7. Ertragswert

7.1 Allgemein

In den §§ 27 bis 39 ImmoWertV wird die Methodik des Ertragswertes beschrieben.

Im vorliegenden Fall wird zunächst der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen). Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Das herangezogene Modell entspricht insofern dem Allgemeinen Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV.

Etwaige Abweichungen zwischen dem marktüblich erzielbaren Ertrag und den tatsächlichen Erträgen wären in Form von Mehr- oder Mindererträgen im Kapitel „Verkehrswert" unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" nach § 8 ImmoWertV zu berücksichtigen.

7.2 Mietsituation/Mietvertrag

Das Wohnhaus und Teile der ehemaligen landwirtschaftlichen Hallen sind leerstehend bzw. innerhalb des Eigentümerkreises eigengenutzt.

Für drei Hallenbereiche bestehen Mietverhältnisse, jeweils mit 3 Monaten Kündigungsfrist und Mieten zwischen 180 und 200 EUR monatlich, bei knapp ausformulierten Mietverträgen ohne weitere relevante Regelungen.

7.3 Mietfläche

Gemäß Punkt „Flächen" im Kap. „Gebäude":

Wohnhaus	151 m²
landw. Nebengebäude	299 m² + 406 m² = 705 m²

7.4 Marktgeschehen

Wohnen

Wohnungen in einem Gebiet, das gemäß Bebauungsplan als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zu nutzen ist, können i.d.R. nur als Betriebsleiterwohnung genutzt werden. Wohnen im Zusammenhang mit Landwirtschaft wäre nach Bebauungsplan auch zulässig.

Wohnungen mit solchen Nutzungseinschränkungen nehmen nur bedingt am örtlichen Mietwohnungsmarkt teil.

Örtliche Wohnungsmieten
Ein qualifizierter Mietspiegel wurde für Dingolfing nicht veröffentlicht.

Online-Immobilienbösen wie z.B. Immoscout 24 geben für Dingolfing aktuell an:

Eine Auswertung von Mietangeboten der letzten zwei Jahre (Q2/2022 bis Q2/2024), eingeholt über „ongeo", ergibt für einen Umkreis von 2.500 m:

Mietpreise: Umkreis 2500 Meter

	Angebote			Gesuche
Größe	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungs-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	43	10,24 €	6,20 € - 13,61 €	24.620
>120 m²	10 (23,3%)	9,43 €	4,24 € - 13,68 €	18.105 (73,5%)

Zu beachten ist, dass es sich um Mietangebote handelt, die noch nicht endverhandelt sind. Auch unterscheiden sich die angebotenen Objekte hinsichtlich Lage, Größe, Zustand und Ausstattung vom Bewertungsobjekt.

Gewerbe

Marktberichte für Geschäfts- und Gewerbeflächen liegen für Dingolfing in Form des Gewerbeimmobilienmarktberichts 2022/2023 der IHK vor:

Mieten Produktions-/Lager-/ Logistikimmobilien im Vergleich

	Landkreis Dingolfing-Landau	Stadt Dingolfing (*)	Stadt Landau a.d. Isar (*)
2017	3,42 (1,50-6,0	3,42	2,95
2018	3,33 (1,50-6,86)	4,00	2,78
2019	3,13 (1,54-5,62)	3,00	2,30
2020	3,87 (1,50-6,00)	3,00	2,40
2021	4,59 (2,17-6,38)	2,40	3,00

Median (Spannweite), Angaben in €/m², (*) sehr geringe Fallzahlen

Eine Auswertung von Mietangeboten der letzten zwei Jahre (Q2/2022 bis Q2/2024), eingeholt über „ongeo", ergibt für einen Umkreis von 10.000 m:

Gewerbemieten im Umkreis 10000 Meter

	Angebote			Gesuche
Immobilientyp	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungs-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Hallen / Produktion	8 (25,8%)	7,19 €	3,33 € - 10,83 €	607 (18,6%)

Zu beachten ist auch hier, dass es sich um Mietangebote handelt, die noch nicht endverhandelt sind. Auch unterscheiden sich die angebotenen Objekte hinsichtlich Lage, Größe, Zustand und Ausstattung vom Bewertungsobjekt.

7.5 Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag

Für das Bewertungsobjekt werden nachfolgend Meten netto kalt angesetzt, die marktgewöhnlich zu erzielen sind:

7,00 EUR/m² für das Wohnhaus als Betriebsleiterwohnung

2,50 EUR/m² für die Nebenflächen als einfaches Lager

Die Nutzung von Nebenräumen, Keller, Freiflächen, Stellplätzen etc. ist in der Höhe des Mietansatzes pauschal enthalten.

Ausgehend von dem als marktgerecht beurteilten Mietansatz ergibt sich ein Jahresrohertrag von:

Jahresrohertrag	151 m²	x	7,00 EUR/m²	x	12	= 12.684 EUR
	705 m²	x	2,50 EUR/m²	x	12	= 21.150 EUR
					gesamt	**= 33.834 EUR**

7.6 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind in § 32 ImmoWertV definiert:

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören
1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 des BGB.

Verwaltungskosten

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Nach Anlage 3 der ImmoWertV sind folgende Modellansätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu Grunde zu legen:

298 EUR	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
3 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner oder gemischter gewerblicher Nutzung

Die Verwaltungskosten beziehen sich auf den Stand 01.01.2021 und sind jährlich anzupassen. Im Hinblick auf den Bewertungsstichtag im Jahr 2024 ergibt sich bei Anwendung der nach ImmoWertV vorgesehenen Indexierung:

352 EUR jährlich je Wohnung

Nebenrechnung:
Index VPI Oktober 2001: 77,1 (2020 = 100)
Index VPI Oktober 2023: 117,8 (2020 = 100)
Erhöhung: 117,8 / 77,1 = rund 1,53
Ausgangsgrößen für die Indexierung 230 EUR jährlich je Wohnung

Bei rein gewerblicher Nutzung werden die Verwaltungskosten prozentual angesetzt. Eine Anpassung gemäß Indexierung ist daher nicht vorzunehmen.

Aus Gründen der Modellkonformität werden die vorstehend zitierten Kosten für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes herangezogen. Im Übrigen handelt es sich bei den Kosten auch um Kosten, die für die vorhandene Nutzungsstruktur marktüblich sind.

Instandhaltungskosten

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Nach Anlage 3 der ImmoWertV sind folgende Modellansätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu Grunde zu legen:

11,70 EUR jährlich je m² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt, sofern der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach" trägt:

100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten

30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten

Die Instandhaltungskosten beziehen sich auf den Stand 01.01.2021 und sind jährlich anzupassen. Im Hinblick auf den Bewertungsstichtag im Jahr 2024 ergibt sich bei Anwendung der nach ImmoWertV vorgesehenen Indexierung:

13,80 EUR jährlich je m² Wohnfläche (auch Büro u.ä.)

4,10 EUR jährlich je m² Nutzfläche Produktionshalle (Lager)

Nebenrechnung:
Index VPI Oktober 2001: 77,1 (2020 = 100)
Index VPI Oktober 2023: 117,8 (2020 = 100)
Erhöhung: 117,8 / 77,1 = rund 1,53
Ausgangsgrößen für die Indexierung: 9,00 EUR jährlich je m² Wohnfläche

Aus Gründen der Modellkonformität werden die vorstehend zitierten Kosten für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes herangezogen. Im Übrigen handelt es sich bei den Kosten auch um Kosten, die unter Beachtung des Baualters, des Zustands und Modernisierungsgrades sowie der baualterstypischen Bauweise und Ausstattung marktüblich sind.

Mietausfallwagnis

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst
1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Nach Anlage 3 der ImmoWertV sind folgende Modellansätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu Grunde zu legen:

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner oder gemischter gewerblicher Nutzung

Aus Gründen der Modellkonformität werden die vorstehend zitierten Kosten für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes herangezogen. Im Übrigen handelt es sich bei den Kosten auch um Kosten, die für die vorhandene Nutzungsstruktur marktüblich sind.

7.7 Reinertrag

Zur Ermittlung des Jahresreinertrages sind gemäß § 31 ImmoWertV die Bewirtschaftungskosten aus dem Jahresrohertrag herauszurechnen.

Bewirtschaftungskosten

Verwaltung		gesamt	987 EUR
Nebenrechnung			
Wohnung		352 EUR	
Nutzfläche Gewerbe	21.150 EUR x 0,03 =	635 EUR	
Instandhaltung		gesamt	4.9754 EUR
Nebenrechnung			
Wohnfläche	151 m² x 13,80 EUR/m² =	2.084 EUR	
Gewerbefläche	705 m² x 4,10 EUR/m² =	2.891 EUR	
Mietausfallwagnis		gesamt	1.100 EUR
Nebenrechnung			
Wohnfläche	12.684 EUR x 0,02 =	254 EUR	
Gewerbefläche	21.150 EUR x 0,04 =	846 EUR	

Bewirtschaftungskosten gesamt **7.062 EUR**

das sind rund 21 % des Jahresrohertrags

Damit errechnet sich

Jahresreinertrag

Jahresrohertrag	33.834 EUR
abzgl. Bewirtschaftungskosten	- 7.062 EUR
Jahresreinertrag	**26.772 EUR**

7.8 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Im Liegenschaftszins drücken sich Chancen und Risiken aus, die ein potentieller Erwerber dem Objekt zuordnet.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss im Landkreis Dingolfing-Landau veröffentlicht keine im Bewertungsfall anwendbaren Liegenschaftszinssätze. Auch aus benachbarten Landkreisen liegen keine Auswertungen von Liegenschaftszinssätzen für Gewerbeimmobilien vor.

