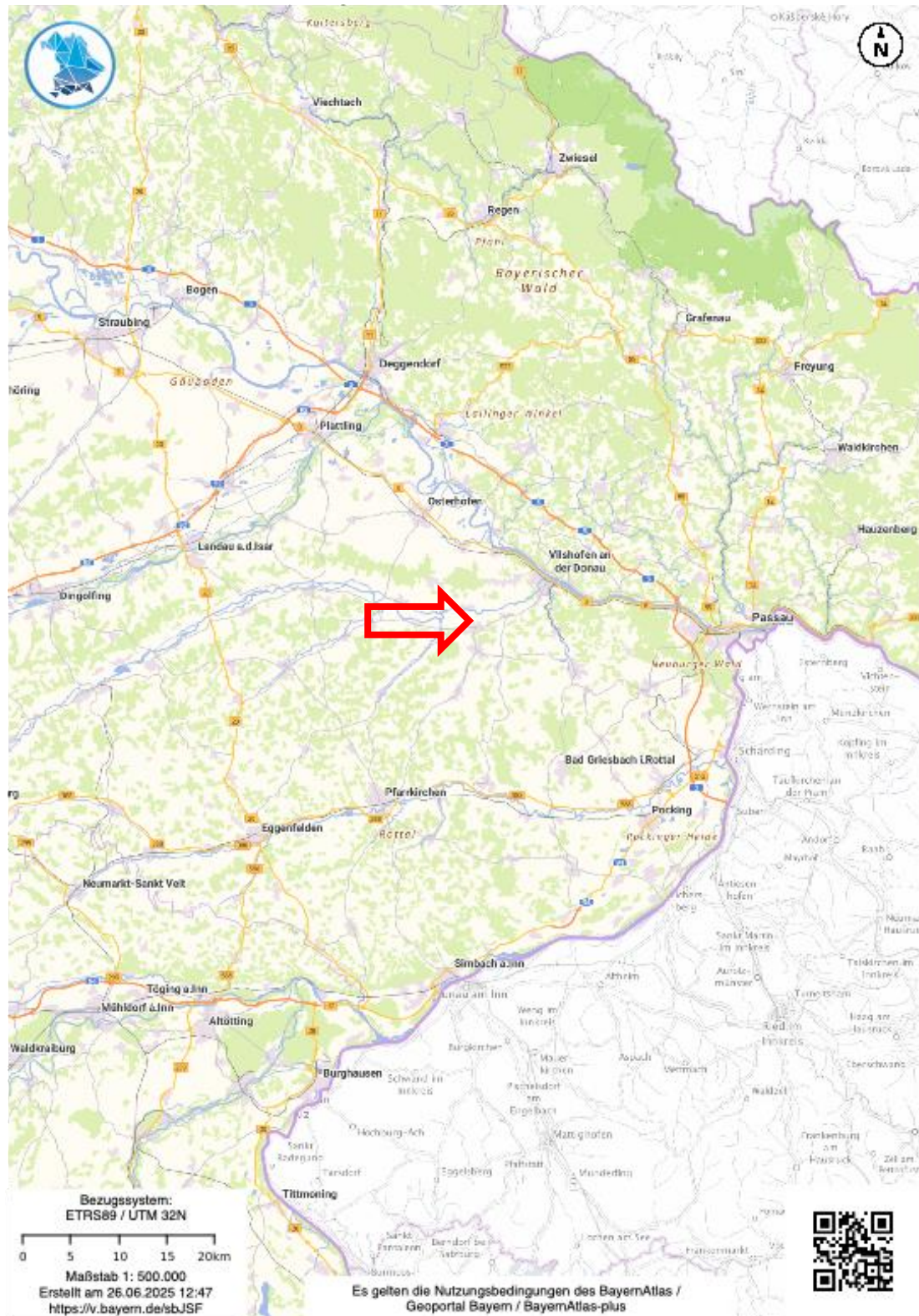
Erdgeschoss	7,12 m x 5,99 m =	42,65 m ² rd. 43,00 m²
-------------	-------------------	--

6.2 Berechnung der Wohnfläche

Erdgeschoss:	
Windfang ca.	2,25
Flur	5,60
Küche	14,55
Wohnzimmer	24,53
Fremdenzimmer	15,46
Bad-WC	7,54
Abstellraum	1,40
Dachgeschoss:	
Diele	7,00
Elternzimmer	20,09
Kinderzimmer	10,92
WC-Dusche	7,90
Zwischensumme	117,24
abzgl. 3 % Putz	-3,52
Wohnfläche innenliegend	113,72
zzgl. Balkon (zu 1/2) ca.	2,50
Wohnfläche ca.	116

