

DIPL. - ING. WERNER HAUBOLD



VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER  
FÜR NIEDERBAYERN IN PASSAU ÖFFENTLICH  
BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN  
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

**B-I-5**

84034 LANDSHUT  
INNERE REGENSBURGER STR. 5  
TELEFON NR. : 0871 / 4303818  
TELEFAX NR. : 0871 / 9664061  
Email: ing.haubold@t-online.de

Eingangsstelle  
Landgericht u. Amtsgericht  
Landshut (5)

20. SEP. 2024

Scheck  Euro \_\_\_\_\_  
Anl.  GKM \_\_\_\_\_

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen  
in 84152 Mengkofen-Tunzenberg, Eichelberg 2  
FINr. 40/1, Gemarkung Tunzenberg



**Auftraggeber: Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht**

**AZ: 2 K 28 / 24**

**Wertermittlungsstichtag: 19.09.2024**

**Verkehrswert: 245.000,-- €**

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und 6 Anlagen insgesamt 51 Seiten.  
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Unterzeichnenden.

Erstellungsdatum: 19.09.2024

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines .....	4
2. Arbeitsunterlagen .....	4
3. Rechtliche Gegebenheiten .....	5
3.1 Grundbuchdaten .....	5
3.2 Beurteilung der Belastungen aus Abt. II des Grundbuches .....	6
3.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück .....	6
3.4 Vermietung und Verpachtung .....	6
4. Allgemeine Angaben .....	6
5. Beschreibung des Grundbesitzes .....	7
5.1 Lage und Umgebung .....	7
5.2 Grundstücksbeschreibung .....	8
5.2.1 Topographie .....	8
5.2.2 Baurecht .....	9
5.2.3 Erschließung .....	10
5.2.4 Bodenbeschaffenheit .....	10
5.2.5 Denkmalschutz .....	10
5.2.6 Energieausweis .....	10
6. Baubeschreibung .....	11
6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung .....	11
6.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen .....	11
6.3 Außenanlagen .....	13
6.4 Beurteilung .....	13
7. Wertermittlung .....	15
7.1 Wertermittlungsverfahren .....	15
7.1.1 Sachwertverfahren .....	16
7.1.2 Ertragswertverfahren .....	17
7.1.3 Vergleichswertverfahren .....	18
7.1.4 Auswahl des Verfahrens .....	19
7.2 Ertragswert .....	19
7.2.1 Bodenwert .....	19
7.2.2 Bewertungsbasis .....	22
7.2.3 Rohertrag .....	22
7.2.4 Bewirtschaftungskosten .....	23
7.2.5 Ermittlung des bewertungsrelevanten Baualters / der Restnutzungsdauer .....	23
7.2.6 Liegenschaftszinssatz .....	23
7.2.7 Berechnung des Ertragswerts .....	25

7.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	26
7.4 Verkehrswert.....	26
8. Anlagen.....	27

## **1. Allgemeines**

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht wurde der Unterzeichnende gemäß Beschluss vom 17.05.2024 mit der Verkehrswertschätzung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84152 Mengkofen-Tunzenberg, Eichelberg 2, FINr. 40/1 der Gemarkung Tunzenberg beauftragt.

Anlass der Beauftragung ist die Verwendung des Gutachtens im laufenden Teilungsversteigerungsverfahren.

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Fertigstellung des Gutachtens, der 19.09.2024.

Nach Auswertung aller zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie durchgeführten Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen wird das nachfolgende Gutachten erstattet.

## **2. Arbeitsunterlagen**

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Baupläne im Maßstab 1 : 100,
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 13.08.2024 gemachte Aufzeichnungen. Das zu begutachtende Anwesen konnte ohne Einschränkungen besichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung waren die Antragstellerin, der Betreuer der Antragsgegnerin und der Unterzeichnende anwesend.
- Grundbuchauszug vom 10.05.2024.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Landau a. d. Isar vom 12.04.2024.
- Vorsprache bei der Gemeinde Mengkofen zur Abklärung des Baurechts.
- Bodenrichtwerte und Vergleichspreise des Gutachterausschusses des Landkreises Dingolfing/Landau.
- Einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte des Unterzeichnenden.

Die Wertermittlung ist im Rahmen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der derzeit gültigen Fassung gehalten.

