



von der industrie- und handelskammer für niederbayern in passau öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger für die bewertung von bebauten und unbebauten grundstücken

Verkehrswertgutachten

Ermittlung des Verkehrswertes (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)



**dipl. ing. (fh)
max weber**

architekt

stadtplatz 9
94209 regen

tel.: 09921-97170618
fax 09921-97170610
max.weber@swweber.de

Grundstück in: 94209 Regen
Krampersbachersteig 34

Flurstück: 676
Gemarkung: Regen

Bewertung: 521,80/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 676, Gem. Regen, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 1

Auftraggeber: Amtsgericht Deggendorf
Abteilung für Versteigerungssachen
Amanstraße 17
94469 Deggendorf
AZ.: 1 K 13/24

Wertermittlungstichtag: 10. März 2025

Ausfertigung: 3
Dieses Gutachten umfasst: 21 Seiten
21 Seiten Anlagen

Verkehrswert: 290.000,-- €

Regen, 27. März 2025

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	3
1.1	Auftrag, Stichtag.....	3
1.2	Auftragsinhalt	3
1.3	Stichtag	3
1.4	Ortsbesichtigung.....	3
1.5	Zweck der Wertermittlung.....	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lagemerkmale.....	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	5
2.3	Erschließungszustand.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1	Wohnungseigentum Nr. 1	9
3.2	Außenanlagen.....	11
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	12
4.1	Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 § 6	12
4.2	Gewähltes Verfahren	13
5.	Ertragswertverfahren	14
5.1	Erläuterung Ertragswertverfahren.....	14
5.2	Begriffserläuterungen	14
5.3	Ermittlung des Bodenwertanteils	16
5.4	Ertragsgrundlagen	16
5.5	Ertragswertberechnung Teileigentumseinheit Nr. 1	19
5.6	Anpassung an die Marktlage	19
5.7	Ertragswert.....	19
6.	Verkehrswert	20

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Deggendorf beauftragte mich mit Beschluss vom 26.11.2024 mit der Erstellung einer Wertermittlung für die Wohneigentumseinheit Nr. 1 in 94209 Regen, Krampersbachersteig 34.

1.2 Auftragsinhalt

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.

1.3 Stichtag

Wertermittlungs-
und Qualitätsstichtag: 10.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 10.03.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Mitarbeiter des Grundstückseigentümers,
Sachverständiger

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 16.04.2024
- Liegenschaftskatastrauszug
- Lageplan M 1:1000
- Beschluss des Amtsgerichts