Anlage 1

Generalkarte



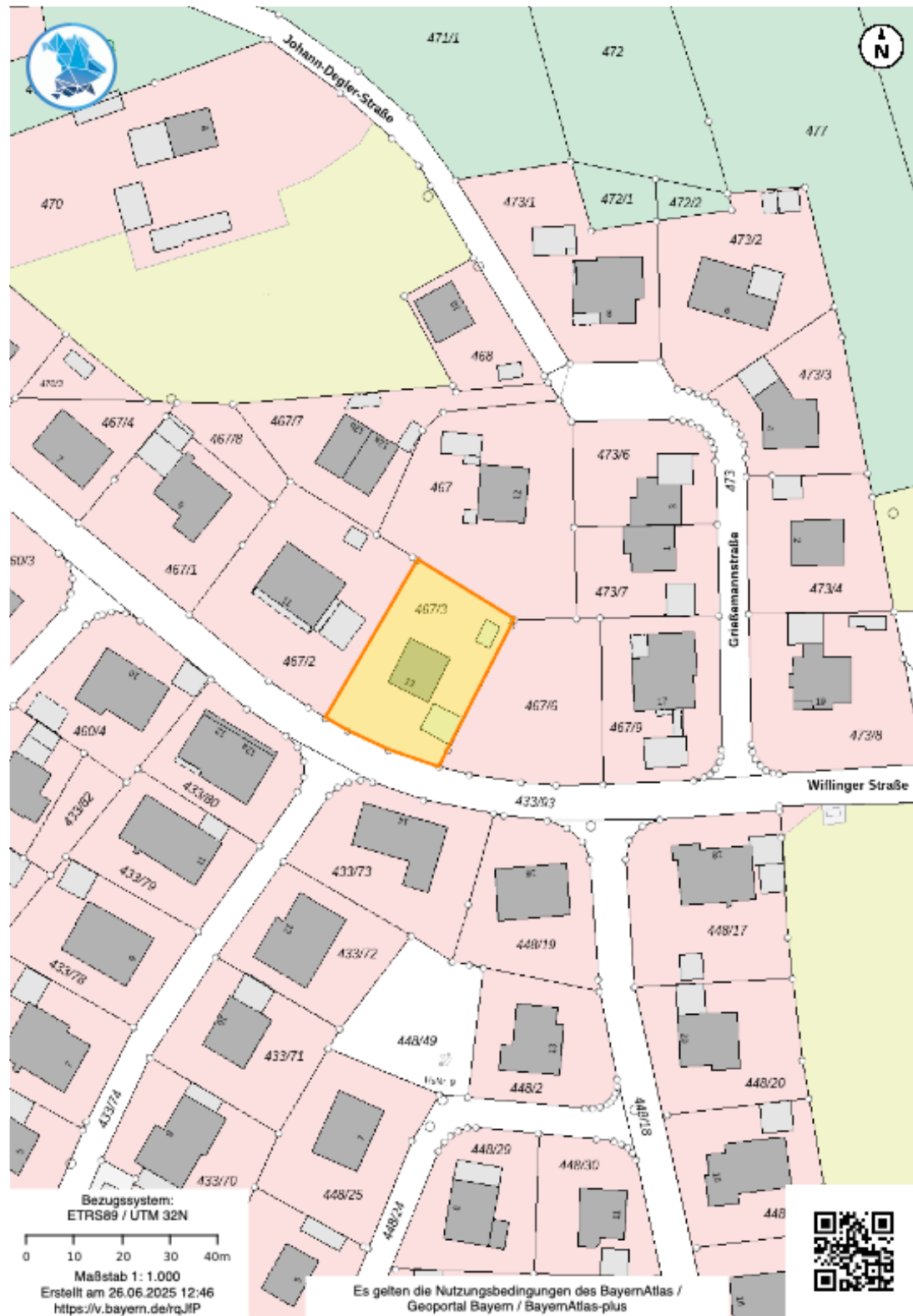
Anlage 2

Ortsplan



