



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: 94258 Frauenau
Auweg 2

Flurstück: 16/4, 69/1, 16/2
Gemarkung: Frauenau

Bebauung: Wohn- und Betriebsgebäude

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

Wertermittlungstichtag: 23. Januar 2025

Ausfertigung: 4
Dieses Gutachten umfasst: 22 Seiten
19 Seiten Anlagen

Verkehrswert: 120.000,-- € als wirtschaftliche Einheit

Regen, 28. Februar 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.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1	Geb. 1 und 2: Wohn- und Betriebsgebäude.....	8
3.2	Außenanlagen.....	10
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	11
5.	Ermittlung des Bodenwertes.....	13
5.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)	13
5.2	Anpassung des Bodenrichtwertes.....	13
5.3	Wertbeeinflussende Rechte.....	13
5.4	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen.....	13
5.5	Bodenwert	13
6.	Sachwertermittlung	14
6.1	Gebäude 1: Wohn- und Betriebsgebäude, Bauteil West	15
6.2	Gebäude 2: Wohn- und Betriebsgebäude, Bauteil Ost	16
6.3	Wertanteil der Außenanlagen.....	16
6.4	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	16
6.5	Objektspezifischer Sachwertfaktor	17
6.6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	18
6.7	Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks	19
7.	Verkehrswert als wirtschaftliche Einheit	20
8.	Verkehrswerte bei gesonderter Verwertung.....	21

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Deggendorf beauftragte mich mit Beschluss vom 16.10.2024 mit der Erstellung einer Wertermittlung für das bebaute Wohn- und Betriebsgrundstück in 94258 Frauenau, Auweg 2.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs-
und Qualitätsstichtag: 23.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 23.01.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Grundstückseigentümer,
Sachverständiger,
Mitarbeiter SV-Büro

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 10.06.2024
- Liegenschaftskatastrauszug
- Lageplan M 1:1000
- Beschluss des Amtsgerichts

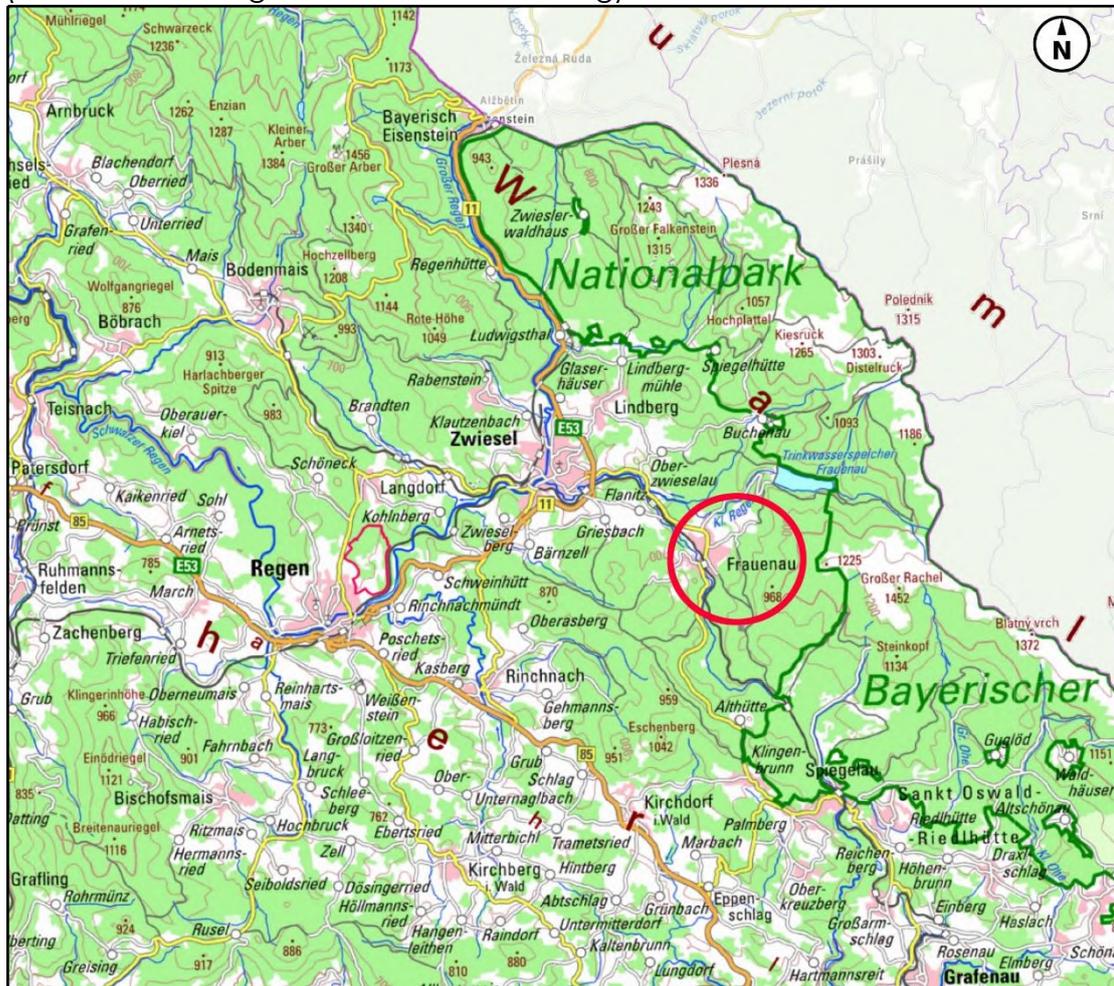
Eigene Recherchen:

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

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:	Frauenau
Höhenlage:	ca. 650 m ü. NN
Überörtliche Anbindung:	
Kreisstadt:	Regen, 13 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 Zentrumsbereich von Frauenau.

Infrastruktur

Die Gemeinde Frauenau liegt im Bayerischen Wald am Fuße des Rachels am Nationalpark Bayerischer Wald sowie an der Glasstraße. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Grund- und Teilmittelschule sowie ärztliche Grundversorgung sind in Frauenau vorhanden. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur befinden sich in der ca. 7 km entfernt liegenden Stadt Zwiesel. Frauenau führt das Prädikat „staatlich anerkannter Erholungsort“.

Mit einem Bestand von ca. 800 Gästebetten und ca. 100.000 Übernachtungen pro Jahr stellt der Fremdenverkehr einen der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren der Gemeinde dar. Ein hoher Freizeitwert ist insbesondere durch das nahe gelegene Nationalparkgebiet mit zahlreichen Wandermöglichkeiten gegeben. Die Wirtschaftsstruktur ist von kleineren Handwerksbetrieben geprägt.

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Größe

Flurstück 16/2:	303 m ²
Flurstück 16/4:	45 m ²
<u>Flurstück 69/1:</u>	<u>410 m²</u>
Gesamtgrundstück:	758 m ²

2.2.2 Oberflächengestalt

Das Grundstück fällt von Norden nach Süden leicht ab. Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße ca. 45 m, Grundstückstiefe ca. 15m bis 20 m.

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.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang, dass die Ortschaft Frauenau über Jahrzehnte von Glasindustrie geprägt war und im Umfeld von Glashütten Bodenkontaminationen nicht auszuschließen sind. Für das Bewertungsgrundstück liegen hierfür keine Anhaltspunkte vor.

2.3 Erschließungszustand

2.3.1 Straßenerschließung

Das Flurstück wird durch den „Auweg“, einer innerörtlichen Erschließungsstraße 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 Frauenau, Band 61, Blatt 2058

Grundbuchbeschreibung (Auszug vom 10.06.2024):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 16/4, In Unterfrauenau, Textilwarenfabrik (teilw. auf Flst. 69/1) Hofraum
Größe 0 ha 00 a 45 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 2

Flurstück 69/1, In Unterfrauenau, Textilwarenfabrik (teilw. auf Flst. 16/4) Hofraum
Größe 0 ha 00 a 45 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 3

Flurstück 16/2, Auweg w, Wohnhaus mit Laden, Hofraum
Größe 0 ha 03 a 03 m²

Abt. II, lfd. Nr. 1 und 2 zu Best. Verz. lfd. Nr. 1-3

Erbanteil ist gepfändet eingetragen am 23.12.2021

Abt. II, lfd. Nr. 1 zu Best. Verz. lfd. Nr. 1-3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. eingetragen am 22.05.2024

2.4.2 Bauordnungsrecht

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Betriebsgebäude einer ehemaligen Textilfabrik bebaut. Genehmigungsunterlagen hierfür sind bei der Gemeindeverwaltung nicht mehr archiviert. Unvollständige Genehmigungspläne wurden mir von den Grundstückseigentümern zu Verfügung gestellt. Diese datieren aus den Jahren 1954 und 1960. Die Bauausführung entspricht überwiegend den Planunterlagen. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass es sich um eine genehmigte Bausubstanz handelt.