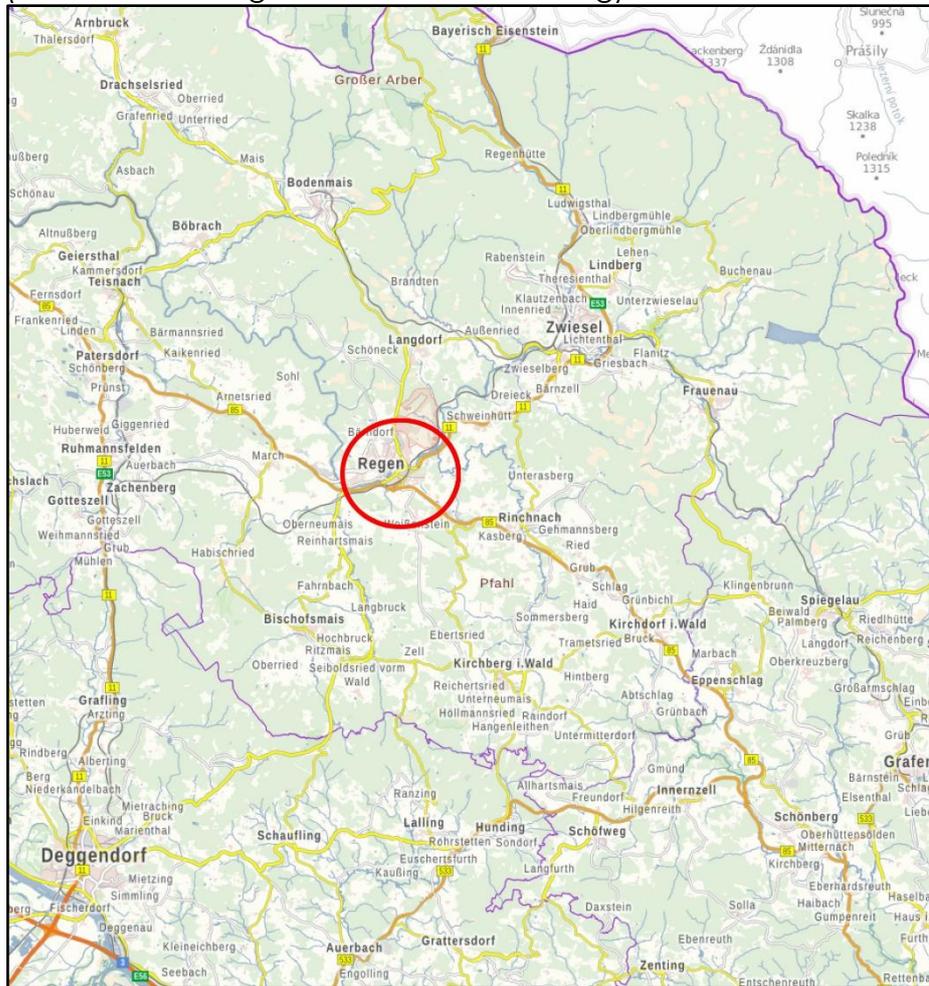
Eigene Recherchen:

- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Digitale Orts- und Lagepläne vom Vermessungsamt (Bayern Atlas)
- Planunterlagen vom Eigentümer

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)



(Auszug aus dem Bayern Atlas)

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Regen
Ort:	Stadt Regens
Höhenlage:	ca. 530 m ü. NN

Überörtliche Anbindung:

Kreisstadt:	Regen, 1 km
Landeshauptstadt:	München, 190 km
Bundesstraße:	B 11 von Deggendorf nach Bayerisch Eisenstein in ca. 7 Kilometer Entfernung

Autobahnzufahrt: A 3/A 92, Anschlussstelle Deggendorf mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 45 km entfernt

Bahnhof:	Im Ortsbereich
Flughafen:	Erding, ca. 160 km entfernt Prag, ca. 200 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt im östlichen Stadtbereich von Regen im Stadtteil Bürgerholz innerhalb eines Wohngebiets mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Infrastruktur

Regen ist die Kreisstadt des Landkreises Regen und zählt ca. 11.000 Einwohner. Als Bildungseinrichtungen stehen 2 Kindergärten, Grund- und Mittelschule, Realschule, Fachoberschule und Volkshochschule zur Verfügung. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in der Stadt vorhanden.

In Regen gibt es über 5.600 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze sowie mehrere Gewerbe-/Industriegebiete. Mit über 30 Fachgeschäften und einem Kaufhaus bietet der Einkaufspark Regen ein breites Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten. Bankstellen unterhalten in Regen die Sparkasse und die VR GenoBank DonauWald. Eine überörtliche Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch Busverbindungen gegeben. Sport und Wandermöglichkeiten sind im nahen Umfeld vorhanden.

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Größe

Flurstück 676: 1.275 m²

2.2.2 Oberflächengestalt

Das Grundstück fällt von Norden nach Süden stark ab. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Böschung von ca. 2 m Höher zu den tiefer liegenden Nachbargrundstücken.

2.2.3 Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Resultierend wird für diese Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.

2.3 Erschließungszustand

2.3.1 Straßenerschließung

Das Flurstück wird über die städtische Erschließungsstraße „Krampersbachersteig“ ausreichend erschlossen.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Anschluss an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz ist gegeben. Elektrizitätsversorgung ist vorhanden.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Regen, Blatt 5202 Wohnungsgrundbuch

Grundbuchbeschreibung (Auszug vom 16.04.2024):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 521,80/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 676, Krampersbachersteig 34, Gebäude- und Freifläche zu 1.275 m², verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 1 laut Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche und Terrasse zugeordnet.