### 3. Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1 Grundbuchdaten

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Landau a. d. Isar für die Gemarkung Tunzenberg, Blatt 499 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 10.05.2024 wie folgt beschrieben:

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1      **FINr. 40/1** Tunzenberg, Eichelberg 2, Gebäude- und Freifläche  
zu      **1370 m<sup>2</sup>**

#### Abteilung I      Eigentümer:

Lfd. Nr. 1c      xxx, geb. xx.xx.19xx

Lfd. Nr. 1d      xxx, geb. xx.xx.19xx

#### Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

1	1	Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für den jeweiligen Eigentümer der FlNr. 1 abc Gem. Tunzenberg. Gemäß Bewilligung vom 29. Oktober 1953 URNr. 2192, eingetragen am 21. April 1954 in 5 : 289 und umgeschrieben am 16. Juni 1980. <i>Wimmer</i> <i>Klob</i>
2	1	Bierlagerungs-, Bier- und Getränkevertriebsverbot für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 5 Gem. Tunzenberg. Gemäß Bewilligung vom 18. Juli 1974 im Gleichrang mit Post 3 eingetragen am 6. August 1976 in 5 : 289 und umgeschrieben am 16. Juni 1980. <i>Wimmer</i> <i>Reber</i>
3	1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 5 Gem. Tunzenberg. Gemäß Bewilligung vom 18. Juli 1974 im Gleichrang mit Post 2 eingetragen am 6. August 1976 in 5 : 289 und umgeschrieben am 16. Juni 1980. <i>Wimmer</i> <i>Reber</i>
6	1	Abwasserkanalleitungs- und Schachterrichtungsrecht für <b>Gemeinde Mengkofen</b> ; gemäß Bewilligung vom 06.02.2004 und vom 19.05.2005 -URNr. 244 Notar Dr. Pachtner, Dingolfing-; eingetragen am 25.07.2005.  Röger
7	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 2 K 28/24); eingetragen am 08.05.2024.

#### Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III eingetragen sind, werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

### **3.2 Beurteilung der Belastungen aus Abt. II des Grundbuches**

Belastungen in Abt. II des Grundbuches werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht bewertet.

### **3.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück**

Den Eigentümern sind keine Rechte und Lasten am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch des Grundstückes eingetragen sind, weshalb der Unterzeichnende auf Grund fehlender, gegenseitiger Informationen davon ausgeht, dass keine bestehen.

### **3.4 Vermietung und Verpachtung**

Das zu bewertende Wohnhaus steht leer, ein Mietverhältnis liegt nicht vor.

## **4. Allgemeine Angaben**

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, beschrieben werden vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf konkret vorliegenden Erkenntnissen, Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen beruhen. Bei der Beschreibung von Bauteilen oder Funktion wird, wenn nicht gesondert vermerkt ein altersentsprechender Zustand vorausgesetzt. Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden von Seiten des Unterzeichnenden nicht überprüft. Hierzu wären entsprechende Sonderfachleute einzuschalten. Zur Bewertung wird ein baualtersentsprechender Schallschutz angenommen, Messungen zum tatsächlichen Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Bei älteren Bauten ist naturgemäß mit baualtersentsprechend geringerer Schalldämmung zu rechnen. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass alle Pflichten nach § 2 Bundesimmissionsschutzgesetz erfüllt sind (z.B. Radon, Erdstrahlungen usw.). Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände infolge von Luft- oder Wasserverunreinigung, Geräuschen, Strahlungen oder sonstige schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen.

Baumängel und Bauschäden können im Gutachten nur soweit Berücksichtigung finden, soweit sie im Rahmen der Ortsbesichtigung deutlich erkennbar waren. Soweit Wertzu- oder -

abschläge für Maßnahmen für bestehende Schäden oder die Beseitigung genannt werden, sind diese nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt. Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein.

Es wird, wenn nicht gesondert darauf hingewiesen, ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder sonstige Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern oder Bewohnern) gefährden.

Untersuchungen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Materialien, z.B. auch Holzbehandlung wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt. Es wurden keine Bodenuntersuchungen bezüglich Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasserstand durchgeführt.

## **5. Beschreibung des Grundbesitzes**

### **5.1 Lage und Umgebung**

#### **Basisdaten:**

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Dingolfing-Landau a. d. Isar
Gemeinde:	Mengkofen
Ortsteil:	Tunzenberg

Der zu begutachtende Grundbesitz liegt in der Gemeinde Mengkofen im Landkreis Dingolfing und hier im Ortsteil Tunzenberg an der Straße Eichelberg Nr. 2.

#### **Makrolage:**

Mengkofen zählt einschließlich der im Zuge der Gebietsreform eingemeindeten Nachbarorten rd. 5.000 Einwohner, wobei auf den Kernort mit den Ortsteilen Mengkofen und Weichskofen rd. 2.000 Einwohner entfallen.

Mengkofen liegt relativ verkehrsgünstig ca. 10 km nördlich von Dingolfing und ca. 21 km südwestlich von Straubing. Es handelt sich um ein sogenanntes Kleinzentrum mit den üblichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Grund- und Mittelschule, Kindergarten sowie Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Die ärztliche Grundversorgung ist durch Arzt, Zahnarzt und Apotheke gewährleistet.

Von wirtschaftlicher Bedeutung ist die Nähe zur Kreisstadt Dingolfing, in welcher durch das BMW-Werk ein großes Arbeitsplatzangebot besteht (ca. 20.000 Beschäftigte).