In der Literatur (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch von Kleiber, 10. Auflage) werden Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 4,0 % für Mietwohngrundstücke über 5,0 % für Büros bis über 8,0 % für Industrieimmobilien angegeben.

Die Studie „Bewertung von Industrieimmobilien" der HypZert Fachgruppe Industrie vom Januar 2023 nennt für Werkstatt- und Handwerksimmobilien, die hinsichtlich Nutzung und Kleinteiligkeit am besten mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind, eine Schwerpunktspanne von 4,9 bis 6,8 % als Liegenschaftszins, auf Grundlage einer bundesweiten Auswertung.

Die Modellgrößen, die der Liegenschaftszinssatzableitung zu Grunde liegen, entsprechen den Kriterien der „neuen" ImmoWertV Anlage 2 und 3 und auch den im Gutachten verwendeten Parametern.

Der ermittelte Liegenschaftszinssatz entspricht damit den Kriterien des § 33 ImmoWertV.

Im Hinblick auf den von BMW geprägten Standort im Landkreis Dingolfing-Landau, die wirtschaftlich überalterte Objektstruktur, die keine dauerhaft nachhaltigen Nutzungen ermöglicht und das seit dem 2. Quartal 2022 wieder erkennbar steigende Zinsniveau mit alternativen Anlagemöglichkeiten wird unter Berücksichtigung aller sonstigen Bewertungsmerkmale der Liegenschaftszins für das Bewertungsobjekt mit 7,0 % als angemessen angesehen.

7.9 Gebäudeertragswert

Der Reinertrag setzt sich zusammen aus dem Verzinsungsbetrag für den Bodenwert und dem verbleibenden Ertragsanteil für das Gebäude.

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag bei einem Liegenschaftszinssatz von 7,0 %:

988.400 EUR x 0,070 = 69.188 EUR

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

Reinertrag	26.772 EUR
- Bodenwertanteil	- 69.188 EUR
Gebäudeertragsanteil	**n e g a t i v**

Verbleibt kein Gebäudeertragsanteil zur Kapitalisierung, weil der Gebäudeertragsanteil null oder negativ ist, so ist dies regelmäßig ein Hinweis auf ein Missverhältnis zwischen Bodenwert und marktgewöhnlich erzielbaren Erträgen. Im Bewertungsfalle liegt dies an der wirtschaftlich überalterten Gebäudestruktur. Damit handelt es sich beim Bewertungsobjekt um ein sog. „Liquidationsobjekt".

Die ImmoWertA erläutern diese Situation:

8.(3).4 § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 regelt nicht nur die Berücksichtigung von Liquidationsobjekten, die zur alsbaldigen Freilegung anstehen, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, sondern enthält auch eine Legaldefinition der Liquidationsobjekte.

a) Von einer fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit einer baulichen Anlage im Sinne der Legaldefinition ist, unter Berücksichtigung des Handelns der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, insbesondere auszugehen,
- wenn sie aus tatsächlichen Gründen, z. B. aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz, ungeeigneter Lage oder aus rechtlichen Gründen nicht genutzt werden kann und die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann,
- wenn eine erhebliche Unterausnutzung vorliegt und eine Anpassung der Bebauung oder Nutzung rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder sie wirtschaftlich nicht vorteilhaft ist,
- wenn dauerhaft von einer fehlenden Nachfrage zur Nutzung des Objektes auszugehen ist.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens kann sich ein Hinweis auf eine nicht mehr wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlage ergeben, wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag den Reinertrag erreicht oder übersteigt bzw. wenn der nicht abgezinste Bodenwert für eine planungsrechtlich zulässige Nutzung ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den vorläufigen Ertragswert erreicht oder übersteigt.

b) Bei Liquidationsobjekten, die im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 zur alsbaldigen Freilegung anstehen, sind zur Ermittlung der Wertminderungen, die entsprechend dem Handeln der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch Freilegungs-, Teilabbruch- oder Sicherungsmaßnahmen entstehen, gegebenenfalls zu berücksichtigen
- die anfallenden Kosten,
- die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und
- die ersparten Baukosten z. B. durch die Verwendung vorhandener Bauteile.

7.10 Vorläufiger Verfahrenswert

Eine alsbaldige Freilegung erscheint jederzeit möglich, Verpflichtungen, die den dauerhaften Gebäudebestand bedeuten würden, sind nicht erkennbar.