2.4.3 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet MI dargestellt. Die Bebaubarkeit ist nach §34 bzw. §35 des BauGB zu beurteilen. Nach §34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist.

2.4.4 Eigenüberbau

Die drei Flurstücke 16/2, 16/4 und 69/1 bilden insgesamt eine wirtschaftliche Einheit. Gebäude 1 wurde auf Flurstück 16/2 errichtet, Gebäude 2 erstreckt sich über die Flurstücke 16/4 und 69/1. Dabei ist Flurstück 16/4 fast vollständig überbaut. Die Überbauung von Flurstück 16/4 ging vom Nachbargrundstück Flurstück 69/1 aus und ist damit wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks. Die gesamte überbaute Fläche beträgt ca. 39 m².

2.4.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Die Erschließungsanlagen für das Bewertungsobjekt sind vollständig hergestellt und veranlagt. Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung sind alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die bisher erhoben wurden, bezahlt.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Geb. 1 und 2: Wohn- und Betriebsgebäude

3.1.1 Art

Massivbauweise, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, ein Kellerraum

3.1.2 Baujahr

Gebäude 1, Bauteil West: ca. 1960

Gebäude 2, Bauteil Ost: ursprüngliches Baujahr ca. 1938, ca. 1954 Umbau

3.1.3 Modernisierungen

1970er Jahre Umbauten im Wohnbereich OG

3.1.4 Nutzung

EG: Betriebs- und Lagerfläche einer ehem. Textilfabrik

OG: Wohnflächen

DG: Dachraum

Gesamtes Gebäude seit ca. 2016 leerstehend

3.1.5 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

Geb. 1 - Bauteil West:

EG:	16,44 x 14,24 m =	234,11 m ²	
OG:	16,44 x 14,24 m =	234,11 m ²	
DG:	16,44 x 14,24 m =	<u>234,11 m²</u>	702,33 m ²

Geb. 2 - Bauteil Ost:

EG:	24,00 x 13,60 m =	326,40 m ²	
OG:	24,00 x 13,60 m =	326,40 m ²	
DG:	24,00 x 13,60 m =	<u>326,40 m²</u>	<u>979,20 m²</u>
Gesamtgebäude:		1.681,53 m ²	rd. 1.682 m²

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.

Nutzfläche EG:	(326,40 m ² + 234,11 m ²) BGF x 0,85 NFF	= 476 m ²
Wohnfläche OG:	(326,40 m ² + 234,11 m ²) BGF x 0,75 NFF	<u>= 420 m²</u>
Gesamte Wohn-/Nutzfläche:		= 896 m ²

3.1.6 Baubeschreibung

Außenwände:	KG: Bruchsteinmauerwerk, ca. 50 cm dick EG/OG: Mauerwerk, ca. 38 cm bzw. 30 cm dick DG: Mauerwerk, ca. 24 cm dick
Außenputz:	Riesel- und Kratzputz
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung:	Verputz mit Anstrich, Sanitärräume Teilflächen gefliest
Decken:	Über KG: Eingehängte Massivdecke; Über EG: teilw. Stahlbetondecke mit größeren Spannweiten und Unterzügen aus Stahlbeton oder Stahlträgern, teilw. eingehängte Massivdecke; Über OG: Bauteil West Stahlbetondecke, Bauteil Ost Holzbalkendecke
Deckenbehandlung:	Verputz mit Anstrich, Holz- und Paneeleverkleidungen
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl, mehrere Schleppgauben auf Dachfläche von Bauteil Ost
Dachhaut:	Teilfläche mit Falzziegeldeckung auf Schalung und Dachpappe, Dachüberstände an Traufseiten mit Blecheindeckung, Teilfläche mit Blechdeckung, ca. ¼ der Dachfläche eingedeckt mit Wellplatten aus Faserzement (evtl. asbesthaltig)
Fenster:	Holz-Kastenfenster mit Doppelverglasung, im OG teilw. Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	EG: weitgehend offene Betriebsfläche, zweiflügeliges Metallrahmentor mit Holzfüllung für Anlieferung, Hauseingangstüren aus Holz oder Leichtmetall, innen Füllungstüren aus Holz OG: überwiegend Sperrholztüren mit glatten Türblättern, teilw. alte Holz-Füllungstüren
Treppe:	EG-OG: Terrazzo-Blockstufen mit PVC-Auflage und Metallgeländer, OG-DG: Massivholztreppe mit Holzgeländer
Böden:	EG: Estrichboden, Teilfläche mit Holzdielenboden OG: Teppich- und PVC-Böden, teilw. Parkettböden, Sanitärräume mit Fliesenböden DG: Holzdielen oder Spanplatten
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Gastherme, Fabrikat Viessmann
Sanitäre Ausstattung:	EG: keine Sanitäranlagen OG: einfache Personal-WC` s für Damen und Herren; ein Duschraum mit Waschbecken und separatem WC mit Handwaschbecken; ein Bad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC, veraltete Ausstattung
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige Bauausführungen:	1 Kellerraum ca. 20 m ² Nutzfläche, Bruchsteinmauerwerk, Stahlbetondecke und Betontreppe ohne Belag, Außenwände innen mit Putzschäden und Schimmelbefall; Balkon im OG Bauteil Ost als Holzkonstruktion