Zur Kreisstadt verkehren von Mengkofen zwar Buslinien, im Wesentlichen ist der Individualverkehr auf den eigenen PKW angewiesen.

Der ca. 60 Einwohner zählende Ortsteil Tunzenberg liegt rd. 2 km östlich des geschlossenen Ortsgebiets von Mengkofen.

Die Zufahrt erfolgt von Mengkofen über die gut ausgebaute Staatsstraße St 2328 bis Mengkofen, dort zweigt eine Kreisstraße nach Süden ab.

Tunzenberg besteht im Wesentlichen aus landwirtschaftlichen Hofstellen und Einfamilienwohnhäusern, das Ortszentrum bildet jedoch ein Schloss mit seinen umgebenden Wirtschafts- und Nebengebäuden (Schlossschänke, Pfarrhof, etc.).

Infrastrukturelle Einrichtungen sind in Tunzenberg nicht vorhanden.

### **Mikrolage:**

Das zu begutachtende Anwesen liegt am südlichen Ortsrand von Tunzenberg an der Straße Eichelberg, östlich angrenzend an einen Weiher.

Die umliegende Bebauung besteht in südlicher Richtung aus einer Hofstelle, ansonsten aus freistehenden Einfamilienhäusern.

Die Wohnlage ist sehr ruhig. Das Verkehrsaufkommen auf der Straße Eichelberg beschränkt sich auf Anlieger, zumal sie ca. 180 m südlich als Sackstraße endet.

Bezüglich der Lage im Marktgemeindegebiet siehe in der Anlage 2 beiliegende Kopie des Ortsplans.

## **5.2 Grundstücksbeschreibung**

### **5.2.1 Topographie**

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 1.370 m<sup>2</sup>

Grundstückszuschnitt: annähernd trapezförmig

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 47 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 30 m

Das Gelände ist annähernd eben.

Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch einen hohen Grundwasserstand können nicht ausgeschlossen werden.

### 5.2.2 Baurecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und angebaute Garage und einem kleinen Lagergebäude bebaut.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt für eine, dem Wohnhaus zuzuordnende Grundstücksteilfläche von 600 m<sup>2</sup> bei 0,29 (siehe Berechnung: Anlage 5 – technische Daten).

Bezüglich des Grundstückszuschnitts sowie seiner Bebauung siehe auch der, als Anlage 3 dem Gutachten beiliegende Lageplan.

### **5.2.3 Erschließung**

Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Straße (Straßendeckung mit Asphaltierung ohne Gehweg) sowie durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen. Erschließungskosten fallen nach Angabe der Gemeindeverwaltung nicht mehr an.

### **5.2.4 Bodenbeschaffenheit**

Untersuchungen hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und eventueller unterirdischer Leitungen liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse vorliegen.

### **5.2.5 Denkmalschutz**

Laut derzeit vorliegenden Unterlagen liegt für das Bewertungsgrundstück und in der näheren Umgebung keine Registrierung als (Boden-)Denkmal vor. Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht abschließend, daher kann das Vorhandensein von (Boden-)Denkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

### **5.2.6 Energieausweis**

Ein Energieausweis gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) liegt dem Unterzeichnenden zum Wertermittlungsstichtag nicht vor, so dass keine konkreten Aussagen zum Energieverbrauch der Heizungsanlage und dem energetischen Zustand des Bewertungsobjektes zum Stichtag gemacht werden können.

## **6. Baubeschreibung**

### **6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung**

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und Auskunft der Eigentümer wurde das Zweifamilienhaus mit Garage im Jahr 1953 errichtet. Seither erfolgten keine wesentlichen baulichen Veränderungen.

Das Wohngebäude ist bis auf den Werkstattbereich voll unterkellert und besteht im Übrigen aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Die Nutzung erfolgte zuletzt als Zweifamilienhaus mit folgender Raumaufteilung:

Erdgeschoss: 2-Zimmer-Wohnung: Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Abstellraum, Flur, das Bad befindet sich im Keller. Über 3 Differenzstufen ist ein kleiner Werkstattraum zugänglich;

Dachgeschoss: 3-Zimmer-Wohnung: Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad und Flur.

**Wohnflächen lt. Anlage: Erdgeschoss-Wohnung rd. 58m<sup>2</sup> (ohne Bad)**

**rd. 16 m<sup>2</sup> Werkstatt**

**Dachgeschoss-Wohnung rd. 63 m<sup>2</sup>**

Das Kellergeschoss besteht aus zwei Kellerräumen, einem Waschraum und dem Bad der Erdgeschoss-Wohnung.

Bezüglich der Grundrisszuschnitte siehe als Anlage 4 beiliegende Fotokopien des Bauplans.

An das Wohnhaus ist an der Südwestecke eine Einzelgarage auf der Kellerebene (Hanglage) angebaut.

### **6.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen**

Die nachfolgende Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen groben Überblick über die wesentlichsten Ausstattungsmerkmale zum Wertermittlungstichtag vermitteln.