Abt. II lfd. Nr. 1

Abwasserleitungsrecht für Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung)eingetragen am 26.04.1963:

Abt. II lfd. Nr. 6

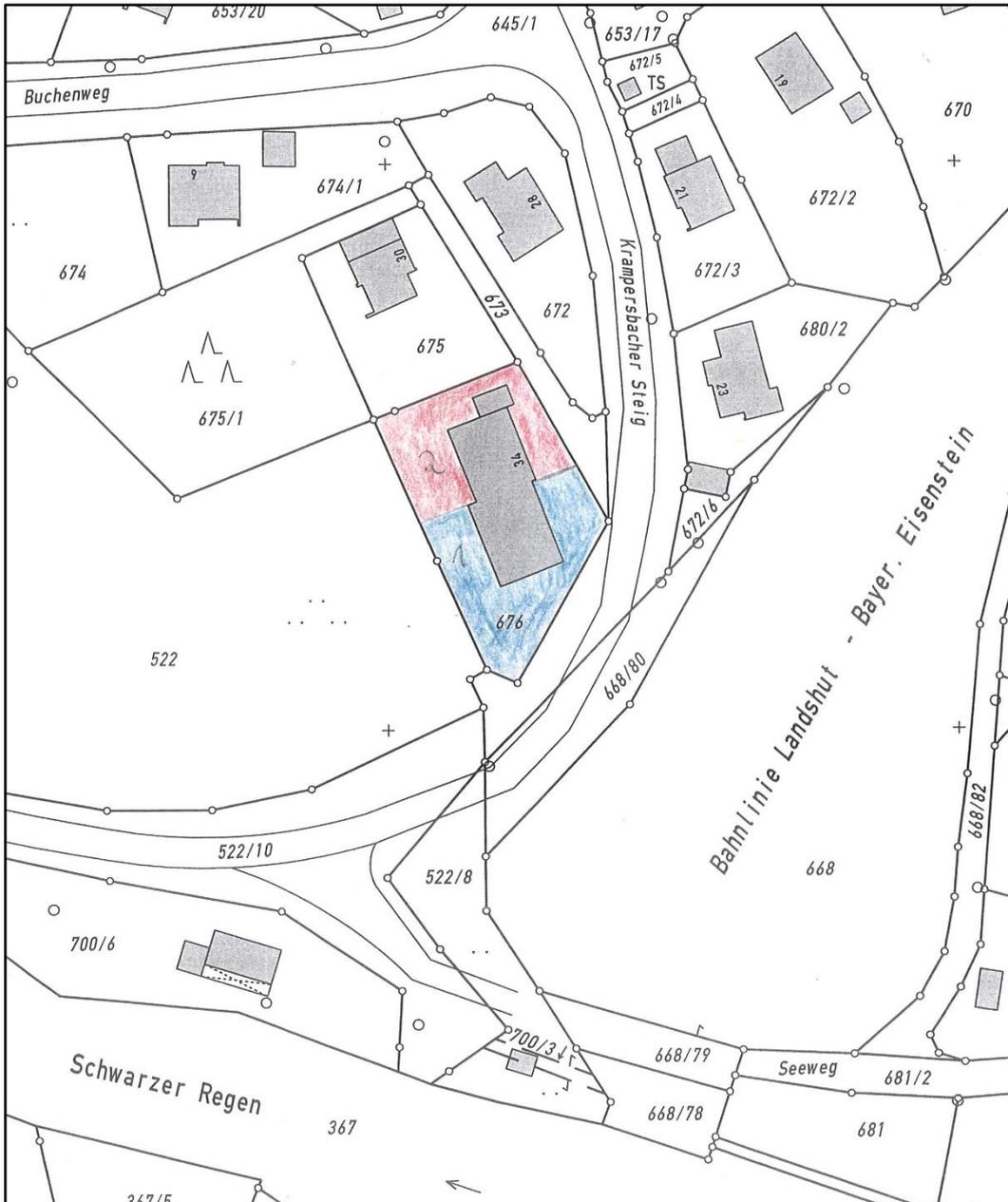
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasser- und Abwasserleitungsrecht) für Stadt Regen.....eingetragen am 17.03.2021:

Abt. II, lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet eingetragen am 16.04.2024

2.4.2 Sondernutzungsrechte

Der zu bewertenden Eigentumseinheit Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an der im nachfolgend beigefügten Lageplan blau gekennzeichneten Grundstücksfläche zugeordnet. Gem. Teilungserklärung kann die Fläche zur Anlegung und Unterhaltung eines Nutz- und Ziergartens und einer Terrasse genutzt werden. Auch kann der Sondernutzungsbereich für eine weitere Bebauung (Anbauten, Anlegung von Wintergärten, Garagenbauten oder Erstellung von Pkw-Abstellplätzen) genutzt werden, solange dies dem Baurecht entspricht.



(Lageplan - Auszug aus der Teilungserklärung)

2.4.3 Bauordnungsrecht

Für das Gebäude liegen Genehmigungsunterlagen vor. Abweichend von der Baugenehmigung wird das EG nicht mehr als Gaststätte genutzt und befindet sich im Umbau zu einer Wohnung. Eine Nutzungsänderung wurde gem. Auskunft des Eigentümers bisher nicht beantragt. Die Raumaufteilung im DG weicht geringfügig von der Darstellung in den Genehmigungsplänen ab.

2.4.4 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Regen, „Bürgerholz-Süd“, Deckblatt Nr. 9. Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet WA. Auf der bewertungsrelevanten Grundstücksfläche ist eine Zweigeschossige Bebauung mit einer max. GRZ von 0,4 und einer max. GFZ von 0,8 zulässig.

2.4.5 Überbau

Ein Überbau ist nicht festzustellen

2.4.6 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Die Erschließungsanlagen für das Bewertungsobjekt sind vollständig hergestellt und veranlagt. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die bisher erhoben wurden, bezahlt sind.

2.4.7 Vermietung/Verpachtung

Gemäß Auskunft des Eigentümers sind die vier Appartements im UG und das gesamte Dachgeschoss vermietet. Das Erdgeschoss befindet sich im Umbau und ist nicht vermietet.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Wohnungseigentum Nr. 1

3.1.1 Art

Massivbauweise, Untergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

3.1.2 Baujahr

1984 Errichtung Hauptgebäude
2014 Anbau eines Carports

3.1.3 Modernisierungen

2011 Aufbau von Dachgauben und Errichtung Dachterrasse
2011 bis 2015 verschiedene Modernisierungsmaßnahmen (Fenster, Bodenbeläge teilw., Bäder im DG, Stützmauer neu)

3.1.4 Nutzung

UG: 4 Einzimmerappartements
EG: 1 Wohnung (in Umbauphase)
DG: 2 Wohnappartements mit 1 bzw. 2 Zimmern, 2 Büroräume

3.1.5 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m²]</u>
UG:	15,49	11,99	185,73
EG:	15,49	11,99	185,73
Wintergarten:	15,00	2,20	33,00
DG:	15,49	9,00	139,41
	7,28	0,90	6,55
<u>Gesamt:</u>			<u>550,42</u>
	rd.		550

Vermietbare Wohnfläche/Nutzfläche:

Mit Hilfe eines Nutzflächenfaktors lässt sich die Geschossfläche auf die Nutzfläche umrechnen, d. h. um die nicht anrechenbaren Grundflächen (Mauerwerk usw.) reduzieren. Der Nutzflächenfaktor NFF ist insbesondere eine Funktion des Baujahrs, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudetiefe. Es handelt sich dabei um eine überschlägige Ermittlung.