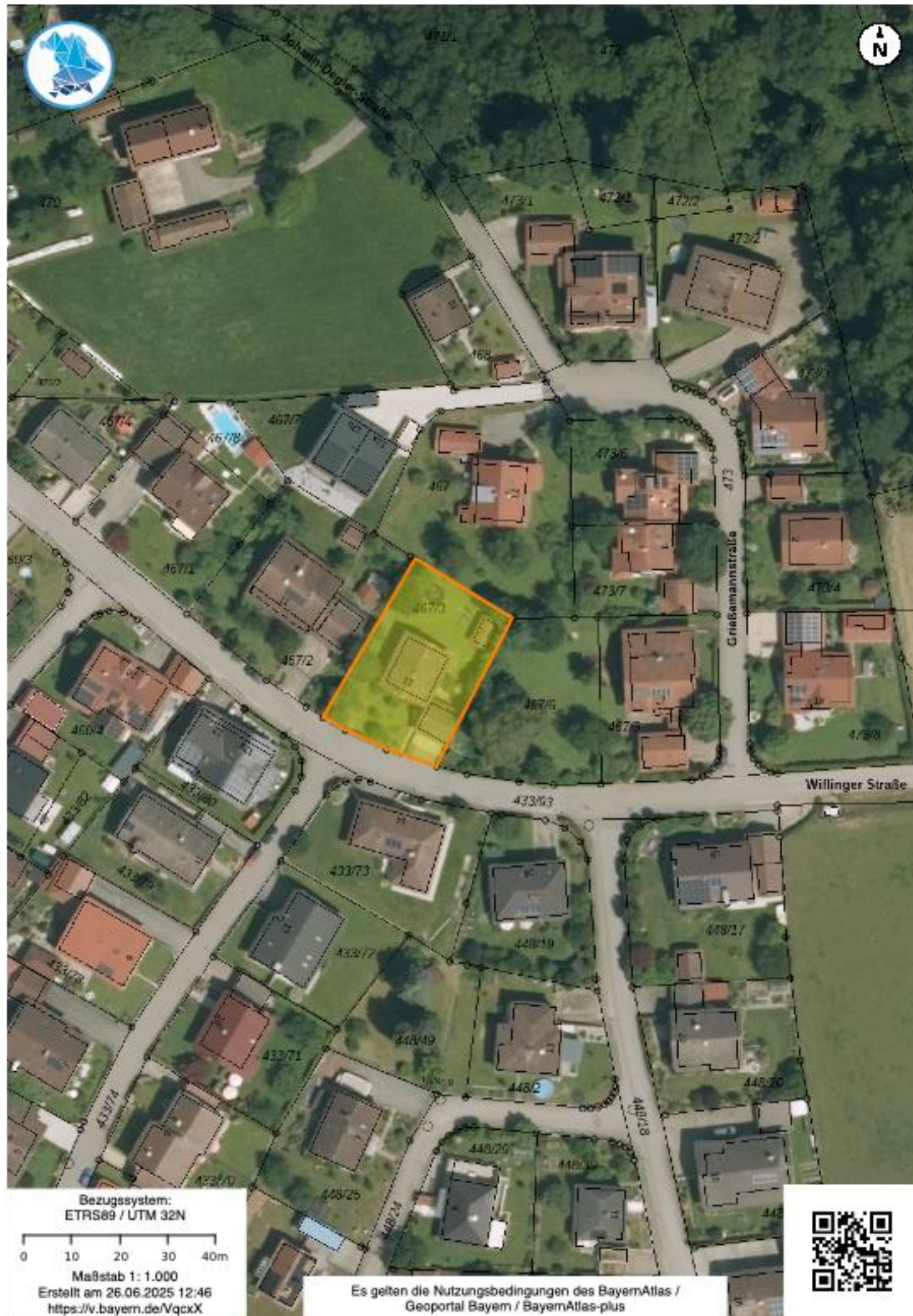
Anlage 3

Flurkarte



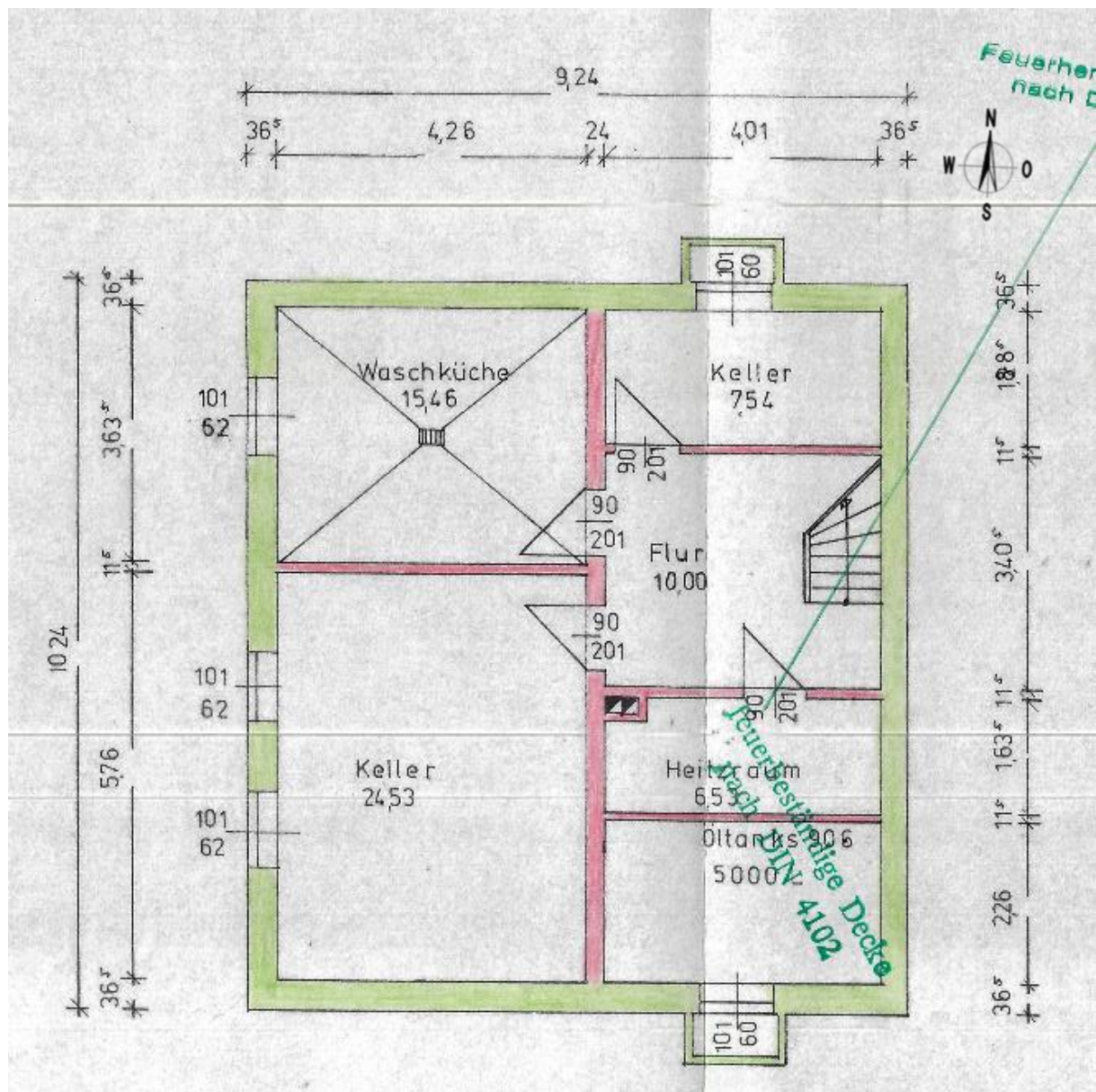
Anlage 4

