



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@svweber.de

Grundstück in: 94258 Frauenau
Althüttenstraße 18

Flurstück: 253/7
Gemarkung: Frauenau

Bebauung: Wohn- und Gasthaus

Auftraggeber: Amtsgericht Deggendorf
Abteilung für Versteigerungssachen
Amanstraße 17
94469 Deggendorf
AZ.: 1 K 35/24

Wertermittlungstichtag: 23. Januar 2025

Ausfertigung: 4
Dieses Gutachten umfasst: 17 Seiten
16 Seiten Anlagen

Verkehrswert: 68.000,-- €

Regen, 27. 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	Wohn- und Gasthaus.....	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 Belastungen.....	13
5.5	Bodenwert, lastenfrei.....	13
6.	Sachwertermittlung	14
6.1	Sachwert Wohn- und Gasthaus.....	15
6.2	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	15
6.3	Marktangepasster Sachwertfaktor.....	15
6.4	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	15
6.5	Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks	15
7.	Verkehrswert.....	16

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 Grundstück in 94258 Frauenau, Althüttenstraße 18.

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: Miteigentümer des Grundstücks,
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
- Liegenschaftskatasterauszug
- Lageplan M 1:1000
- Beschluss des Amtsgerichts

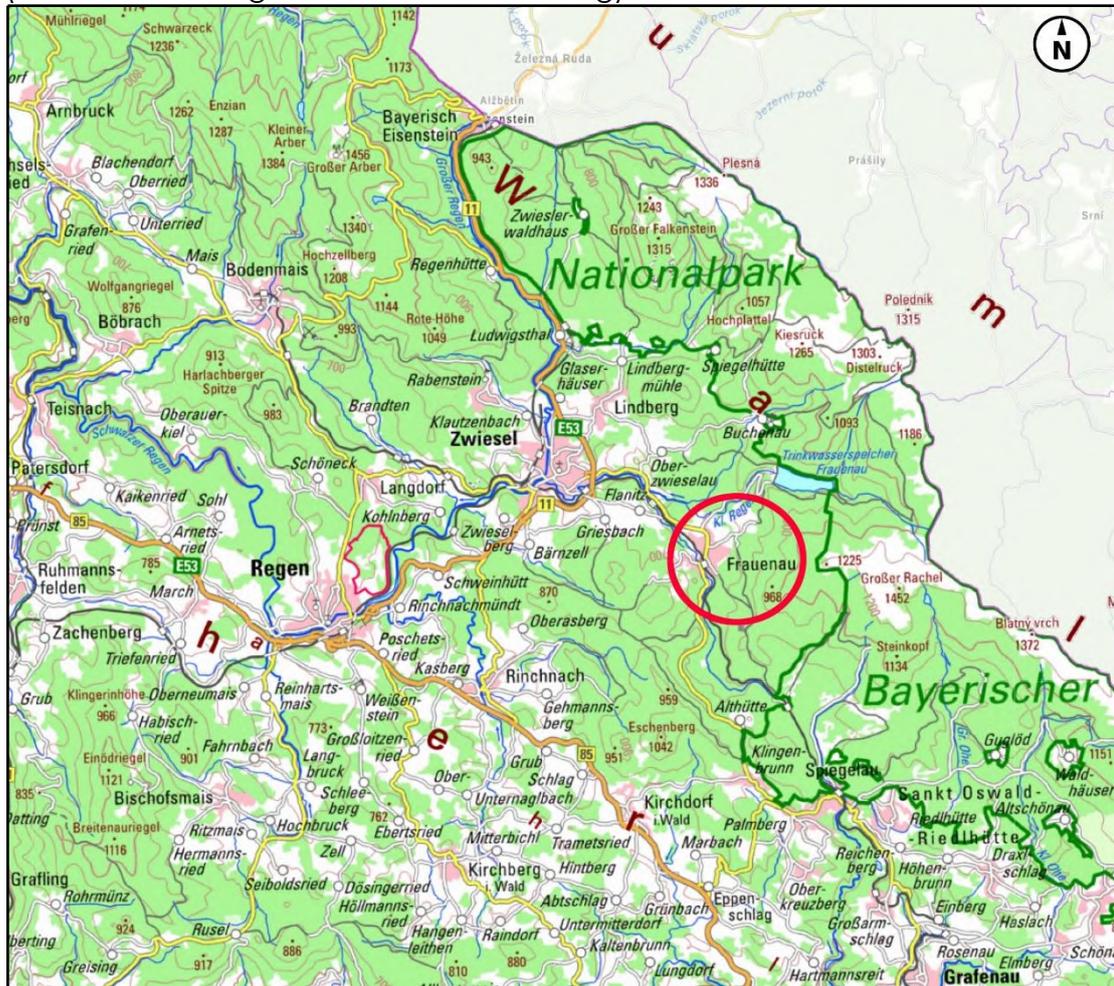
Eigene Recherchen:

- 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 BayernAtlas)

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 südwestlichen Ortsbereich von Frauenau, innerhalb eines Wohngebiets mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

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 253/7: 803 m²

2.2.2 Oberflächengestalt

Das Grundstück fällt von Süden nach Norden leicht ab. Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße ca. 23 m, Grundstückstiefe ca. 33 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 die „Althüttenstraße“ ausreichend erschlossen.
Eine weitere Zufahrtmöglichkeit besteht über die öffentliche Erschließungsstraße „Am Steg“.

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, Blatt 2832

Grundbuchbescrieb (Auszug vom 10.06.2024):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 253/7, Althüttenstraße 18, Gebäude- und Freifläche
Größe 0 ha 08 a 03 m²

Abt. II, lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Bebauungs- und Bepflanzungsverbot sowie Verbot, einen Zaun zu errichten) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 253/6 Gemarkung Frauenau
Eingetragen am 31.08.1957

Abt. II lfd. Nr. 2 u. 3

Ein Erbanteil ist wegen einer Forderung gepfändeteingetragen am 23.12.2021

Abt. II, lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet eingetragen am 22.05.2024

2.4.2 Bauordnungsrecht

Für das Gebäude liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

19.10.1956	Genehmigung als Wohngebäude mit Laden
10.10.1967	Genehmigung zu einem Wohnhausanbau (wurde nicht ausgeführt)
1981	Toiletteneinbau (keine Genehmigungsunterlagen mehr vorhanden)
15.07.1988	Genehmigung zur Fassadenänderung

Die Bauausführung entspricht weitgehend den Planunterlagen.

2.4.3 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet WA 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 Überbau

Ein Überbau ist nicht festzustellen

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 Wohn- und Gasthaus

3.1.1 Art

Massivbauweise, Erdgeschoss, voll unterkellert

3.1.2 Baujahr

1956

3.1.3 Nutzung

EG: Laden-/Lagerfläche, später Gastwirtschaft, Wohnung

UG: WC, Lagerflächen, Garage

3.1.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m²]</u>
UG:	13,50	6,00	81,00
	12,00	6,00	72,00
EG:	13,50	6,00	81,00
	12,00	6,00	72,00

Gesamt: 306,00

rd. 306

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 UG: $153 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,80 \text{ NFF} = 122 \text{ m}^2$

Nutzfläche EG: $153 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,80 \text{ NFF} = 122 \text{ m}^2$

Gesamt: $= 244 \text{ m}^2$

3.1.5 Baubeschreibung

Außenwände:	KG: Betonsteinmauerwerk, ca. 30 cm dick EG: Mauerwerk, ca. 30 cm dick
Außenputz:	Riesel-/Kratzputz, Dachsrägen mit Holzverkleidung
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung:	Verputz mit Anstrich, Sanitärräume gefliest
Decken:	Über KG: Eingehängte Massivdecke, Holzbalkendecke über Garage Über EG: Holzbalkendecke
Deckenbehandlung:	Über KG: abgehängt mit Gipskarton Über EG: Verputzt mit Anstrich
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl, über Ladenfläche und Garagenanbau Pultdach als Pfettendachstuhl

Dachhaut:	Blecheindeckung auf Schalung und vmtl. Dachpappe,
Fenster:	einfache Metallfenster im KG, sonst Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	KG: Metalltüren (T-30) EG: glatte Sperrholztüren, Westl. Eingangstüre aus Massivholz mit Glasfüllung Ladeneingangstüre aus Leichtmetall mit Drahtglasfüllung Stahlschwingtor in Garage
Treppe:	Stahlbetontreppe
Böden:	KG: Betonboden EG: verschiedene Plattenbeläge und Laminatböden
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung, Fabrikat Buderus, Bj. 1990, Ölbevorratung in 2 x 1.600 Liter Kunststoffanks
Sanitäre Ausstattung:	KG: WC-Herren mit 2 Urinalen, 1 WC und Handwaschbecken WC-Damen mit 2 WC mit Handwaschbecken
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung, unvollständig
Sonstige Bauausführungen:	keine

3.1.6 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten Unterhaltungszustand.

Raumhöhen gem. Genehmigungsplan

UG	ca. 2,30 m
EG	ca. 2,18 m, Ladenbereich ca. 2,55 m

3.1.7 Baumängel, Bauschäden

- Unvollständige und zum Teil nicht mehr funktionsfähige Elektroinstallation
- Unvollständiger Innenausbau
- Heizungsanlage veraltet und außer Betrieb
- Putzschäden im gesamten Kellergeschoss
- Vereinzelte Putzschäden im Erdgeschoss
- Mauerwerksriss zwischen Ladengebäude und Garagenanbau
- Toiletten im KG außer Betrieb
- Bodenbeläge allgemein mit Oberflächenschäden
- Wassereinführung im UG schadhaf
- Dacheindeckung korrodiert
- Außenputzschäden im Sockelbereich
- Allgemein stark überaltertes Gebäude
- Gartenfläche stark verwuchert

3.1.8 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 Betonstufen und Terrazzoplatten
- Kleine Stützmauer entlang der Garagenzufahrt
- 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 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 objektspezifischer 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 objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.2 Gewähltes Verfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres, wirtschaftlich überaltertes Wohngebäude mit kleiner Gastwirtschaft.

Zum Wertermittlungstichtag war das gesamte Gebäude nicht mehr genutzt und bewohnt, es wäre aufgrund des schlechten Zustandes auch nicht bewohnbar.

Der Umstand, dass das Gebäude erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf aufweist, spricht 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 (sog. Liquidationsverfahren).

Eine Freilegung des Grundstücks wird jedoch nicht in Erwägung gezogen, weil das Gebäude prinzipiell noch über eine sanierungsfähige Bausubstanz verfügt und ein möglicher Käufer unter Umständen auch eine Sanierung in Betracht ziehen könnte.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände leite ich den Verkehrswert vom Ergebnis des Sachwertverfahrens 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 erforderlich

5.3 Wertbeeinflussende Rechte

Keine bekannt

5.4 Wertbeeinflussende Belastungen

In Abteilung 2 des Grundbuches sind Lasten und Beschränkungen eingetragen, welche den Wert des Grundstücks beeinträchtigen können. Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben diese bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

5.5 Bodenwert, lastenfrei

Bodenwert Flurstück 253/7:
803 m² x 85,00 €/m² = 68.255,-- €
rd. 68.300,-- €

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 Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

6.1 Sachwert Wohn- und Gasthaus

Das Gebäude ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr nachhaltig nutzbar. Allenfalls nach einer grundlegenden Sanierung könnte es wieder für Wohnzwecke und Verkaufsfläche genutzt werden. Unter Umständen würde ein potentieller Käufer sogar den Abbruch der Gebäude und eine Neubebauung in Erwägung ziehen. Diese Option wird im vorliegenden Fall nicht unterstellt, da die Gebäudesubstanz prinzipiell sanierungsfähig ist. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Kosten einer grundlegenden Sanierung mit vorherigem Rückbau auf Rohbauniveau annähernd denen eines Neubaus entsprechen werden. Aus diesem Grund gehe ich davon aus, dass ein möglicher Erwerber des Grundstücks dem Gebäude samt Außenanlagen keinen Substanzwert mehr zumessen wird.

Sachwert Wohn- und Gasthaus 0,00 €

6.2 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert Flurstück 253/7	=	68.300,-- €
Sachwert Wohn- und Gasthaus	=	00,-- €
Wertanteil der Außenanlagen	=	00,-- €
<hr/>		
Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung	=	68.300,-- €

6.3 Marktangepasster Sachwertfaktor

Bei Grundstückswerten mit werthaltigen Gebäudeanteilen entspricht der vorläufige Sachwert in der Regel nicht dem Verkehrswert. Er wird daher mittels Sachwertfaktor an die Marktlage angepasst.

Im vorliegenden Fall ergibt sich der vorläufige Grundstückssachwert aus dem reinen Bodenwert ohne Gebäudeanteil. Es besteht kein Erfordernis für eine Marktanpassung.

6.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Keine

6.5 Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks

68.300,-- € +/- 00,-- € = 68.300,-- €
rd. **68.000,-- €**

7. 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 des bebauten Grundstücks in 94258 Frauenau, Althüttenstraße 18, Flurstück 253/7 im lastenfreien Zustand mit

68.000,-- €

(in Worten: achtundsechzigtausend 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. 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.

Dipl. Ing. (FH) Max Weber, Architekt, Stadtplatz 9, 94209 Regen,
Wertgutachten vom 27. Februar 2025, Althüttenstraße 18, 94258 Frauenau

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Überlandplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-6	Grundrisse
Anlage 7-16	Fotos