Wohnfläche UG: 4 Apps x 24,79 m ²	=	99 m ²	
Terrassen UG (1/4 Flächenanteil) 4 x 8,00 m ² x 0,25	=	8 m ²	<u>107 m²</u>
Wohnfläche EG: 185,73 m ² BGF x 0,75 NFF	=	140 m ²	
Wintergarten EG (1/2 Flächenanteil): 34,00 m ² x 0,5	=	17 m ²	<u>157 m²</u>
Wohn-/Nutzfläche DG: 145,96 m ² BGF x 0,65 NFF	=	95 m ²	
<u>Dachterrasse (1/4 Flächenanteil): 30 m² x 0,25</u>	=	<u>8 m²</u>	<u>103 m²</u>
Gesamt:	=		367 m ²

3.1.6 Baubeschreibung

Außenwände:	KG: Teilw. Mauerwerk, teilw. Betonwände, ca. 36,5 cm dick EG/DG: Mauerwerk, ca. 36,5 cm dick
Außenputz:	Rieselputz
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung:	Verputz mit Anstrich, Sanitärräume gefliest
Decken:	Stahlbetondecken
Deckenbehandlung:	Verputz mit Anstrich, Holzverkleidungen, Flur UG mit Metallpaneelen abgehängt, Dachschrägen mit Gipskarton verkleidet
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl, nach Südwesten ein breiter Quergiebel, nach Nordosten zwei Satteldachgauben
Dachhaut:	Flachdachpfannen auf Schalung und Dachpappe, Quergiebel mit Blecheindeckung
Fenster:	teilweise Kunststofffenster mit Isolier- oder Dreifachverglasung, teilw. alte Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Innentüren als glatte Sperrholztüren mit Stahl- oder Holzzargen, Hauseingangstüre aus Massivholz mit Glasfüllung, Nebeneingangstüre aus Leichtmetall mit Glasfüllung
Treppe:	Stahlbetontreppe mit Natursteinauflage und Metallgeländer
Böden:	Wohnflächen mit Laminat-, Vinyl- oder PVC-Böden, Sanitärräume und Flure mit Plattenbelägen, Dachterrasse mit Estrichboden mit Gummiauflage
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung, Fabrikat Buderus, (befindet sich als Gemeinschaftsfläche im Nachbargebäude Teileigentum Nr. 2), Erdtank mit ca. 20.000 Liter Fassungsvermögen
Sanitäre Ausstattung:	KG: je Appartement ein Duschaum mit Dusche, Waschbecken und WC EG: Bad für Wohnung nicht ausgebaut DG: 1 Duschaum mit Runddusche, Waschbecken und WC; 1 Bad mit Badewanne (mit Einstieg), Waschbecken und WC
Elf. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung, im EG nur Rohinstallation ausgeführt
Sonstige Bauausführungen:	- Wintergartenanbau im EG als Metallkonstruktion mit Glasfüllungen auf Beton-Balkonplatte, Alu-Schiebefenster, Pultdach mit Dachverglasung, Einfachverglasung Drahtglas, Plattenbelag; Abmessungen ca. 15,00 m x 2,20 m - Anbau Carport als offene Holzkonstruktion, Satteldach mit Eindeckung mit Flachdachpfannen, Kupferdachrinnen, Granitstützen, Boden mit Betonpflaster befestigt, Unterstellmöglichkeit für 3 Pkw`s, ca. 65 m ² überdachte Fläche - Eingangsvordach UG als einfache Holzkonstruktion, Pultdach mit Ziegeleindeckung, Abmessungen ca. 2,50 m x 1,20 m

3.1.7 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Es besteht ein Instandhaltungszustand

3.1.8 Baumängel, Bauschäden

- Unvollständiger Innenausbau im EG
- Paneeldecke im Flur UG - Alulamellen zum Teil schadhaf
- Nasszellen in Appartements UG teilw. mit Schimmelbefall an Decke
- Heizungsanlage veraltet
- Mehrere Scheiben im Wintergarten EG schadhaf
- Außenputzschäden im Bereich der Dachterrasse
- Bodenbeläge zum Teil mit Oberflächenschäden
- Innenputzschäden und verschmutzte Wände im Flur UG

3.1.9 Energetischer Zustand

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG muss ein Energieausweis vorgelegt werden können, wenn ein Gebäude neu vermietet oder verkauft wird. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzustufen ist. Ein entsprechender Ausweis für das Gesamtgebäude wurde mir nicht vorgelegt. Entsprechend des Alters ist davon auszugehen, dass es sich um ein Gebäude mit ungünstigem, energetischem Standard und überdurchschnittlichem Energieverbrauch handelt.