Grundkonstruktion: Massivbauweise: Kellerumfassung Stampfbeton, sonstige Umfassungs- und Zwischenwände aus Ziegel- oder Hohlblocksteinmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände D= 30 cm).

- Decken: Betondecke über dem Kellergeschoss, sonst Holzbalkendecken.
- Dach: Satteldachstuhl mit Biberschwanzdeckung;  
Regenrinnen und Fallleitungen aus verzinktem Blech.
- Treppen: Stahlbeton mit Estrich und Holzgeländer zum Dachgeschoss,  
Holztreppe zum Spitzboden.
- Fenster: Zum Teil alte Holzverbund- und Holzkastenfenster (aus dem Baujahr),  
zum Teil erneuerte Holzfenster mit Isolierverglasung, Pressspanbänken  
und Alublechen;  
Keller: Holzfenster mit einfacher Verglasung.
- Türen: Hauseingangstüre: Holzkonstruktion mit einfachem Glas-Ausschnitt,  
im Innenbereich Sperrholztüren;  
Keller: überwiegend Sperrholztüren,  
Zweiflügelige Holztüre zur Werkstatt im EG.
- Böden: EG- Wohnung: zum Teil abgewohnte Teppichbeläge, zum Teil alter  
PVC-Boden, Estrich in der Werkstatt;  
DG-Wohnung: zum Teil Laminat, zum Teil Holzdielenbeläge, Korkpar-  
kett im Bad;  
Keller: z.T. Fliesenbelag, z.T. Estrich.
- Decken- und Wand- Fassade mit verriebenem Putz und Anstrich;  
behandlung im Innenbereich Wände überwiegend tapeziert, Decken z.T. mit Paneel-  
Verkleidung, sonst verputzt und gestrichen;  
im Dachgeschoss Dachschrägen mit verputzter Heraklithverkleidung.  
Dekorwandfliesen raumhoch in den Bädern.

Technische Installation:

- Hausanschlüsse: Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser und  
Strom angeschlossen.
- Elektro- Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind dem Baualter entspre-  
installation: chend nur in geringem Umfang vorhanden.  
Wechselsprechanlage.
- Sanitärinstallation: DG-Bad: Gusswanne, Doppel-Waschbecken, Stand-WC mit Tief-Spül-  
kasten;  
EG-Werkstatt: Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss;  
UG-Bad: Gusswanne, Waschbecken, Stand-WC mit Druckspüler;  
Waschraum: Waschmaschinenanschluss.
- Heizung: EG-Wohnung: Holzeinzelofen;  
DG-Wohnung: Holzpellets-Einzelofen;  
Warmwasserbereitung über Elektroboiler.

Balkon (DG):	Holzkonstruktion mit Holzdielenbelag und Holzgeländer.
Garage:	Massivbauweise mit gemauerten, verputzten Wänden, Flachdach mit Estrich und gemauerter, verputzter Brüstung, als Dachterrasse der EG-Wohnung genutzt, Metallkipptor, Estrich.

### **6.3 Außenanlagen**

- Einfriedung zur Straße z.T. mit Holzzaun.
- Zufahrt zur Garage mit brüchigem Asphalt.
- Aufwuchs bestehend aus Bäumen, Strauchwerk und Rasen.
- Kleines Lagergebäude in Massivbauweise mit gemauerten, verputzten Wänden, Pultdach mit Welleternitdeckung, Holzschiebetore, Estrich.

### **6.4 Beurteilung**

Auftragsgemäß ist die Immobilie zum aktuellen Bewertungsstichtag zu bewerten.

Das Grundstück ist mit einem älteren, kleinen Zweifamilienhaus mit Einzelgarage (Bauzeit Anfang der 1950er Jahre) und einem kleinen Lagergebäude bebaut.

Die Wohnlage ist ruhig und kann als durchschnittliche Wohnlage im innerörtlichen, gewachsenen Bereich von Tunzenberg beurteilt werden.

Durch die Grundstücksgröße und die Platzierung des Wohnhauses im nördlichen Grundstücksbereich wäre im südlichen Grundstücksbereich ein weiteres Wohnhaus genehmigungsfähig (lt. Flächennutzungsplan Dorfgebiet, Baurecht nach § 34 BauGB)

Das in ortsüblicher Massivbauweise errichtete Zweifamilienwohnhaus aus den 1950er Jahren besitzt eine alterstypische, einfache Ausstattung.

Der Gebäudezustand entspricht dem Standard aus der Bauzeit (überwiegend alte Fenster, alte Haustüre und Innentüren, alte Bodenbeläge, überalterte sanitäre Anlagen). Nennenswerte Renovierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt. Altersgemäße Abnutzung und deutliche Gebrauchsspuren waren zum Bewertungsstichtag vorhanden.

- Die Sanitäranlagen stammten aus dem Baujahr bzw. den 1970er Jahren und entsprechen nicht dem aktuellen Zeitgeschmack und Standard.