Luftbild

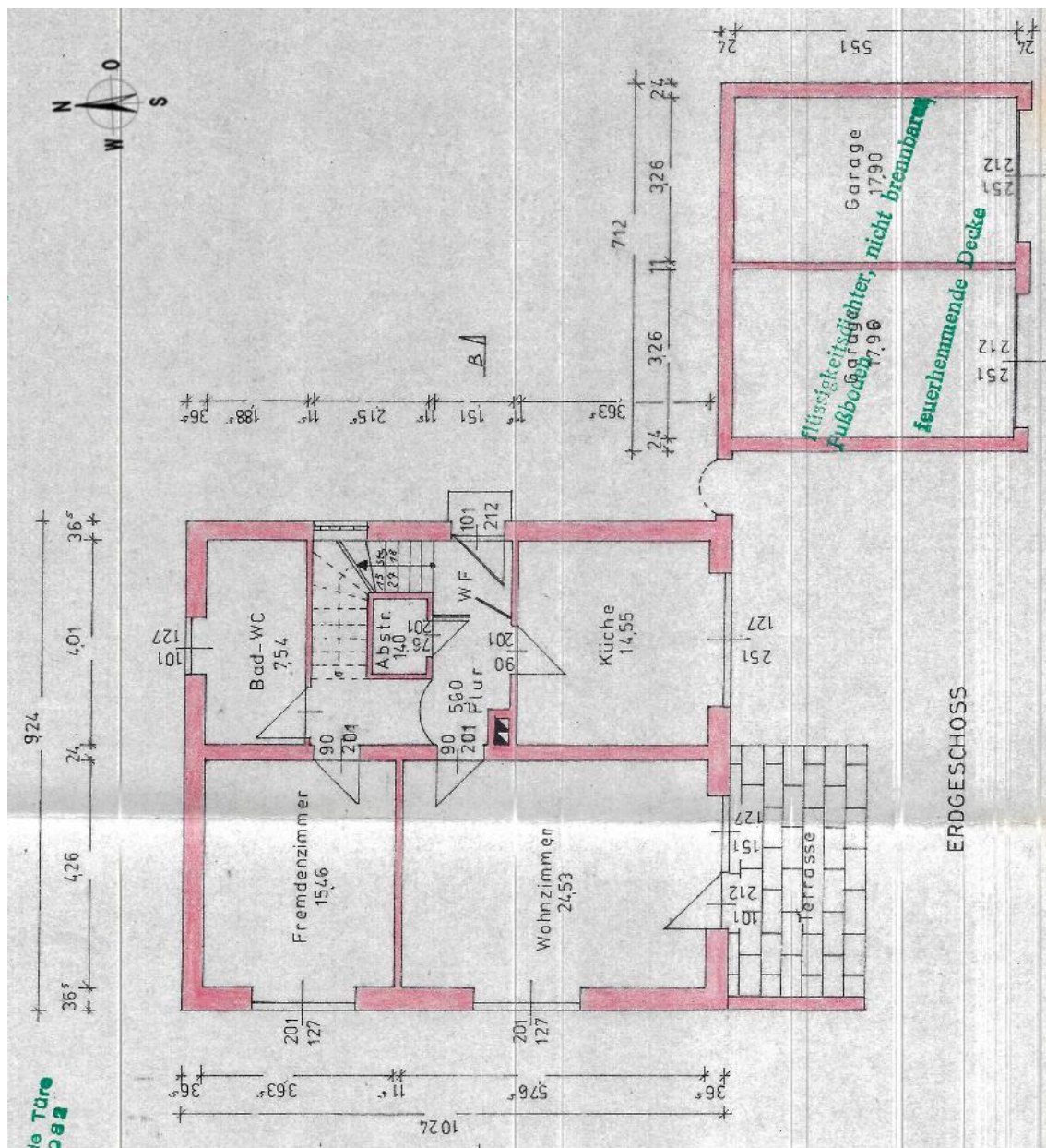


Anlage 5

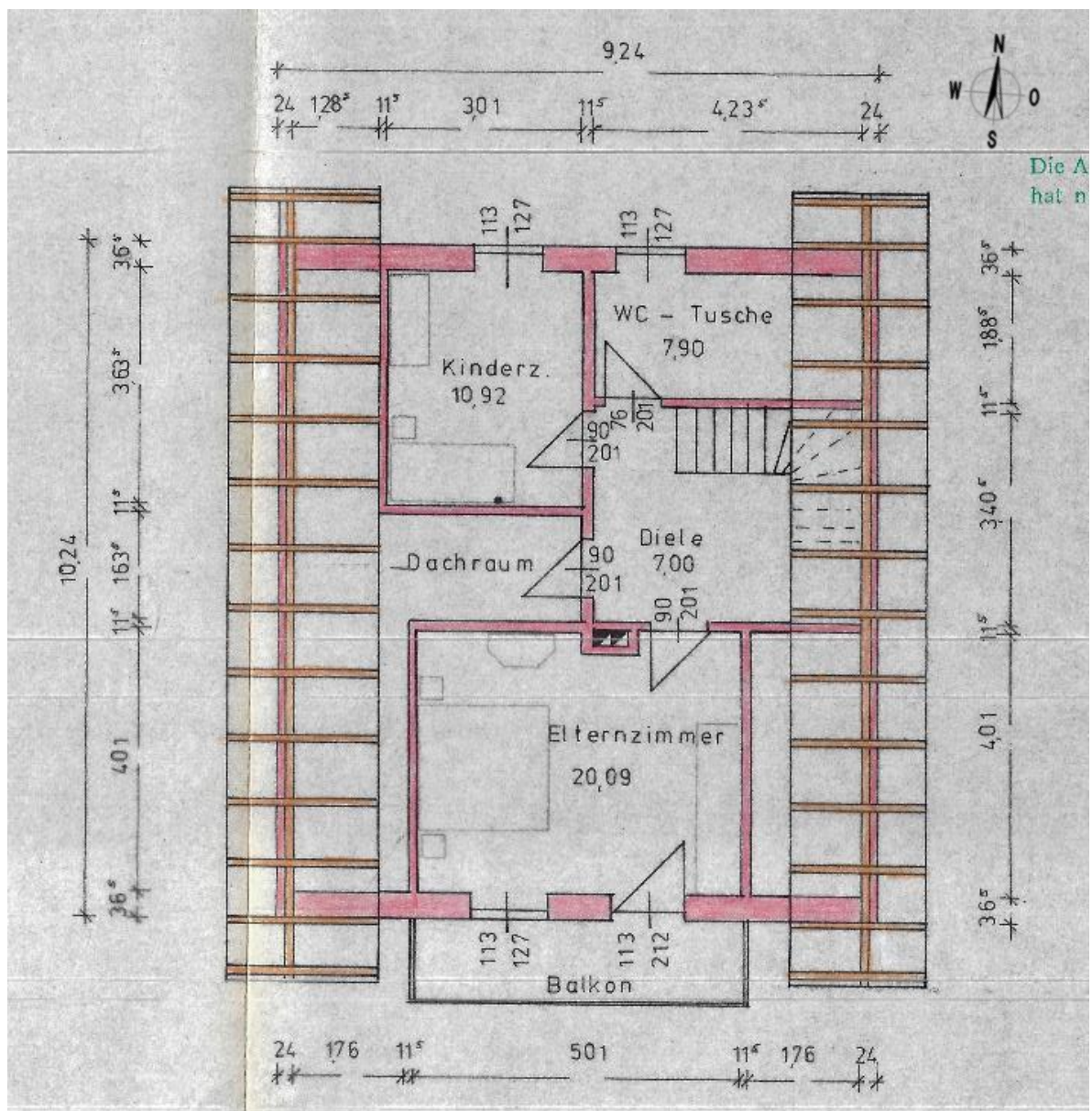