3.2 Außenanlagen

- Westlicher Hauszugang mit Waschbetonplatten befestigt
- Zufahrt zum Carport mit Betonpflaster befestigt
- Hauszugang im UG asphaltiert
- Umfangreiche Stützmauer entlang der Erschließungsstraße bis zum Eingang UG aus Granitsteinmauerwerk, ca. 0,50 m bis 3,00 m hoch
- Wasserver- und Entsorgungsleitungen

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 § 6

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§24) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), 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.

4.1.1 Vergleichswertverfahren (§ 24)

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.

4.1.2 Bodenwertermittlung (§ 40)

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.

4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)

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.

4.1.4 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

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 objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.2 Gewähltes Verfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Wohnungseigentumseinheit, welche ursprünglich als Pension errichtet und zuletzt als Unterkunft für Asylbewerber genutzt wurde.

Üblicherweise erfolgt die Wertermittlung von Eigentumswohnungen oder sonstigen Teileigentumseinheiten auf Basis des Vergleichswertverfahrens. Dies ist jedoch nur möglich, wenn eine hinreichende Anzahl zeitnaher Kaufpreise für vergleichbare Wohnungen vorhanden ist. Aufgrund der Nutzungsart und der dörflichen Lage liegen keine Vergleichspreise vor.

Zur Wertableitung wird daher das Ertragswertverfahren durchgeführt. Dieses basiert auf einer Renditebetrachtung bei einer potenziellen Vermietung. Es werden dabei erzielbare Mieterträge auf die Dauer der Restnutzung kapitalisiert. Aus dem Ergebnis dieses Verfahrens kann unter Würdigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände der Verkehrswert abgeleitet werden. Zunächst ist der Bodenwertanteil des Teileigentums zu ermitteln.

5. Ertragswertverfahren

5.1 Erläuterung Ertragswertverfahren

Bei der Ermittlung des Ertragswertes von Gebäuden im Allgemeinen Ertragswertverfahren ist von dem marktüblich zu erzielenden, jährlichen Reinertrag aus Vermietung und Verpachtung auszugehen (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV). Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu vermindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwertes ergibt (Bodenwertverzinsungsbetrag, § 17, Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV). Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV in Verbindung mit § 20 ImmoWertV). Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks (§ 17 Abs. 1 ImmoWertV).

5.2 Begriffserläuterungen

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 sind.

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

- Mietausfallwagnis

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.

- Betriebskosten

Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

- 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 müssten.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz (§33 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz dient gem. ImmoWertV § 21 der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Der Liegenschaftszinssatz ist der Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke zu ermitteln. Dies erfolgt in der Regel durch Auswertungen des Gutachterausschusses. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach §21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des §9 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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.

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 Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

5.3 Ermittlung des Bodenwertanteils

5.3.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Wert des Grund und Bodens in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, für die annähernd gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie wurden unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung und der baurechtlichen Vorschriften für baureife Grundstücke ermittelt.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Regen hat folgenden Bodenrichtwert für den betreffenden Ortsbereich zum Stand 01. Januar 2024 ermittelt:

Stadt Regen
Hauptort Bürgerholz, Richtwertzone 4 **110,-- €/m²**
(erschließungsbeitragsfrei)

5.3.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

keine

5.3.3 Wertbeeinflussende Rechte und Lasten

Gemäß dem Grundbuchauszug vom 16.04.2024 sind in Abteilung II des Grundbuches Grundstücksbelastungen eingetragen, welche den Wert des Grundstücks beeinflussen können. Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben diese bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

5.3.4 Bodenwertanteil

Bodenwert des Gesamtgrundstücks:
1.275 m² x 110,00 €/m² = 140.250,-- €

Bodenwertanteil der Eigentumseinheit Nr. 1:
521,80/1000 Miteigentumsanteil von 140.250,-- € = 73.182,-- € **rd. 73.200,-- €**