- Die Fenster sind am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer angelangt.
- Die Bodenbeläge sind stark abgenutzt.
- Nässeschaden im Keller.
- Die Heizung mit Einzelöfen (Warmwasser über Elektroboiler) genügen nicht den heutigen Ansprüchen an ein zeitgemäßes Wohnen.

Das zu bewertende Zweifamilienwohnhaus besteht aus einer 2-Zimmer-Wohnung (Bad im Keller) im Erdgeschoss und einer 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss.

Die Grundrisskonzeption der Wohneinheiten ist funktionell. Alle Wohn- und Schlafräume sind natürlich über Fenster belichtet und belüftet. Negativ ist die Lage des Bades der Erdgeschosswohnung im Keller. Die Wohnungsgrößen liegen mit Wohnflächen von rd. 58 m<sup>2</sup> (EG-Wohnung ohne Bad) und 63 m<sup>2</sup> (DG-Wohnung) im unteren Rahmenbereich des üblichen Durchschnitts für diesen Wohnungstyp.

Wertrelevante Miet- und Nutzungsverhältnisse liegen nicht vor.

Im Hinblick auf den beschriebenen Gebäudezustand ist davon auszugehen, dass nach einigen notwendigen Sofortmaßnahmen Mietverhältnisse nur auf relativ geringem Niveau abgeschlossen werden könnten.

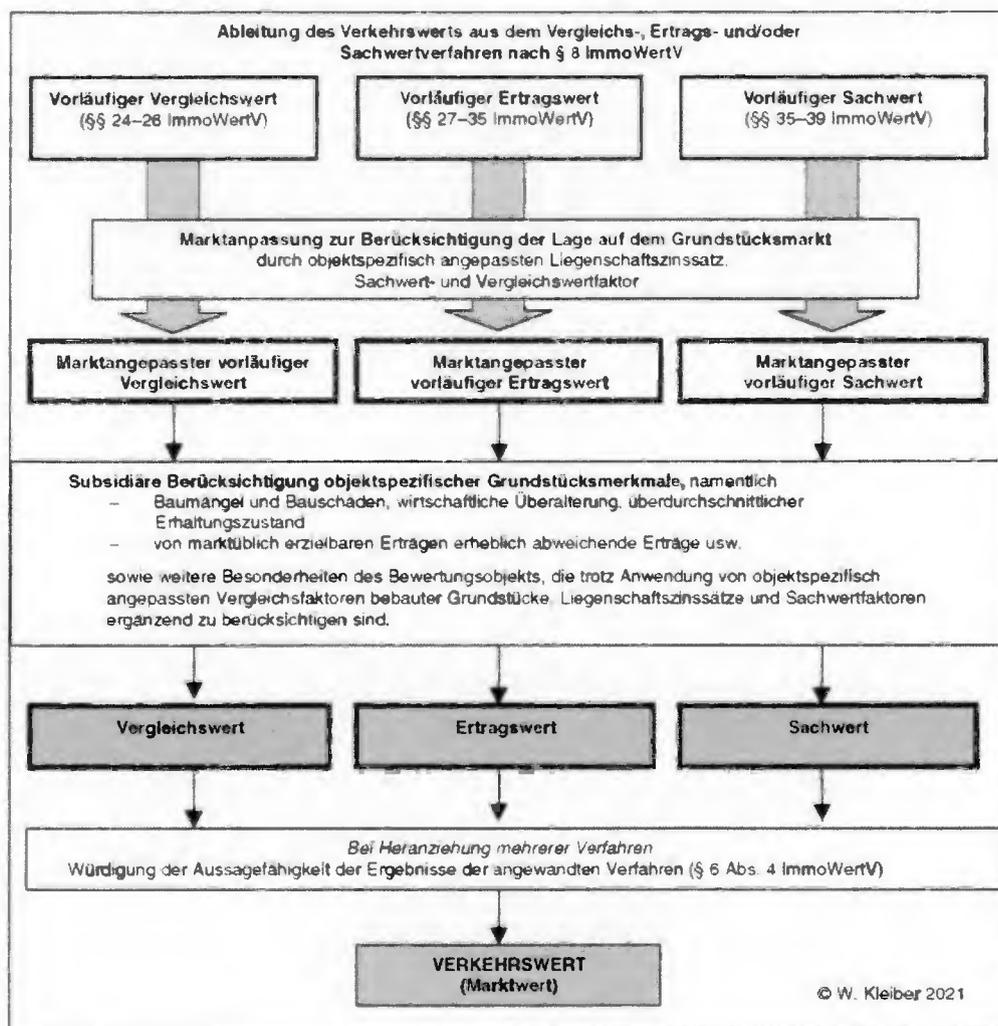
Unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen Situation und relativ großem Immobilienangebot im Vergleich zur Nachfrage („Käufermarkt“) wird die Vermarktungsmöglichkeit der Immobilie wegen einiger Risiken als mäßig und unterdurchschnittlich eingestuft.