Planunterlagen



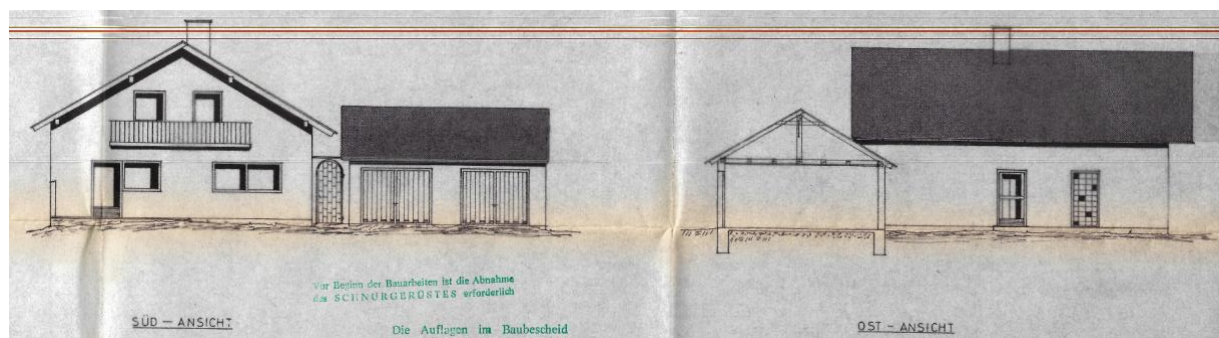
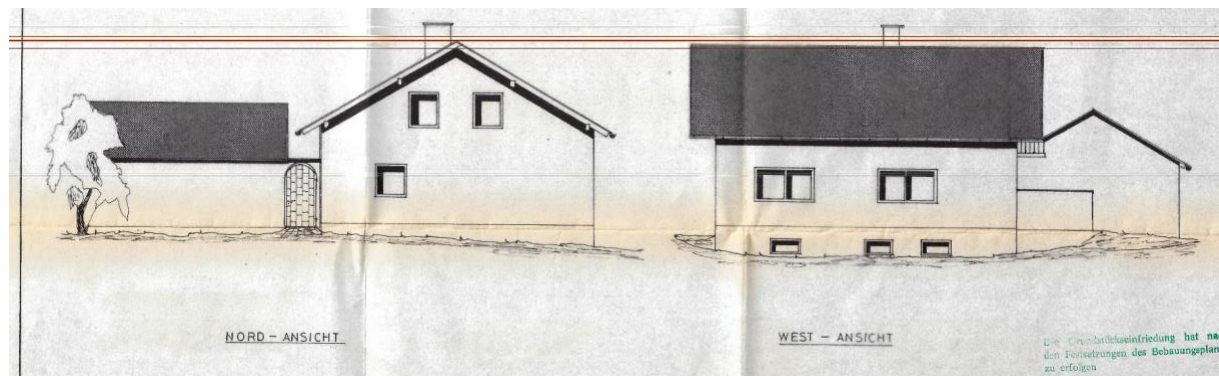