3.1.7 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten Unterhaltungszustand. Erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt

3.1.8 Raumhöhen

EG - Bauteil West: ca. 2,90 m UK Decke, 2,65 m UK Unterzug
EG – Bauteil Ost: ca. 2,60 m

3.1.9 Baumängel, Bauschäden

- Unvollständige und zum Teil nicht mehr funktionsfähige Elektroinstallation
- Heizungsanlage veraltet und außer Betrieb
- Innenputzschäden im Keller
- Vereinzelt Innenputzschäden im Erdgeschoss
- Massive Außenputzschäden, insbesondere in den Sockelbereichen
- Dach an einer Stelle undicht
- Personaltoiletten im OG veraltet und nicht nutzbar
- Schimmelbefall in einzelnen Raumecken im OG
- Bodenbeläge allgemein mit Oberflächenschäden
- Ortgangbretter nach Osten morsch
- Freiflächen verwildert

3.1.10 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 ist nicht vorhanden. Entsprechend des Alters ist davon auszugehen, dass es sich um ein Gebäude mit ungünstigem energetischem Standard und hohem Heizenergieverbrauch handelt.

3.2 Außenanlagen

- Westlicher Hauszugang mit Betonplatten befestigt
- Hausvorbereich nach Norden zum Auweg asphaltiert
- Ver- 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 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 Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

4.1.2 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.

4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 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.

4.1.4 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 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 objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.2 Gewähltes Verfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ehem. Textilfabrik mit Betriebsflächen im Erdgeschoss und Wohnflächen im Obergeschoss.

Zum Wertermittlungstichtag war das gesamte Gebäude seit mehreren Jahren nicht mehr bewohnt, es wäre aufgrund des schlechten Zustandes auch nicht mehr bewohnbar. Das Erdgeschoss wird noch als Lagerfläche genutzt. Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung werden zwar vorrangig nach dem Ertragswert berechnet, da in der Regel bei einem Erwerb die Erzielung einer Rendite durch Vermietung im Vordergrund einer Kaufentscheidung steht.

Der Umstand, dass das Gebäude erheblichen Sanierungsbedarf aufweist, spricht aber für das substanzorientierte Sachwertverfahren, weil ein Ertrag aus Vermietung und Verpachtung derzeit nicht erzielbar ist. Kann mit einer Immobilie kein Ertrag mehr erwirtschaftet werden, so ist auch zu prüfen, ob eine Freilegung des Grundstücks in Betracht zu ziehen ist um eine wirtschaftlichere Neubebauung zu ermöglichen.

Eine Freilegung des Grundstücks wird jedoch nicht in Erwägung gezogen, da zum einen der Gebäudekomplex noch über eine sanierungsfähige Bausubstanz verfügt und zum anderen durch die grenznahe Bebauung bei einem Neubau die Grenzabstände zu den Nachbarn nicht mehr eingehalten werden könnten. Die Folge wäre eine Neubebauung mit erheblich geringerem Umfang und damit geringerer Grundstücksausnutzung.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände leite ich den Verkehrswert vom Wert der vorhandenen Bausubstanz auf Basis des Sachwertverfahren ab.

5. Ermittlung des Bodenwertes

5.1 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 Ortsbereich Frauenau zum Stand 01. Januar 2024 ermittelt:

Frauenau, Hauptort, Bodenrichtwertzone 1
Gemischte Baufläche 85,-- €/m² erschließungsbeitragsfrei

5.2 Anpassung des Bodenrichtwertes

Keine

5.3 Wertbeeinflussende Rechte

Keine bekannt

5.4 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

In Abteilung 2 des Grundbuches sind Grundstücksbelastungen eingetragen, welche den Wert des Grundstücks beeinflussen können. Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben diese bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

5.5 Bodenwert

Bodenwert Flurstück 16/2: 303 m ² x 85,00 €/m ²	=	25.755,-- €
Bodenwert Flurstück 16/4: 45 m ² x 85,00 €/m ²	=	3.825,-- €
Bodenwert Flurstück 69/1: 410 m ² x 85,00 €/m ²	=	34.850,-- €
<hr/>		
Bodenwert Gesamtgrundstück	=	64.430,-- €
	rd.	64.400,-- €

6. Sachwertermittlung

Begriffserläuterungen

Herstellungskosten:

Die Baukosten für Gebäude werden in der Regel über die Bruttogrundfläche oder den Rauminhalt als Berechnungsbasis definiert, welche dann mit einem entsprechenden Einheitspreis pro Quadratmeter bzw. Kubikmeter multipliziert werden. Die Höhe dieses Einheitspreises berücksichtigt die Art, Ausstattung und Bauqualität des Gebäudes.

Baunebenkosten:

Die Baunebenkosten enthalten die Kosten für Planung, Vorbereitung, Durchführung, behördliche Prüfungen, Genehmigungen und Abnahmen, Finanzierung und Abgaben. Baunebenkosten betragen je nach Gebäudegüte in der Regel 8 bis 20 v.H. der reinen Baukosten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV):

Die Alterswertminderung berücksichtigt nur die durchschnittliche Abnutzung der baulichen Anlage unter der Voraussetzung einer normalen Nutzung und Instandhaltung. Sie setzt eine normale Nutzung und Instandhaltung voraus. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen (lineare Abschreibung). Sie wird auf der Basis der geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden können durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlage, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte. Im Allgemeinen werden auch bei vergleichbaren Objekten Bauschäden vorhanden sein; ältere Objekte haben in der Regel einen gewissen Reparaturbedarf.

Außenanlagen:

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Versorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

6.1 Gebäude 1: Wohn- und Betriebsgebäude, Bauteil West

Bewertungsgrundlagen:

Als Grundlage der Sachwertermittlung werden in der Regel Normalherstellungskosten basierend auf dem 2010 (NHK 2010) verwendet, welche durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung für verschiedene Objektarten ermittelt wurden. Da für Betriebsgebäude mit Wohnnutzung keine Normalherstellungskosten ermittelt wurden, erfolgt die nachfolgende Sachwertermittlung auf der Grundlage von eigenen Erfahrungswerten.

Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand zum Wertermittlungsstichtag, gem. eigenen Erfahrungswerten: 1.300,-- €/m² inkl. MwSt. und Baunebenkosten

Berechnung:

Herstellungskosten für das Gebäude 1:
702 m² Bruttogrundfläche x 1.300,-- €/m² = 912.600,-- €

Die Herstellungskosten beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer, der Verkehrswert dagegen bezieht sich auf den Nettowert der Immobilie. Der Umsatzsteueranteil der gewerblichen Flächen (optierbar) ist demnach entsprechend zu bereinigen. Für die Wohnbereiche ist dies nicht erforderlich, da hier keine Umsatzsteueroption besteht. Der Anteil der privaten Wohnnutzung am Gesamtgebäude beträgt ca. 50 %.

Abzgl. Mehrwertsteueranteil für Gewerbeflächen 50%:
912.600,-- € / 1,19 x 0,19 x 0,5 = - 72.855,-- €
Herstellungskosten ohne Mehrwertsteueranteil: = 839.745,-- €

Wertminderung wegen Alters:

Übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre
Alter des Gebäudes, ursprüngliche Substanz: 65 Jahre
Modernisierungsgrad: nicht modernisiert
Modifizierte Restnutzungsdauer, gem. Sachwertrichtlinie: 12 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: 12/70 = 0,17
Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten:
839.745,-- € x 0,17 = 142.757,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:
Gewölbekeller = 500,-- €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = **143.257,-- €**

6.2 Gebäude 2: Wohn- und Betriebsgebäude, Bauteil Ost

Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand zum Wertermittlungsstichtag,
gem. eigenen Erfahrungswerten: 1.100,-- €/m² inkl. MwSt. und Baunebenkosten

Berechnung:

Herstellungskosten für das Gebäude 2:
979 m² Bruttogrundfläche x 1.100,-- €/m² = 1.076.900,-- €

Abzgl. Mehrwertsteueranteil für Gewerbeflächen, 50 %:
1.076.900,-- € / 1,19 x 0,19 x 0,5 = - 85.971,-- €
Herstellungskosten ohne Mehrwertsteueranteil: = 990.929,-- €

Wertminderung wegen Alters:

Übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre
Alter des Gebäudes, ursprüngliche Substanz: 71 Jahre
Modernisierungsgrad: nicht modernisiert
Modifizierte Restnutzungsdauer,
gem. Sachwertrichtlinie: 11 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: 11/70 = 0,16
Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten:
990.929,-- € x 0,16 = 158.549,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:
keine = 00,-- €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = **158.549,-- €**

6.3 Wertanteil der Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen kann gemäß ImmoWertV 2021 nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten (unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) ermittelt werden. Eine überschlägige Ermittlung ergab zum Qualitätsstichtag einen Zeitwert von

ca. 00,--€

6.4 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert Flurstück 16/2	=	25.755,-- €
Bodenwert Flurstück 16/4	=	3.825,-- €
Bodenwert Flurstück 69/1	=	34.850,-- €
Sachwert Wohn- und Betriebsgebäude, Bauteil West	=	143.257,-- €
Sachwert Wohn- und Betriebsgebäude, Bauteil Ost	=	158.549,-- €
<u>Wertanteil der Außenanlagen</u>	=	<u>00,-- €</u>
Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung	=	366.236,-- €

6.5 Objektspezifischer Sachwertfaktor

Der Sachwert eines bebauten Grundstückes ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Der Sachwert ist deshalb an die Marktlage anzupassen. Zu berücksichtigen ist zum einen die derzeit rückläufige Immobiliennachfrage im Landkreis Regen; dies ist insbesondere bei großvolumigen Gebäuden mit Sanierungsbedarf der Fall. Zum anderen ist ein potentieller Käufer erfahrungsgemäß nicht bereit, den vollen Sachwert zu bezahlen. Er wird überprüfen, ob und inwieweit das Objekt seinen Vorstellungen und Erfordernissen entspricht und welche Investitionen erforderlich werden, es nach seinen Vorstellungen abzuändern. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt ist auch zu berücksichtigen, dass erhebliche energetische Defizite bestehen, welche entsprechend den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu zusätzlichen Investitionen führen werden.

Die Erfahrung zeigt, dass die Höhe des Marktanpassungsfaktors insbesondere von der Objektgröße und vom Bodenwertniveau abhängt. Dabei ist zu beobachten, dass nur nach kleineren Einfamilienwohnhäusern im unteren Preissegment bei guten Wohnlagen prinzipiell eine größere Nachfrage besteht.

Die zuvor genannten Umstände werden wie folgt gewichtet:

Geringe Nachfrage allgemein:	- 5 %
Energetische Defizite:	- 10 %
<u>Großes Bauvolumen/Sanierungsrisiko:</u>	<u>- 15 %</u>
Abschlag gesamt:	- 30 %

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Art der Bebauung und der derzeitigen Marktsituation erachte ich bei freier Abwägung einen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 30 % (objektspezifischer Sachwertfaktor 0,70), als angemessen.

Das führt zu einem aus dem vorläufigen Sachwert abgeleiteten marktangepassten Grundstückssachwert:

$$366.236,-- \text{ €} \times 0,70 = \mathbf{256.365,-- \text{ €}}$$

6.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden:

Gemäß ImmoWertV sind vorhandene Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Da die Beseitigung aller Mängel und Schäden nicht zwangsläufig sofort erforderlich ist, bezieht sich der Abschlag in diesem Fall nicht auf die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern auf einen Betrag, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hierfür als angemessen erscheint. Bei altersgemäß üblichen Schäden erfolgen aus Erfahrungen prozentuale Abschläge von ca. 5 %, bezogen auf den Gebäudesachwert; bei umfangreichen Schäden 10 % und mehr. Aufgrund des erheblichen Schadensbildes und der Brandschutzdefizite erfolgt der prozentuale Wertabschlag unter Zuhilfenahme der sog. „Oswaldschen Tabellen“, welche die Abschlagshöhe in Abhängigkeit des Grades der Beeinträchtigung und der Bedeutung des Mangels aufzeigen.

Matrix zur Bewertung von Mängeln			Bedeutung des Merkmals										
			sehr wichtig			wichtig			eher unbedeutend			unwichtig	
Oswald 99			100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	5
Grad der Beeinträchtigung durch den Mangel	sehr stark	100	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	5
		90	90	81	72	63	54	45	36	27	18	9	4,5
		80	80	72	64	56	48	40	32	24	16	8	4
	deutlich	70	70	63	56	49	42	35	28	21	14	7	3,5
		60	60	54	48	42	36	30	24	18	12	6	3
		50	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5	2,5
	mäßig	40	40	36	32	28	24	20	16	12	6	3	2
		30	30	27	24	21	18	15	12	9	6	3	1,5
		20	20	18	16	14	12	10	8	6	4	2	1
	geringfügig	10	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0,5
		5	5	4,5	4	3,5	3	2,5	2	1,5	1	0,5	0,25
	Nacherfüllung i.d.R. erforderlich (über 15%)			Minderung diskutabel (bis max. 15%)						Bagatellen (unter 2%)			

Beurteilung:

Wohn- und Betriebsgebäude:

Bedeutung des Merkmals – wichtig

Grad der Beeinträchtigung durch den Mangel – deutlich

➡ Prozentualer Wertabschlag – 36 %

Gebäude 1:

36 % aus 143.257, -- € = -51.573,-- €

Gebäude 2:

36 % aus 158.549, -- € = -57.078,-- €

Asbestrisiko:

Die Dachfläche des Bauteils West ist zum Teil mit Faserzementplatten eingedeckt und wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht auf Asbest untersucht. Es ist jedoch sehr wahrscheinlich, dass es sich um asbesthaltige Materialien (Eternit) handelt, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird. Prinzipiell gibt es aus bautechnischer Sicht keine Einwendungen gegen derartige Dacheindeckungen. Solange asbestzementgebundene Baustoffe im Außenbereich nicht bearbeitet werden, stellen sie nach heutigem Kenntnisstand auch keine Gesundheitsgefährdung dar.

Jedoch wurde das Thema „Asbestzement“ als Baustoff in den vergangenen Jahren durch die gesundheitlichen Risiken von Asbestfasern zunehmend kritisch betrachtet. Diesbezüglich waren auch Einflüsse auf den Immobilienmarkt feststellbar. Außerdem ergeben sich in der Regel Probleme bzw. erhebliche Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen, wenn diese saniert oder sogar völlig erneuert werden sollen. Dies wird in der nachfolgenden Bewertung durch einen pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt.

Wertabschlag Asbestrisiko Geb. 1, Bauteil West pa. 3.000,-- €

Entrümpelung:

Im Gebäude befindet sich eine größere Menge an veralteten Gegenständen des täglichen Gebrauches sowie Gerümpel und Müll ohne wirtschaftlichen Wert. Ein möglicher Käufer muss das Gebäude räumen und die Gegenstände fachgerecht entsorgen lassen. Die voraussichtlichen Kosten werden nachfolgend kalkuliert und wertmindernd berücksichtigt.

Überschlägige Kosten für Räumung:

Arbeitsaufwand:

4 Mann á 40 Std.

= 4 x 40 Arbeitsstunden á 50,-- €/Mann = 8.000,-- €

Entsorgung:

Frachtkosten für 5 Container je 30 m³ Inhalt:

5 Stck. á 350,-- € = 1.750,-- €

Entsorgungskosten ZAW

ca. 40 Tonnen á 220,-- €/to = 8.800,-- €

Kosten der Gebäudereinigung

pa. 2.000,-- €

= 20.550,-- €

Mehrwertsteuer, 19 %

= 3.905,-- €

Räumungskosten Gebäude gesamt: = 24.455,-- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale,
gesamt

= **136.106,-- €**

6.7 Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks

256.365,-- € - 136.106,-- € = 120.259,-- €

rd. 120.000,-- €

7. Verkehrswert als wirtschaftliche Einheit

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 des bebauten Grundstücks in 94258 Frauenau, Auweg 2, Flurstücke 16/2, 16/4, 69/1 im lastenfreien Zustand mit

120.000,-- €

(in Worten: einhundertzwanzigtausend 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.

8. Verkehrswerte bei gesonderter Verwertung

Die Flurstücke 16/2, 16/4 und 69/1 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Zwar handelt es sich um zwei Bauteile, welche zu unterschiedlichen Baujahren errichtet wurden. Die Betriebsflächen im EG und die Wohnflächen im OG sind aber verbunden, die vertikale Erschließung erfolgt über ein gemeinsames Treppenhaus. Auch Heizungs- und Elektroinstallationen sind nicht getrennt. Eine gesonderte Verwertung der Einzelflurstücke würde für jede Einheit Nachteile und Baukosten für die Schaffung getrennter Nutzungseinheiten nach sich ziehen. Diese Nachteile werden in der nachfolgenden Einzelkalkulationen mit entsprechenden Wertabschlägen berücksichtigt. Das Flurstück 16/4 wird in diesem Zusammenhang als überbautes Grundstück betrachtet, dessen Überbauung dem Flurstück 69/1 zugeordnet wird. Die Summe der fiktiven Einzelwerte ergibt demzufolge einen geringeren Wert als den der wirtschaftlichen Einheit.

Einzelwert Flurstück 16/2:

Bodenwert gem. Ziffer 5.5	25.755,-- €
Sachwert (Zeitwert) Geb. 1 gem. Ziffer 6.1	143.257,-- €
Wertanteil der Außenanlagen gem. Ziffer 6.3	-,-- €
<hr/>	
Vorläufiger Grundstückssachwert	169.012,-- €
Objektspezifischer Sachwertfaktor: 0,70	
Grundstückssachwert, marktangepasst	118.308,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Wertminderung Baumängel/Bauschäden	
Gem. Ziffer 6.6:	-51.573,-- €
Wertminderung Asbestrisiko	-3.000,-- €
Wertminderung Anteil Entrümpelungskosten, 50 %	-12.228,-- €
Anteiliger Verkehrswert	51.507,-- €
Wertminderung Nachteile bei Einzelverwertung, 15 %	-7.726,-- €
<hr/>	
Verkehrswert bebautes Flurstück 16/2 als Einzelausgebot:	43.781,-- €
rd.	43.800,-- €

Einzelwert Flurstück 16/4:

Bodenwert gem. Ziffer 5.5	3.825,-- €
rd.	3.800,-- €

Gebäudeüberbau ohne Wertansatz, da wesentlicher Bestandteil von Flurstück 69/1

Einzelwert Flurstück 69/1:

Bodenwert gem. Ziffer 5.5	34.850,-- €
Sachwert (Zeitwert) Geb. 2 gem. Ziffer 6.2	158.549,-- €
Wertanteil der Außenanlagen gem. Ziffer 6.3	-,-- €
<hr/>	
Vorläufiger Grundstückssachwert	193.399,-- €
Objektspezifischer Sachwertfaktor: 0,70	
Grundstückssachwert, marktangepasst	135.379,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
gem. Ziffer 6.6:	
Wertminderung Baumängel/Bauschäden	-57.078,-- €
Wertminderung Anteil Entrümpelungskosten, 50 %	-12.228,-- €
Anteiliger Verkehrswert	66.073,-- €
Wertminderung Nachteile bei Einzelverwertung, 15 %	-9.910,-- €
<hr/>	
Verkehrswert bebautes Flurstück 69/1 als Einzelausgebot:	56.162,-- €
rd.	56.000,-- €

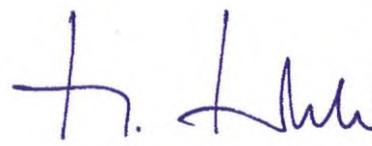
Regen, 28. Februar 2025

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	Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage 6-8	Grundrisse/Schnitt
Anlage 9-19	Fotos