## 7. Wertermittlung

### 7.1 Wertermittlungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes drei Bewertungsverfahren normiert. Es handelt sich dabei um:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren.



Gegebenenfalls sind bei der Anwendung der normierten Verfahren gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um 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,
- Bodenschätzen,
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Hinweis: Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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

### **7.1.1 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Das Sachwertverfahren gibt Auskunft über die Bauart und Ausführung des bebauten Grundstücks und setzt sich aus drei Komponenten zusammen:

- Bodenwert gem. §§ 40 bis 43 ImmoWertV
- Wert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV
- Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV

Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der

sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

### **7.1.2 Ertragswertverfahren**

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinste Bodenwert addiert. Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall.

### 7.1.3 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden, um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche und geeignete Daten zu verwenden. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden:

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### **7.1.4 Auswahl des Verfahrens**

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus mit Garage, das am Immobilienmarkt überwiegend zur Eigennutzung erworben wird. Renditeüberlegungen spielen eine untergeordnete Rolle. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wären der klassische Anwendungsbereich für das Sachwertverfahren. Der Gutachterausschuss des Landkreises Dingolfing / Landau wertet jedoch keine Verkäufe aus und ermittelt keine Sachwertfaktoren. Hilfsweise wird daher eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Geeignete Vergleichspreise konnte der zuständige Gutachterausschuss nicht zur Verfügung stellen, somit kann das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden.

### **7.2 Ertragswert**

Der Ertragswert errechnet sich aus Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

#### **7.2.1 Bodenwert**

##### **Bodenrichtwert**

„Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen“. Folglich handelt es sich beim Richtwert um einen Durchschnittswert. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken in der Regel entsprechende Wertabweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.“

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Dingolfing-Landau wurde letztmalig vor dem Wertermittlungsstichtag zum 01.01.2024 folgender Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts veröffentlicht:

#### **Richtwertzone 12702010**

**90 € / m<sup>2</sup>**

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	MD	Dorfgebiet
maximalen Grundstücksgröße:	keine Angaben	
Beitragssituation:	ebf (erschließungsbeitragsfrei)	

### **Vergleichspreise**

Aus der Kaufpreissammlung wurden vom Gutachterausschuss insgesamt 2 Vergleichspreise von Privatverkäufen unbebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus aus den Gemeinden Mengkofen und Moosthenning zur Verfügung gestellt. Darauf hinzuweisen ist, dass es sich ausschließlich um Privatverkäufe und keine Verkäufe der Kommune handelt. Die Verkäufe fanden im März 2024 und Juni 2024 statt. Die Kaufpreise lagen beim 1,9- bis 2,2-fachen, im Mittel ca. 2-fachen des zuzuordnenden Bodenrichtwertes.

### **Marktkonformer Bodenwert**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren angepasst.

#### **(1) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:**

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert letztmalig zum 01.01.2024 veröffentlicht. Die Grundstückspreise im Landkreis Dingolfing / Landau sind seit diesem Richtwertstichtag massiv gestiegen. Unter Berücksichtigung der oben genannten Vergleichspreise wird vom Unterzeichnenden eine Bodenwertsteigerung von 100 % als markt- und sachgerecht erachtet.

#### **(2) Grundstücksgröße:**

Die Grundstücksgröße mit 1.370 m<sup>2</sup> außerhalb des Rahmens für ortsübliche Ein-/Zweifamilienhausparzellen. Es ist jedoch in zwei Parzellen (bebauter Grundstücksteil 700 m<sup>2</sup>, unbebauter Grundstücksteil mit zusätzlichem Baurecht 670 m<sup>2</sup>) teilbar. Eine Anpassung wegen Übergröße ist daher nicht vorzunehmen.

#### **(3) Grundstückszuschnitt:**

Beide Grundstücksteile sind regelmäßig geschnitten und baulich gut nutzbar. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht angezeigt.

#### **(4) Topographie:**

Das zu bewertende Grundstück ist annähernd eben. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

#### **(5) Maß der baulichen Nutzung:**

Die Auswertung der Kaufpreissammlung hat ergeben, dass die Grundstücksmerkmale für baureifes Land hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO (Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen), der Bauweise nach § 22 BauNVO, der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO und der Grundstücksgröße (bis zu den unter Ziffer 8 genannten Flächengrößen) nicht wertbeeinflussend sind und dementsprechend keine Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen sind.

**(6) Lage:**

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen wegen der doch sehr einfachen Erschließung durch eine schmale Straße ohne Gehweg von den Lagemerkmale in der Richtwertzone ab. Dieser Nachteil wird durch einen Abschlag von 10 % berücksichtigt.