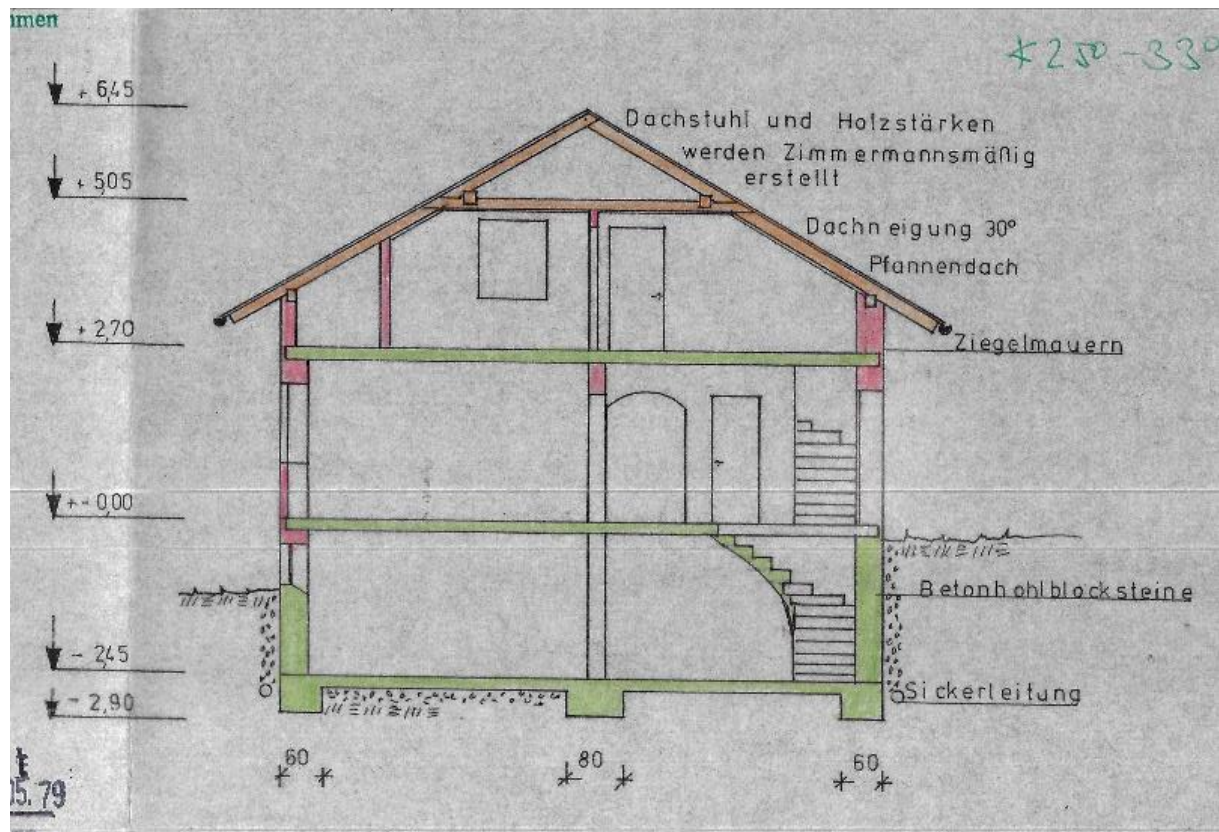
Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab)



Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab)



Gebäudeschnitt A-B und Ansichten (ohne Maßstab)