5.4 Ertragsgrundlagen

Vermietbare Wohn-/Nutzfläche

Vermietbare Fläche in Eigentumseinheit Nr. 1:

Wohnfläche UG:	ca.	107 m ²
Wohnfläche EG:	ca.	157 m ²
Wohn-/Nutzfläche DG:	ca.	103 m ²
Gesamt:	ca.	367 m ²

5.4.1 Rohertrag

Gemäß ImmoWertV ist als Rohertrag ein marktüblicher Mietertrag anzusetzen. Die Wohn-/Nutzflächen in UG und DG sind zwar vermietet. Die Mietverträge für die Apartments im UG wurden mit dem Jobcenter für die Unterbringung von Asylbewerbern auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und können mit dreimonatiger Kündigung aufgelöst werden. Die Angaben basieren auf mündlichen Auskünften des Eigentümers, Mietverträge wurden nicht vorgelegt. Die Flächen im gesamten DG sind von der Firma des Eigentümers angemietet und werden zum Teil als Büros genutzt. Auch hier wurde kein Mietvertrag vorgelegt. Es sind daher bei der Mietpreisgestaltung ungewöhnliche oder persönliche Umstände nicht auszuschließen. Die der Ertragswertberechnung zugrundeliegenden Mieterträge orientieren sich folglich an marktüblichen Mieten, wie sie im Umfeld des Objekts erzielbar sind. Für die Erdgeschosswohnung erfolgt ein Mietansatz im fiktiv fertig gestellten Zustand. Die erforderlichen Fertigstellungskosten werden unter Ziffer 5.7 (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) wertmindernd berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der o. a. Ausführungen, der vorhandenen Ausstattung und der Lage erachte ich nachfolgende Mietansätze als marktgerecht:

Untergeschoss:
107 m² x 6,50 €/m² = 696,00 €/Monat

Erdgeschoss (nach vollständigem Umbau):
157 m² x 7,00 €/m² = 1.099,00 €/Monat
3 Carports x 40,-- €/Stck = 120,00 €/Monat

Dachgeschoss (incl. Anteil Dachterrasse):
103 m² x 5,50 €/m² = 567,00 €/Monat
TE 1, gesamt: = 2.482,00 €/Monat

Jährlicher Rohertrag:
2.482,00 €/Monat x 12 Monate = **29.784,00 €/Jahr**

5.4.2 Bewirtschaftungskosten gem. ImmoWertV, Anlage 3

Es sind nur diejenigen Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die nicht auf einen möglichen Mieter umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Verwaltungskosten, 4 % des Jahresrohertrages = 1.191,-- €/Jahr
Mietausfallwagnis, 3 % des Jahresrohertrages = 894,-- €/Jahr

Instandhaltungskosten:
Wohnflächen: 367 m² x 13,90 €/m² = 5.101,-- €/Jahr
Carports: = 100,-- €/Jahr
Bewirtschaftungskosten gesamt = **7.286,-- €/Jahr**

Informativ:

Die Bewirtschaftungskosten betragen ca. 24,4 % des Jahresrohertrages

5.4.3 Restnutzungsdauer (RND)

Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gem. Anlage 1 ImmoWertV - 80 Jahre
Alter des Gebäudes zum Stichtag - 41 Jahre
Modernisierungsgrad: kleine Modernisierungen im Zuge der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes zum Stichtag nach Fertigstellung der Wohnung im Erdgeschoss bei freier Schätzung - **40 Jahre**.

5.4.4 Liegenschaftszinssatz (LZ)

Der Liegenschaftszinssatz nach ImmoWertV § 21 ist der Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke zu ermitteln. Dies erfolgt in der Regel durch Auswertungen des Gutachterausschusses. Für den Landkreis Deggendorf werden noch keine Zinssätze vom Gutachterausschuss ausgewertet, so dass auf Erfahrungswerte und Durchschnittswerte aus der Literatur zurückgegriffen werden muss.

Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts, das zukünftige Entwicklungspotenzial, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc.. Als wesentliche Einflussgröße auf den finanzmathematischen Vervielfältiger stellt der Liegenschaftszinssatz das zukünftig zu erwartende Nutzungspotenzial einer Immobilie dar. Liegen die Parameter günstig für einen zukünftig zu erwartenden Nutzen, gibt sich ein Erwerber mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objekts zufrieden, er erwartet eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Einschätzungen weniger günstig, weil z. B die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig ggf. höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechende Rendite erwarten. Der Liegenschaftszinssatz wird also höher sein.

Da die Höhe des Liegenschaftszinssatzes zu einem großen Anteil von der Art der Nutzung abhängig ist, bedarf es einer differenzierten Betrachtung. Für die unterschiedlichen Nutzungsarten ist gemäß der einschlägigen Fachliteratur von folgenden Zinsspannen auszugehen:

Mehrfamilienhäuser (Kleiber):	3,5 % bis 5,0 %
Vierfamilienhäuser bis Mehrfamilienhäuser, gem. Empfehlungen des IVD:	2,0 % bis 5,0 %

Der nutzungsbedingte Liegenschaftszinssatz dürfte unter Abwägung der zuvor genannten Spannen bei ca. **4,50 %** liegen.

5.5 Ertragswertberechnung Teileigentumseinheit Nr. 1

Jahresrohertrag	=	29.784,-- €
<u>Abzgl. Bewirtschaftungskosten</u>	=	<u>-7.286,-- €</u>
Jährlicher Reinertrag	=	22.498,-- €

Abzgl. Anteil des Bodens am Reinertrag:		
73.200,-- € x 4,50 % Verzinsung	=	- 3.294,-- €
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag	=	<u>19.204,-- €</u>

Kapitalisierung

Barwertfaktor bei 40 Jahren RND und 4,5 % LZ: **18,40**

Ertragswertanteil der baulichen Anlagen		
18,40 x 19.204,-- €	=	353.354,-- €
<u>Bodenwertanteil</u>	=	<u>73.200,-- €</u>
Vorläufiger Ertragswert:	=	426.554,-- €

5.6 Anpassung an die Marktlage

In der Regel führt der Ertragswert direkt zum Verkehrswert, weil die Markteinflüsse im Zuge des Verfahrens durch den Ansatz entsprechender Mieterwartungen, Liegenschaftszinssätze und Bewirtschaftungskosten bereits berücksichtigt wurden. Dies trifft auch auf die zuvor erfolgte Berechnung zu, so dass keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

5.7 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert Eigentumseinheit 1	=	426.554,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
<u>Fertigstellungskosten Wohnung EG ohne Wiga:</u>		
140 m ² x 800,-- €/m ²	=	-112.000,-- €
<u>Baumängel/Bauschäden allgemein einschl. Wiga</u>	=	<u>- 25.000,-- €</u>
Ertragswert TE Nr. 1 =		289.554,-- €
	rd.	290.000,-- €

Entspricht bei 367 m² vermietbarer Fläche 790,-- €/m²

6. Verkehrswert

Aufgrund der vorbeschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der Preis- und Währungsverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der Vergleichspreise und der Bewertungsverfahren begutachte ich den Verkehrswert 521,8/1000 Miteigentumsanteils am bebauten Grundstück in 94209 Regen, Krampersbachersteig 34, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneigentumseinheit Nr. 1 zum 10.03.2025 mit

290.000,-- €

(in Worten: zweihundertneunzigtausend Euro)

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Regen, 27. März 2025

Dipl. Ing. (FH) Max Weber
Architekt

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

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Regen
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Telefon 09921/971706-18 Telefax 09921/971706-10
Stadtplatz 9, 94209 Regen

Dipl. Ing. (FH) Max Weber



Vorstehende Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und nur für den vereinbarten Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und der Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieser Wertermittlung ausdrücklich untersagt.

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Überlandplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-12	Teilungserklärung
Anlage 13-21	Fotos