**(7) Erschließung:**

Für den planungsfreien, unbebauten Grundstücksteil fallen bei einer Bebauung noch Netzkostenbeiträge für Kanal und Wasser in Abhängigkeit von der realisierten Geschossfläche an. Diese werden vom Unterzeichnenden in Anlehnung an die Gebührensätze der Gemeinde Mengkofen mit rd. 10 €/m<sup>2</sup> geschätzt.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

**Bebauter Grundstücksteil:**

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2024		90 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die allg. Wertverhältnisse (1) (Vergleichswerte)	100%	90 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenrichtwert stichtagsangepasst</b>		<b>180 €/m<sup>2</sup></b>
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (3)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Topographie (4)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Maß der baulichen Nutzung (5)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Lage mit einfacher Erschließung (6)	-10%	-18 €/m <sup>2</sup>
		162 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag rd.</b>		<b>160 €/m<sup>2</sup></b>

**Unbebauter Grundstücksteil:**

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2024		90 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die allg. Wertverhältnisse (1) (Vergleichswerte)	100%	90 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenrichtwert marktangepasst</b>		<b>180 €/m<sup>2</sup></b>
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (3)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Topographie (4)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Maß der baulichen Nutzung (5)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Lage mit einfacher Erschließung (6)	-10%	-18 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wegen anfallenden KAG-Kosten (7)		-10 €/m <sup>2</sup>
		152 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag rd.</b>		<b>150 €/m<sup>2</sup></b>

### **Bodenwert somit:**

<u>Bodenwertermittlung</u>	<u>Fläche</u>	<u>€/m<sup>2</sup></u>	<u>Betrag</u>
Gebäude- und Freifläche	700 m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>	112.000 €
<u>unbebauter Grundstücksteil (KAG-Abzug)</u>	<u>670 m<sup>2</sup></u>	<u>150 €/m<sup>2</sup></u>	<u>101.000 €</u>
<b>Marktkonformer Bodenwert rd.</b>			<b>213.000 €</b>

### **7.2.2 Bewertungsbasis**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück und den darauf befindlichen baulichen Anlagen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

### **7.2.3 Rohertrag**

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für eine übliche Nutzung (evtl. Folgenutzung) des Bewertungsgrundstücks als Nettokaltmiete (Mietwert ohne umlagefähige Bewirtschaftungskosten) ermittelt.

Im vorliegenden Fall steht das Anwesen zum Bewertungsstichtag leer. Es gab, lt. vorliegenden Angaben, kein Miet- oder Pachtverhältnis.

Die marktüblich erzielbare Miete zum Bewertungsstichtag werden vom Unterzeichnenden unter Berücksichtigung des ortsüblichen Mietniveaus in Anlehnung an Mietangebotsauswertungen einschlägiger Immobilien-Internetportale (IMV) geschätzt:

EG-Wohnung:	6,00 €/m <sup>2</sup>
DG-Wohnung:	7,00 €/m <sup>2</sup>
Werkstatt:	3,00 €/m <sup>2</sup>
Garage:	30 €/Stellplatz

Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Wohnungen zum Bewertungsstichtag in der Ausstattung deutlich überaltert, am Baubestand damit Mängel und zum Teil auch Schäden vorhanden waren. Für eine Vermietung notwendige Sanierungsmaßnahmen sind durchzuführen.

Die im Berechnungsverfahren angesetzten marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen können während der Lebensdauer eines Gebäudes marktbedingten Schwankungen ausgesetzt sein, die zum Bewertungsstichtag durch den Ansatz des sog. Mietausfallwagnisses, sowie durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt werden.

#### **7.2.4 Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Bewirtschaftungskosten umfassen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die Anwendung von Erfahrungssätzen ist in § 32 ImmoWertV i.V.m. Anlage 3 ImmoWertV ausdrücklich vorgesehen, da die verfügbaren Angaben des Bewertungsobjektes häufig mangelhaft oder unvollständig sind und i.d.R. nicht durchschnittlichen Aufwendungen entsprechen.

#### **7.2.5 Ermittlung des bewertungsrelevanten Baulalters / der Restnutzungsdauer**

Das Wohnhaus war zum Stichtag rd. 71 Jahre alt (Baujahr 1953). Im Hinblick auf eine übliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude von 80 Jahren, wird im Berechnungsverfahren eine Restnutzungsdauer von 9 Jahren angesetzt.

#### **7.2.6 Liegenschaftszinssatz**

*Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.*

Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten

Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Dingolfing-Landau wertet zur Ableitung eines Liegenschaftszinssatzes keine Verkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern aus.

Der Liegenschaftszinssatz wird daher in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Landshut abgeleitet. Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat für Ein- und Zweifamilienhäuser einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,15 % (Spanne 0,17% – 2,55%) veröffentlicht.

Der oben genannte (mittlere) Liegenschaftszinssatz wird zunächst als Basiswert verwendet.