Die abgeschlossenen Mietverhältnisse für die kleinteilige Lagenutzung wurden alle mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist abgeschlossen, sodass kurzfristig Abbruch und Freilegung umsetzbar sind.

Das Ergebnis der Bewertung ist daher der Bodenwert, der noch um die Abbruch- und Freilegungskosten zu bereinigen ist, wobei etwaige Verwertungserlöse und Einsparungen bei zukünftiger Verwendung von Bauteilen zu berücksichtigen sind.

Abbruchkosten werden i.d.R. auf Basis des abzubrechenden Volumens ermittelt. Zur Ermittlung des Volumens wird auf Grundflächen gemäß Messtool des Bayernatlas und geschätzte Höhen zurückgegriffen.

Bauteil	Fläche m²	mittl. Höhe m	Volumen m³
Wohnhaus	230	6	1.380
Werkstatt- u. Maschinenhalle	315	5	1.575
ehem. Rinderstall	426	7	2.982
		gesamt	**5.937**

Zur Berücksichtigung weiterer sonstiger Baulichkeiten wie Anbauten, Vordächer, Rampen etc. wird das Volumen auf 6.000 m³ aufgerundet.

Allgemein recherchierbare Abbruchkosten liegen in einer Spanne von 15 bis 35 EUR/m³. Im Bewertungsfall mit einer heterogenen Altbebauung, teils mit großem Luftraumanteil und in leichter Bauweise, aber auch unübersichtlicher Struktur wird ein mittlerer Ansatz von 25 EUR/m³ herangezogen, was bei 6.000 m³ zu 150.000 EUR führt. Die Abbruchkosten berücksichtgen in Ihrer Höhe Verwertungserlöse und etwaige Einsparungen bei etwaiger Wiederverwendung.

Gemäß Rechenmodul der Hypzert, welches für die finanzwirtschaftliche Immobilienbewertung entwickelt wurde, liegen 25 EUR/m³ auch im Bereich der Spanne der erwarteten Rückbaukosten, was den o.g. Ansatz bestätigt.

Kosten für Kontaminationen werden nicht angesetzt, da sich aus der Aktenlage (Altlastenkataster, Bauakte) und Besichtigung keine Hinweise ergeben, dass dafür ein gesonderter Ansatz notwendig wäre.

Ergebnis

Aus den vorstehenden Überlegungen ergibt sich:

Bodenwert	988.400 EUR
abzgl. Abbruch und Freilegung	- 150.000 EUR
vorläufiger Verfahrenswert	**838.400 EUR**

8. Verkehrswert

8.1 Zusammenfassung

Zu bewerten ist das mit einer Resthofstelle bebaute Grundstück Flurstück 1916 der Gemarkung Teisbach in Dingolfing.

Die im Kern wohl über 100 Jahre alte Bebauung ist konzeptionell und wirtschaftlich überaltert, mögliche erzielbare Erträge stehen in keinem Verhältnis um örtlichen Bodenwertniveau.

Marktgerecht wurde daher der vorläufige Verfahrenswert vom Bodenwert nach Abbruch und Freilegung ermittelt (Liquidation).

Der vorläufiger Verfahrenswert wurde mit 838.400 EUR ermittelt.

8.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Derartige Objekte (Gewerbegrundstücke mit Altbestand) werden auf dem Grundstücksmarkt nach dem Bodenwert unter Berücksichtigung der Abbruch- und Freilegungskosten gehandelt und zu Unternehmenszwecken erworben.

Typische Branchen können Werkstattbetreiber, metallverarbeitende Betriebe, Großhandel und Service, Handwerksbetriebe und Unternehmen aus dem Kfz-Sektor sein.

Ein Erwerb zur Kapitalanlage ist im Hinblick auf die Objektstruktur nicht anzunehmen, Renditeüberlegungen sind nicht preisbestimmend.

Marktanpassung

Gemäß ImmowertV § 7 sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bereits in den angewendeten Bewertungsparametern berücksichtigt. Eine separate Marktanpassung gemäß ImmoWertV § 7 ist daher nicht erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß ImmowertV § 8 (3) sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Bis zur Wirksamkeit der Kündigung können aus den vorhandenen Mietverhältnissen noch Erträge erwirtschaftet werden, die bei Monatsmieten von 180 und zweimal 200 EUR netto kalt zu 580 EUR monatlich führen. Bei drei Monaten sind es 1.740 EUR.

Sonstige Umstände, die einer separaten Berücksichtigung bedürfen, sind nicht erkennbar.

Verkehrswert

Der Verkehrswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung und Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sowie Rundung, ergänzende Zu- oder Abschläge sind nicht vorzunehmen.

vorläufiger Verfahrenswert	838.400 EUR
Marktanpassung	nicht erforderlich
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	1.740 EUR
Rundung	- 140 EUR
Verkehrswert	**840.000 EUR**