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes gelten u.a. folgende allgemeine Grundsätze:

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz
→ gute bis sehr gute Lage (hohes Bodenwertniveau)	→ schlechte bis sehr schlechte Lage (niedriges Bodenwertniveau)
→ große Nachfrage / wachsende Bevölkerung	→ geringe Nachfrage / abnehmende Bevölkerung
→ geringes bis besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objektes	→ erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objektes
→ geringes Leerstandsrisiko	→ hohes Leerstandsrisiko
→ besonders kleine Immobilie	→ besonders große Immobilie
→ besonders niedrige Mieten	→ besonders hohe Mieten
→ besonders kurze Restnutzungsdauer	→ besonders lange Restnutzungsdauer

Im vorliegenden Fall liegen wertbestimmende Faktoren vor, die Zu -und Abschläge vom o.g. Durchschnittswert des Liegenschaftszinssatzes erfordern:

Immobilie in ländlicher Gegend außerhalb von Landshut (+),

niedriges Bodenwertniveau (+),

geringe bis durchschnittliche Nachfrage nach derartigen Objekten (+),

besonders kleine Immobilie (-),

geringe Restnutzungsdauer (- -),

Unter Berücksichtigung dieser wertbestimmenden Faktoren wird der Liegenschaftszinssatz (Ausgangswert 1,15 %) sachverständig auf 1,5 % erhöht.

**Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz**

**1,50 %**

**7.2.7 Berechnung des Ertragswerts**

EG-Wohnung	58 m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>	348 €
DG-Wohnung	63 m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>	441 €
Werkstatt	16 m <sup>2</sup>	3,00 €/m <sup>2</sup>	48 €
Garage	1 Stpl.	30 €/Stpl.	30 €
			<u>867 €</u>

zuzüglich evtl. MWSt. und umlegbarer Nebenkosten

Jahresrohertrag marktüblich (Rohertrag/Monat \* 12) 10.404 €

*abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV, Anlage 3):*

Verwaltungskosten (jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern	1 Wohnhaus	351 €	351 €
---	------------	-------	-------

Verwaltungskosten (jährlich je Garage oder Einzelstellplatz)	1 Stpl.	46 €/Stpl.	46 €
--	---------	------------	------

Instandhaltungskosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr	121 m <sup>2</sup>	13,80 €/m <sup>2</sup>	1.670 €
---	--------------------	------------------------	---------

Instandhaltungskosten für Pkw-Garagen in €/Stellplatz und Jahr	1 Stpl.	104 €/Stpl.	104 €
--	---------	-------------	-------

Mietausfallwagnis 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung		2%	<u>208 €</u>
--	--	----	--------------

Jahresreinertrag 8.025 €

abzüglich Bodenwertverzinsung	1,50%	von 112.000 €	<u>1.680 €</u>
-------------------------------	-------	---------------	----------------

Reinertrag an baulichen Anlagen 6.345 €

Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer	9 Jahre	1,50% LZS	8,36
---------------------------------------	---------	-----------	------

Ertragswert der baulichen Anlagen 53.045 €

zuzüglich Bodenwert 112.000 €

**Ertragswert** 165.045 €  
 gerundet **165.000 €**

### 7.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie im Kap. 7.1 erläutert sind die *Besonderen objektspezifischen Merkmale* in der Bewertung an dieser Stelle nach Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes zu berücksichtigen, sofern sie nicht bereits im Mietansatz bzw. im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt sind.

In der Rechtsprechung wurde mehrfach und bereits vor einigen Jahren klargestellt, dass bei evtl. Zu- oder Abschlägen für Mängel und Schäden nicht erforderliche Kosten anzusetzen sind, sondern dass es sich hier um einen „*Werteinfluss*“ handelt. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln (z.B. mangelhafte Bauteile, überalterte Ausstattung) und Bauschäden (z.B. Feuchteschäden), die im Regelfall die Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der ImmoWertV wird sichergestellt, dass in der Bewertung nicht die Kosten zur Beseitigung von Mängeln und Schäden abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht. Evtl. tatsächliche, entstehende Kosten und/oder Kosten für den Sanierungsaufwand können höher oder niedriger sein. In der Bewertung handelt es sich vielmehr um einen „*Werteinfluss*“ nach dem „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“ (siehe Legaldefinition zum Verkehrswert nach § 194 BauGB).

Im vorliegenden Bewertungsfall besteht ein überdurchschnittlicher Renovierungstau. Um den vorermittelten Ertragswert realisieren zu können, ist eine funktionelle Sanierung erforderlich (Heizung, sanitäre Anlagen etc.). Hierbei wird ein Werteinfluss von 20.000 € in Ansatz gebracht.

**Wertminderung Schäden und Mängel**

**20.000 €**

### 7.4 Verkehrswert

Die Wertermittlung hat folgende rechnerischen Einzelwerte ergeben:

Ertragswert bebauter Teil		165.000 €
Bodenwert unbebauter Grundstückteil		101.000 €
Wertminderung b.o.G.	. / .	20.000 €

Definition des Verkehrswertes:

*Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen*