



Ausfertigung Nr. 6 von 7

# GUTACHTEN

## über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB i.V. mit § 74a Abs. 5 ZVG

**Gutachten-Nr. 010/2025**

**25.06.2025**

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Regensburg  
-Vollstreckungsgericht-  
93066 Regensburg  
**AZ: 1 K 67/23**

**Eigentümer:**



**Bewertungsgrundstück (Objekt):**

Geschäftshaus und Kfz-Werkstatt  
Flst. 1414/2, Gem. Neustadt a.d. Donau  
**Bahnhofstraße 19 in 93333 Neustadt a.d. Donau**

Wohnhaus mit Werkstättenbau und Carport  
Flst. 1414/4, Gem. Neustadt a.d. Donau  
**Goethestraße 35 in 93333 Neustadt a.d. Donau**

**Auftragszweck:**

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**Wertermittlungsstichtag:**

**02.05.2025**  
(Tag der Ortsbesichtigung)

**Qualitätsstichtag:**

**02.05.2025**  
(Wertermittlungsstichtag)

**Ortsbesichtigung:**

**02.05./ 10.05.2025**

**Verkehrswert (Marktwert)**  
gem. § 194 BauGB  
**EUR 1.360.000,-**

**Kurzbeschreibung:**

Bewertungsgegenstand ist ein 3.853 m<sup>2</sup> großes Grundstück südlich des Altstadtzentrum an der Ortsdurchfahrtsstraße der Kleinstadt Neustadt a.d. Donau im Landkreis Kelheim. Das Grundstück ist mit einem Geschäftshaus (Büro/ noch nicht genehmigte Cocktailbar), einer Kfz-Werkstatt, einem Wohnhaus mit Werkstättenbau und einer Carportanlage bebaut. Die Gebäude sind vor 1955 bis ca. 1972 errichtet und in den Jahren 2015 bis 2017 teilmodernisiert worden. Der Carport wurde ca. 2018 errichtet, Baugenehmigungsunterlagen liegen nicht vor. Die Flächen sind teilweise vermietet. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen, des komplexen Gebäudebestandes und der vorhandenen Grundstücks- und Gebäudemerkmale ist das Investitionsrisiko erhöht, die Marktgängigkeit erschwert.



## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse.....</b>            | <b>4</b>  |
| <b>2. Allgemeine Angaben .....</b>                                      | <b>5</b>  |
| 2.1 Angaben zur Auftragserteilung .....                                 | 5         |
| 2.2 Grundlagen .....  | 6         |
| 2.3 Vorbemerkungen.....   | 8         |
| <b>3. Lage des Grundstücks .....</b>                                    | <b>9</b>  |
| 3.1 Makrolage .....   | 9         |
| 3.2 Mikrolage.....  | 10        |
| <b>4. Grundstück.....</b>   | <b>11</b> |
| 4.1 Grundbuchdaten .....  | 11        |
| 4.2 Lasten im Grundbuch.....  | 12        |
| 4.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs .....    | 12        |
| 4.4 Grundstücksbeschreibung .....                                       | 13        |
| <b>5. Gebäude.....</b>  | <b>19</b> |
| 5.1 Baubeschreibung Geschäftshaus (Gebäude 1).....                      | 20        |
| 5.2 Baubeschreibung Kfz-Werkstatt (Gebäude 2) .....                     | 26        |
| 5.3 Baubeschreibung Wohnhaus mit Werkstattanbau (Gebäude 3 und 4) ..... | 32        |
| 5.4 Beschreibung Sonstige bauliche Anlagen .....                        | 38        |
| <b>6. Grundstücksmarkt und Marktgängigkeit .....</b>                    | <b>39</b> |
| 6.1 Immobilienmarkt.....  | 39        |
| 6.2 Marktgängigkeit Bewertungsobjekt.....                               | 39        |
| <b>7. Verkehrswertermittlung .....</b>                                  | <b>40</b> |
| 7.1 Wertermittlungsverfahren.....                                       | 40        |
| 7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....                            | 41        |
| 7.3 Erläuterung zur Bodenwertermittlung .....                           | 41        |
| 7.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung .....                          | 42        |
| 7.5 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung .....                       | 46        |
| 7.6 Berechnung Bodenwert.....   | 52        |
| 7.7 Berechnung Sachwert.....  | 52        |
| 7.8 Berechnung Ertragswert .....  | 53        |
| <b>8. Verkehrswert .....</b>  | <b>55</b> |
| <b>9. Anlagen.....</b>  | <b>56</b> |
| 9.1 Flächenberechnung .....   | 56        |
| 9.2 Fotodokumentation Geschäftshaus .....                               | 59        |
| 9.3 Fotodokumentation Kfz-Werkstatt.....                                | 63        |
| 9.4 Fotodokumentation Wohnhaus .....                                    | 66        |
| 9.5 Fotodokumentation Werkstattanbau .....                              | 67        |
| 9.6 Fotodokumentation sonstige bauliche Anlagen .....                   | 68        |
| 9.7 Orts- und Regionalkarten.....                                       | 69        |
| 9.8 Digitaler Flurkartenauszug (ALKIS) .....                            | 72        |



# Diana Müller

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Zertifizierte Immobiliengutachterin CIS HypZert F

---

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 9.9        | Luftbildaufnahmen.....                  | 73        |
| 9.10       | Baupläne Geschäftshaus.....             | 75        |
| 9.11       | Baupläne Kfz-Werkstatt.....             | 81        |
| 9.12       | Baupläne Wohnhaus.....                  | 88        |
| 9.13       | Definitionen Bestimmung Mietansatz..... | 92        |
| <b>10.</b> | <b>Erläuterungen.....</b>               | <b>94</b> |



## 1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

|  |  |
|--|--|
| <b>Bewertungsgegenstand</b>                                  | vereinigtes Grundstück bestehend aus<br><b>Flst. 1414/2</b> Gemarkung Neustadt a.d. Donau bebaut mit Geschäftshaus und Kfz-Werkstatt sowie<br><b>Flst. 141/4</b> Gemarkung Neustadt a.d. Donau bebaut mit Wohnhaus nebst Werkstatt und Carport |
| <b>Grundstücksgröße</b>                                      | insg. 3.853 m <sup>2</sup>   |
| <b>Baurechtliche Nutzbarkeit</b>                             | Allgemeines Wohngebiet (WA)  |
| <b>Planungsgrundlagen</b>                                    | Flächennutzungsplan  |
| <b>Erschließung</b>  | erschlossen, aber dingliche Sicherung der Erschließung zur Bahnhofstraße fehlt)  |
| <b>Bodenrichtwert</b>  | EUR 320/m <sup>2</sup> per 01.01.2024  |
| <b>angepasster Bodenrichtwert</b>                            | EUR 275/m <sup>2</sup> per 02.05.2025  |
| <b>Bodenwert</b>   | EUR 1.059.575  |
| <b>Altlasten im Boden</b>                                    | kein Eintrag im Altlastenkataster  |
| <b>Baujahr</b>   | vor 1955 Geschäftshaus<br>ca. 1955 und 1972 Kfz-Werkstatt<br>vor 1955 Wohnhaus mit Werkstattanbau<br>ca. 2018 Carportanlage  |
| <b>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</b>                     | 28 Jahre Geschäftshaus<br>15 Jahre Kfz-Werkstatt<br>30 Jahre Wohnhaus mit Werkstattanbau   |
| <b>Bruttogrundfläche BGF in m<sup>2</sup></b>                | ca. 2.508 m <sup>2</sup>   |
| <b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>                           | ca. 167 m <sup>2</sup> Wohnhaus  |
| <b>gewerbliche Mietfläche m<sup>2</sup></b>                  | ca. 1.844 m <sup>2</sup> , davon ca. 497 m <sup>2</sup> im Keller  |
| <b>Wertermittlungsverfahren</b>                              | Ertragswertverfahren   |
| <b>Jahresrohertrag Soll</b>                                  | EUR 100.992  |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b>                                | rund 20 %  |
| <b>Jahresreinertrag Soll</b>                                 | EUR 80.898   |
| <b>Ertragswert lastenfrei/ ohne BOG</b>                      | EUR 1.427.357  |
| <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)</b> | EUR 10.000 Wertminderung wg. Erschließung<br>EUR 65.000 Wertminderung wg. Bauzustand<br>EUR 6.500 Werterhöhung Ertrag Werbetafel<br>nicht bewertungsrelevant   |
| <b>Lasten in Abt. II</b>                                     |  |
| <b>Verkehrswert</b>  | <b>rd. EUR 1.360.000</b>   |
| <b>Rohertragsfaktor</b>                                      | <b>13,5-fach</b>   |
| <b>Bruttoanfangsrendite</b>                                  | <b>7,43 %</b>  |
| <b>Nettoanfangsrendite</b>                                   | <b>5,90 %</b> (bei Erwerbsnebenkosten von 5,50 %)  |



## 2. Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zur Auftragserteilung

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Objektadresse</b>            | Bahnhofstraße 19 und Goethestraße 35<br>93333 Neustadt a.d. Donau  |
| <b>Kreis/Bezirk</b>             | Landkreis Kelheim, Regierungsbezirk Niederbayern   |
| <b>Eigentümer</b>               | [REDACTED]   |
| <b>Auftraggeber</b>             | Amtsgericht Regensburg<br>- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)-<br>93066 Regensburg  |
| <b>Auftrag</b>                  | Die Gutachterin wurde vom Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) gemäß Schätzungsanordnung vom 07.11.2024 beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des o.g. Versteigerungsobjektes zu erstellen.               |
| <b>Grund/Zweck</b>              | Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB i.V. mit § 74a Abs. 5 ZVG zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens<br><br><b>Aktenzeichen des Amtsgerichts: 1 K 67/23</b><br><br>betreibende Gläubigerin:<br>[REDACTED]<br><br>Schuldner:<br>[REDACTED] |
| <b>Gutachterin</b>              | Diana Müller   |
| <b>Empfänger des Gutachtens</b> | der Auftraggeber   |
| <b>Besichtigt am</b>            | 02.05.2025 und 10.05.2025  |
| <b>Wertermittlungstichtag</b>   | 02.05.2025   |
| <b>Qualitätsstichtag</b>        | 02.05.2025   |
| <b>Übergabetermin Gutachten</b> | 25.06.2025 per Post und Email an den Auftraggeber  |
| <b>Ausfertigungen</b>           | Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon 5 ungebundene Ausfertigungen in Papierform und 1 Ausfertigung in digitaler Form (pdf) für den Auftraggeber sowie 1 Ausfertigung für die Akten der Gutachterin.   |
| <b>Seitenanzahl</b>             | Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 96 Seiten inkl. Anlagen.  |



## 2.2 Grundlagen

### Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 02.05.2025 und 10.05.2025. Am 02.05.2025 erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück nebst Außenanlagen. Am 10.05.2025 wurde die Besichtigung fortgesetzt, um für Teilflächen des Geschäftshauses und der Kfz-Werkstatt, für die zum Zeitpunkt der Besichtigung keine detaillierten Grundrisspläne vorlagen, ein überschlägiges Aufmaß anzufertigen.

Die Besichtigung erfolgte jeweils durch die Gutachterin im Beisein des Grundstücks-Miteigentümers, [REDACTED].

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstands und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit und nur durch Inaugenscheinnahme, soweit dieses durch die vorhandene Möblierung, Hausrat und gelagerten Gegenstände möglich war.

Nicht zugänglich waren und somit nicht besichtigt werden konnten:

- der Dachboden des Wohnhauses Goethestraße 35
- der Dachboden im Geschäftshaus Bahnhofstraße 19
- die im Grundriss des Erdgeschosses des Geschäftshauses mit Büro/ Treppe/ WC/ Lager bezeichneten Räume
- der Abstellraum mit Öltank im Untergeschoss des Sozialraumanbaus nördlich der Kfz-Werkstatt.

Einige der anlässlich der Ortsbesichtigung angefertigten Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten beigelegt.

Das Formular für die Zustimmungserklärung der Mieter zur Veröffentlichung von Innenfotos der vermieteten Flächen in diesem Gutachten wurde dem Grundstückseigentümer übergeben, aber nicht zurückgereicht, so dass die schriftliche Zustimmung der Mieter nicht vorliegt und die Fotos von den Innenräumen der vermieteten Flächen **nicht** in diesem Gutachten abgebildet werden.

Der Grundstückseigentümer hat die Zustimmung zur Veröffentlichung der angefertigten Innenfotos seines Wohnhauses **nicht** erteilt.

### Unterlagen

Dem Gutachten lagen folgende Unterlagen zu Grunde:

- a) vom Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt:
  - Mietvertrag Obergeschoss Geschäftshaus vom 18.05.2022 ohne Anlagen
  - Mietvertrag Erdgeschoss Geschäftshaus vom 21.04.2023 ohne Anlagen
  - Mietvertrag Kfz-Werkstatt ohne Anlagen und ohne Unterschriften
- b) von der Gutachterin beschafft:
  - Auszug aus dem Grundbuch von Neustadt a.d. Donau, Blatt 4431 vom 25.03.2025
  - Auszug aus dem Grundbuch von Neustadt a.d. Donau für Flst. 2216/37 Gem. Neustadt a.d. Donau wegen der Prüfung auf eventuelle Eintragungen in Abt. II zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks
  - digitale Flurkarte (ALKIS)
  - Luftbildaufnahme aus dem Bayernatlas



- Altlastenauskunft vom 20.03.2025
- Auskunft des zuständigen Kaminkehrers vom 26.03.2025 nebst Feuerstättenbescheide und Messbescheinigungen
- Einsichtnahme in die Fachdaten der Landesämter für Umwelt und Denkmalpflege
- Auskunft des Bauamtes der Stadt Neustadt a.d. Donau vom 11.04.2025 über das Baurecht und über den erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks inkl. Spartenauskunft
- Sanierungssatzung Neustadt a.d. Donau vom 28.03.2000 nebst Änderung vom 07.09.2023
- Bauakte des Bauamtes Neustadt a.d. Donau für das Geschäftshaus, u.a.
  - Grundriss, Ansichten, Schnitt vom 10.03.2014 (Antrag Dachstuhlerneuerung und Umbau des Büro- und Ausstellungsgebäudes) nebst Bauantrag und Baubeschreibung zum Bauantrag vom 25.03.2014 nebst Baubescheid vom 17.04.2014 und Stellplatzplan
  - Grundriss, Ansichten, Schnitt vom 20.02.2023 (Antrag Umnutzung Ausstellungsräume EG in Cocktailbar) nebst Bauantrag und Baubeschreibung zum Bauantrag vom 20.02.2024 nebst Flächenberechnung vom 20.02.2014, Lageplan vom 22.08.2024, Betriebsbeschreibung ohne Datum und Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 11.11.2024 bezüglich der Nachforderung von Unterlagen zum Bauantrag
- Bauakte des Bauamtes Neustadt a.d. Donau für die Kfz-Werkstatt:
  - Grundriss EG für Kfz-Werkstatt Westteil vom 10.08.1963 (Antrag Errichtung Tankstellenüberdachung)
  - Grundrisse EG und KG, Ansichten, Schnitt für Kfz-Werkstatt Ostteil aus 06/1971 (Antrag Errichtung einer Fertigteil-Normenhalle) nebst Baubescheid vom 10.11.1972
  - Grundriss Spritz- und Trockenkabine vom 28.05.1973 (Antrag Einbau Spritz- und Trockenkabine)
  - Grundriss EG und UG, Ansichten, Schnitt aus 05/1977 für Anbau Sozialräume (Antrag Anbau Sozialräume an Kfz-Werkstatt) nebst Baubescheid vom 17.08.1977
- Bauakte des Staatsarchivs Landshut für die Kfz-Werkstatt:
  - Grundrisse EG und KG, Ansichten und Schnitt vom 04.03.1955 Kfz-Werkstatt Westteil (Antrag Errichtung Shell-Tankstelle mit 2 Pflegehallen und Werkstatt) nebst Baubescheid vom 07.05.1956
  - Lageplan mit Gebäudebestand vom 12.06.1955
- Bauakte des Bauamtes Neustadt a.d. Donau für das Wohnhaus:
  - Grundriss, Ansichten, Schnitt vom 12.09.1962 (Antrag Aufstockung Fahrschule zum Einbau einer Wohnung)
- Gewerbemietpiegel IHK Niederbayern/ Oberpfalz
- Bodenrichtwert per 01.01.2024 vom Gutachterausschuss des Landkreises Kelheim
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim vom 13.06.2025

Darüber hinaus wurden von der Gutachterin weitere Informationen gemäß jeweiliger gesonderter Angabe in diesem Gutachten eingeholt.



## 2.3 Vorbemerkungen

### Grundsätze

Das nachfolgende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren. Aus diesem Grunde wurden die versteigerungsrechtlichen Besonderheiten beachtet und der Wert des Grundstücks ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II ermittelt. Es wurde in Anlehnung an die Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt.

Gemäß § 55 ZVG erstreckt sich die Versteigerung des Grundstücks grundsätzlich auch auf das Zubehör. Gegenstand der Bewertung ist demnach auch das Zubehör. Der Wert der beweglichen Gegenstände (Zubehör) ist dabei unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen (§ 74 a Abs. 5 Satz 2 ZVG).

Grundlage der Wertermittlung sind der vereinbarte Auftrag, die vorliegenden Unterlagen, Informationen und Angaben des Auftraggebers bzw. des Eigentümers und der Behörden sowie die örtlichen Eindrücke bei der Besichtigung, wie sie im Gutachten dokumentiert werden sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

Eine besondere Überprüfung der Baugrundverhältnisse und der Bauteile auf Bauschäden und Baumängel mit Untersuchung auf ihre möglichen Ursachen sowie eine konkrete Untersuchung von Holzbauteilen auf Hausschwamm, Schädlingsbefall und Fäulnis wurde auftragskonform nicht durchgeführt. Insbesondere wurden keine Bauteile geöffnet und es kann nicht gewährleistet werden, dass an verdeckt liegenden Bauteilen Schädigungen vorhanden sind, die hier nicht genannt werden.

Es können nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann die Gutachterin keine Gewährleistung übernehmen.

Sollten im Rahmen der Wertermittlung Annahmen getroffen worden sein, zum Beispiel aufgrund nicht abschließend zu klärender Verhältnisse, und sich diese als unzutreffend erweisen, ist das vorliegende Wertgutachten entsprechend zu ändern.

In der Wertermittlungspraxis wird der Ansatz von Umsatzsteuer bei den Herstellungskosten der baulichen Anlagen von Gewerbeobjekten teilweise unterschiedlich gehandhabt. Einige Sachverständige differenzieren dies nach der umsatzsteuerrechtlichen Stellung des Eigentümers, Mieters oder möglichen Käufers. Ein Verkauf kann umsatzsteuerfrei oder umsatzsteuerpflichtig erfolgen. Im hier angewandten stützenden Sachwertverfahren sind die Herstellungskosten der baulichen Anlagen mit Umsatzsteuer ausgewiesen, entsprechend den Normalherstellungskosten (NHK). Im Ertragswertverfahren hingegen sind der Rohertrag ohne Umsatzsteuer (netto) und die nichtumlagefähigen Bewirtschaftungskosten mit Umsatzsteuer (brutto) ausgewiesen.



## Gutachtenverwendung

Die Nutzung des Wertgutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtauftrag zu Grunde liegt. Eine Nutzung zu anderen Zwecken ist nicht zulässig. Jegliche Vervielfältigungen (auch auszugsweise) bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Auftragnehmers.

Die im Gutachten verwendeten Karten und Daten sind durch die Herausgeber zu dem vorstehenden Zweck lizenziert und ebenfalls urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Hiervon unberührt ist das Recht auf Vervielfältigung und öffentlicher Zugänglichmachung auch im Internet für das Gericht.

## 3. Lage des Grundstücks

### 3.1 Makrolage

#### Großraumlage

Stadt Neustadt a.d. Donau, Landkreis Kelheim  
Regierungsbezirk Niederbayern, Bundesland Bayern

#### Ortsfunktion

Die Kleinstadt Neustadt a.d. Donau mit ihren 22 Gemeindeteilen liegt am westlichen Rand des Landkreises Kelheim auf halber Strecke zwischen den Städten Regensburg und Ingolstadt in einer durch die Flüsse Abens und Donau geprägten Landschaft. Von den Ortsteilen ist der Kurort Bad Gögging mit Thermalquellen, Schwefel- und Moorbad der bedeutendste.

Westlich von Neustadt a.d. Donau, ca. 30 km entfernt, liegt das Regionalzentrum Ingolstadt. Das Oberzentrum Landshut befindet sich südöstlich in ca. 45 km Entfernung. Zum Regionalzentrum Regensburg beträgt die Entfernung ca. 45 km und zur Metropole München ca. 90 km.

#### Bevölkerung

Neustadt a.d. Donau mit allen Ortsteilen verzeichnete zum 01.01.2024 15.506 Einwohner mit bisher steigender Tendenz. Nach dem Demographiespiegel für Bayern wird in der Gemeinde bis zum Jahr 2039 ein weiterer leichter Bevölkerungszuwachs prognostiziert.

#### Wirtschaftsstandort

Neustadt a.d. Donau zählt zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten im Landkreis Kelheim. Neben kleineren und mittelständischen Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben haben sich hier auch größere Unternehmen, wie die Erdölraffinerie Bayernoil und Automobilzulieferer angesiedelt. Weiterer wirtschaftlicher Schwerpunkt sind der Gesundheitssektor und der Fremdenverkehr im Kurort Bad Gögging.

Im Landkreis Kelheim herrschen mit einer Arbeitslosenquote von 3,3 % (Stand 04/2025, Bayern 4,0 %) und einer Kaufkraftquote von 101,6 % insgesamt gute wirtschaftliche Verhältnisse vor.

Der Landkreis Kelheim rangiert auf Platz 135 (= leichte Chancen) von 400 deutschen kreisfreien Städten und Landkreisen in Bezug auf die Entwicklungsperspektiven (PROGNOS-Zukunftsatlas 2022).



## **Nahversorgung/ Öffentliche Einrichtungen/ Bildungseinrichtungen/ Freizeit**

In Neustadt a.d. Donau gibt es für eine Stadt dieser Größe entsprechende Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, gastronomische Einrichtungen, Lebensmittel- und Fachmärkte. Im Zentrum der historischen Altstadt findet man Geschäfte und gastronomische Einrichtungen.

Vorhanden sind Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule, eine Berufsfachschule sowie der Technologie Campus als dezentraler Forschungsstandort der OTH Regensburg (Ostbayerische Technische Hochschule) und Seniorenpflegeeinrichtungen. Gymnasien, Real- und Berufsschulen befinden sich in den umliegenden Städten. Die medizinische Versorgung wird durch Arztpraxen und Apotheken gewährleistet. Die nächste Klinik befindet sich in Kelheim.

Guter Freizeitwert durch Hallen- und Freibad, Sportstätten, Vereinstätigkeit und Ausflugsmöglichkeiten in das Umland.

## **Verkehrsanbindung**

Die Kleinstadt liegt im Schnittpunkt der Bundesstraßen B16, B299 und B300. Die Bundesstraße B16 erschließt Neustadt a.d. Donau in ost-westlicher, die Bundesstraße B299 und B300 in nord-südlicher Richtung. Über die Bundesstraßen besteht eine Anbindung an die Bundesautobahnen A 93 (München-Regensburg-Hof) und A9 (München-Ingolstadt-Nürnberg). Die Anschlussstelle zur A93 ist ca. 10 km vom Stadtzentrum entfernt.

Neustadt a.d. Donau verfügt über einen Bahnhof, der von der Regionalbahnlinie (Donautalbahn) mit Verbindungen nach Regensburg und Ingolstadt in regelmäßiger Taktung bedient wird. Der öffentliche Nahverkehr wird über Buslinien abgedeckt, die innerhalb der Stadt und zu den nächstgelegenen Städte Kelheim und Landshut verkehren.

Der nächste internationale Flughafen befindet sich in München und ist ca. 60 km entfernt.

## **Beurteilung Makrolage**

**Die überregionale Lage der Kleinstadt kann insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt werden.**

### **3.2 Mikrolage**

#### **Ortslage**

Das Bewertungsobjekt liegt zentral ca. 400 m südlich des historischen Stadtzentrums im Kreuzungsbereich der Hauptdurchfahrtsstraße (in diesem Bereich Bahnhofsstraße), die Neustadt a.d. Donau von Norden nach Süden durchquert und einer Seitenstraße (Goethestraße), die ein Wohngebiet, einen Discounter und die örtliche Grundschule erschließt.

#### **Umgebungsbebauung**

Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist geprägt durch eine gemischte Bebauung aus gewerblich genutzten Gebäuden und Wohnhäusern. Westlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bahnhofstraße befinden sich ein Imbisslokal und kleinere Mehrfamilienhäuser, nördlich schließt ein Penny-Markt und die Grundschule an, östlich finden sich Ein- und Zweifamilienhäuser älterer und neuerer Baujahre und südlich eine Wohnanlage mit Eigentumswohnungen.

#### **Infrastruktur**

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, das Altstadtzentrum mit Geschäften und gastronomischen Einrichtungen, die Grund- und Mittelschule sowie ein Kindergarten sind fußläufig im Umkreis von ca. 500 m vorhanden.



Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 250 m Entfernung, der Bahnhof in ca. 500 m. Die Bundesstraße B16 ist ca. 2,5 km und der nächste Anschluss an die Autobahn (A93 Hof-Regensburg-München) ca. 10 km entfernt.

**Beeinträchtigungen** Im westlichen Grundstücksbereich, welcher der stark frequentierten Hauptverkehrsstraße zugewandt ist, waren Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr wahrnehmbar.

**Parkmöglichkeiten** Im öffentlichen Straßenraum sind Parkmöglichkeiten vorhanden.

**Beurteilung Mikrolage** Die Geschäftslage an einer Hauptdurchfahrtsstraße im zentralen Ortsbereich mit guter Verkehrsanbindung und in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Einrichtungen kann als gut beurteilt werden. Die Wohnlage wird aufgrund der gemischt bebauten Umgebungsbebauung und der Nähe zur Hauptdurchfahrtsstraße als mittel bis gut eingeschätzt.

## 4. Grundstück

### 4.1 Grundbuchdaten

**Amtsgericht** Kelheim  
**Grundbuch von** Neustadt a.d. Donau  
**Gemarkung** Neustadt a.d. Donau  
**Blatt** 4431  
**Auszugsdatum** 25.03.2025  
**Eigentümer** [REDACTED]

#### Bestandsverzeichnis:

| lfd. Nr. BV | Wirtschaftsart und Lage                     | Flur | Flurstück      | Fläche [m²]  |
|-------------|---|------|----------------|--------------|
| 2           | Bahnhofstraße 19<br>Gebäude- und Freifläche |      | 1414/2         | 1.953        |
|             | Goethestraße 35<br>Mischnutzung             |      | 1414/4         | 1.900        |
|             |   |      | <b>Gesamt:</b> | <b>3.853</b> |

**Herrschvermerke:** keine

**Hinweis** Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass vom Zeitpunkt des Grundbuchabrufs am 25.03.2025 bis zum Wertermittlungstichtag keine wertrelevanten Eintragungen im Grundbuch erfolgt sind.



## 4.2 Lasten im Grundbuch

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Grundsatz</b>                | Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich außer Betracht. Es wird vom Vollstreckungsgericht jedoch um eine kurze Darstellung gebeten, um welchen Wert sich der Verkehrswert des Grundbesitzes durch eventuell in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Rechte mindert. |
| <b>Eintragungen in Abt. II</b>  | <b>lfd. Nr. 1</b><br>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht-, AZ: 1 K 67/23); eingetragen am 29.08.2023;<br><br><b>Erläuterungen:</b><br>Das Recht ist verfahrensbedingt eingetragen worden und nicht bewertungsrelevant.  |
| <b>Eintragungen in Abt. III</b> | Die Eintragungen sind nicht bewertungsrelevant.  |

## 4.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Altlasten</b> | <p>Nach der vorliegenden Altlastenauskunft des Landratsamtes Kelheim vom 20.03.2025 wird das Grundstück nicht im Altlastenkataster geführt bzw. es besteht kein Hinweis auf einen Altlastenverdacht.</p> <p>Diese Altlastenauskunft erhebt jedoch keinen Anspruch darauf, dass das Grundstück frei von Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist.</p> <p>Durch die jahrelange Nutzung, insbesondere als <b>Tankstelle und Kfz-Werkstatt</b>, könnte es auf der Fläche zu schädlichen Bodenverunreinigungen, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein.</p> <p>Nach Auskunft des Grundstückseigentümers wurden die unterirdischen Kraftstofftanks der ehemaligen Tankstelle, die sich östlich der Kfz-Werkstatt an der Bahnhofstraße befand, ca. in den Jahren 2014/15 entfernt und der Boden verfüllt.</p> <p>Entsprechende Nachprüfungen waren im Rahmen der Wertermittlung nicht möglich, da Gutachten oder Auswertungen über begleitende Untersuchungen nicht vorgelegt wurden und die Maßnahme nicht durch die entsprechende Fachstelle des Landratsamtes begleitet wurde. Um genauere Erkenntnisse zu einer möglichen Belastung des Grundstücks mit Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen zu erlangen, werden nähere Erkundigungen, d.h. Recherchen und entsprechende Untersuchungen empfohlen.</p> <p>Es wird in dieser Wertermittlung zunächst von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.</p> |
| <b>Baulasten</b> | Bayern führt kein Baulastenverzeichnis. Die Sicherung baurechtskonformer Zustände wird hier grundsätzlich im Grundbuch vorgenommen. Darüber hinaus können jedoch auch abgegebene Zustimmungserklärungen gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde (z.B. Abstandsflächenübernahmeerklärung) zur Bauakte genommen werden, die nicht dinglich im Grundbuch gesichert sind. Derartige Erklärungen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks sind nicht bekannt.   |

## Denkmalschutz

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Einsicht in die Fachdaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht innerhalb des Verdachtsbereichs eines Bodendenkmals.

Das Gebäude ist nicht als Baudenkmal in der Denkmalliste erfasst.

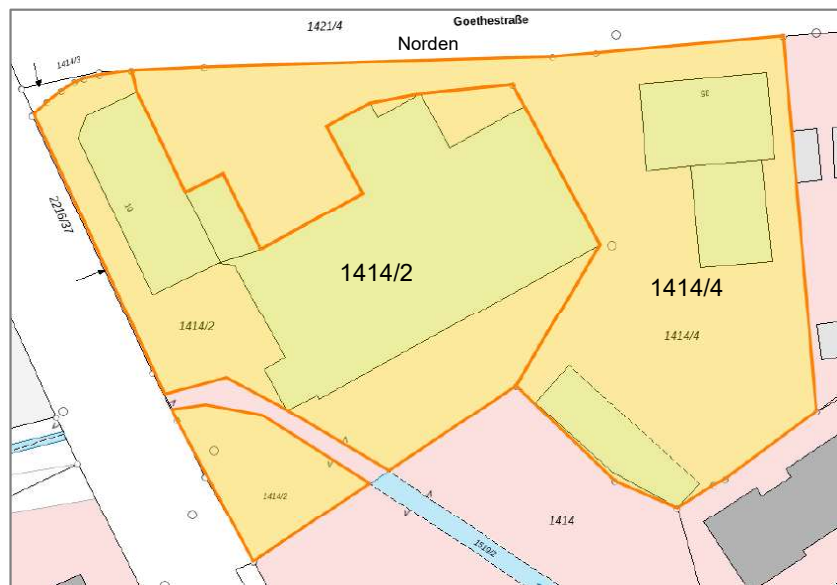
## Weitere nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten

Weitere nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

## 4.4 Grundstücksbeschreibung

### Bebauung und Nutzung

Das vereinigte Grundstück setzt sich zusammen aus dem Flst. 1414/2, welches mit einem Geschäftshaus und einer Kfz-Werkstatt bebaut ist, und dem Flst. 1414/4, welches mit einem Wohnhaus nebst Werkstattanbau und einer Carportanlage bebaut ist.



Quelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)

Das Flst. 1414/2 wird im südöstlichen Bereich von dem Flst. 1519/2, einem Wassergraben (Saxierlgraben), unterquert (siehe Abbildung oben/ rosa markiert). Der mit der Hofbefestigung überbaute Graben wird nach Auskunft der Stadtverwaltung als Anliegerwasserlauf geführt, wonach Eigentümer des Wassergrabens die jeweiligen Eigentümer der Uferflurstücke sind. Die derzeitige Nutzung des Grundstücks wird durch den Wassergraben nicht beeinträchtigt. Dieser könnte möglicherweise aber zu gewissen Einschränkungen bei einer eventuellen Neubebauung des Grundstücks führen.

### Zuschnitt/ Form

Die Form und Gestalt des Eckgrundstücks ist dem oben abgebildeten Ausschnitt aus dem Flurkartenauszug zu entnehmen. Es hat einen unregelmäßigen Zuschnitt mit einer mittleren Tiefe von ca. 48 m und mittleren Breite von ca. 80 m.

### Topografie

Das Grundstück ist, bis auf den Bereich nördlich der Kfz-Werkstatt bzw. östlich des Geschäftshauses, weitgehend eben bis leicht geneigt. Der Bereich nördlich der Kfz-Werkstatt bzw. östlich des Geschäftshauses wurde vermutlich zur Bauzeit künstlich abgetragen, da sich hier die Zufahrt zur Tiefgarage befindet.

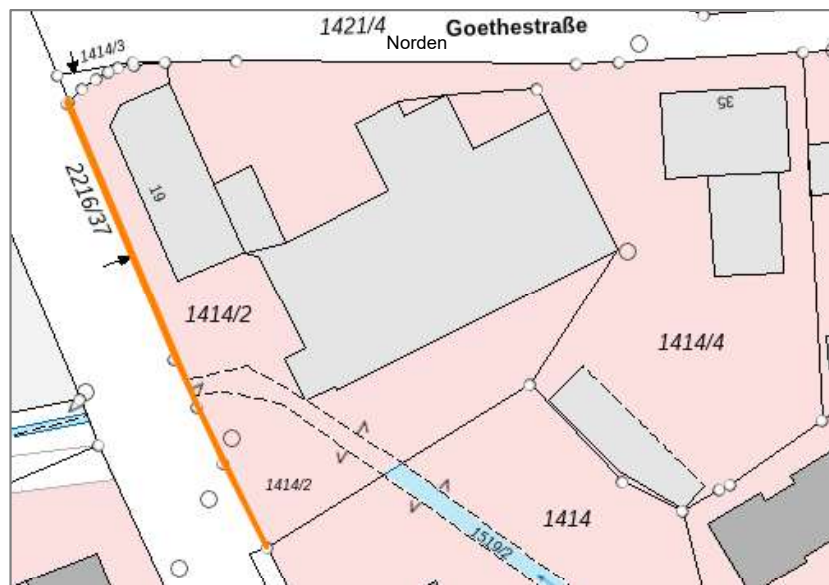
## Erschließung

Das mit Wohnhaus nebst Werkstattanbau und Carportanlage bebaute Flst. 1414/4 wird über die öffentlich gewidmete und endausgebaute Goethestraße mit einem seitlichen Gehweg erschlossen.

Eine Erschließung an die örtliche Wasser- und Stromversorgung sowie den öffentlichen Kanal ist vorhanden (Anschluss über Goethestraße).

Das mit dem Geschäftshaus und der Kfz-Werkstatt bebaute Flst. 1414/2 wird zwar über die öffentlich gewidmete und endausgebaute Bahnhofstraße angefahren und durch die hier anliegenden Leitungen für Strom, Wasser und Kanal erschlossen, liegt aber nicht direkt an dieser an, da sich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Flst. 1414/2 das Flst. 2216/37 befindet. Dieses nur 13 m<sup>2</sup> große und als schmaler Streifen verlaufende Grundstück (siehe Abbildung, orange markiert) befindet sich im Privateigentum.

Die Fläche des Flst. 2216/37 ist nach Auskunft der Stadtverwaltung nicht öffentlich gewidmet. Ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu Gunsten des Flst. 1414/2 ist im Grundbuch des Flst. 2216/37 nicht eingetragen. Auch wenn die Erschließung bisher von der der Bahnhofstraße und über das Flst. 2216/37 erfolgt, ist diese **nicht dinglich gesichert** und kann rechtlich **nicht** vom jeweiligen Eigentümer des Bewertungsgrundstücks beansprucht werden.



Grundsätzlich wäre eine Zufahrt auch von der Goethestraße möglich, jedoch wäre dies für die Nutzung der der Bahnhofstraße zugewandten gewerblich genutzten Gebäude umständlich und nachteilig. Es wird daher empfohlen, die Grundstückssituation rechtlich zu regeln, idealerweise durch Zukauf der 13 m<sup>2</sup> großen Teilfläche vom Privateigentümer oder durch Vereinbarung einer dinglichen Sicherung von Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu Lasten des Flst. 2216/37 und zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks.

Für die Wertermittlung wird eine Regelung der Erschließungssituation angenommen und für die Umsetzung eine pauschale Wertminderung berücksichtigt in Höhe von:

→ EUR 10.000,-.



Ob und wie die Regelung erfolgen kann, wäre mit dem Eigentümer des Flst. 2216/37 zu klären.

Die Folgen, die sich aus einer fehlenden Regelung der Erschließung ergeben könnten und die damit verbundene Wertminderung für das Bewertungsgrundstück können im Rahmen dieser Wertermittlung nicht abschließend beurteilt werden, da sie vom Handlungswillen des Eigentümers von Flst. 2216/37 abhängen.

Nach Auskunft der Erschließungsträger liegen keine Hinweise auf ausstehende Beiträge und Abgaben nach KAG und BauGB vor, so dass für die Wertermittlung von einem erschließungsbeitrags- und abgabefreien Zustand ausgegangen wird.

## Bauplanungsrecht

Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** dargestellt.

Gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach **§ 34 BauGB**, da es nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes liegt. Nach § 34 BauGB müssen sich Bauvorhaben „... nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen“ und die Erschließung muss gesichert sein.

Das Grundstück befindet sich nicht in einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet, in keinem Gebiet mit Erhaltungssatzung und ist nicht in Umlegungsverfahren einbezogen.

Das Flst. 1414/2 (Bahnhofstraße 19) befindet sich jedoch im Bereich des förmlich festgesetztes städtebaulichen **Sanierungsgebietes „Stadtkern mit Bahnhofsareal“** gemäß Satzung vom 29.03.2000 nebst Satzungsänderungen vom 12.10.2010 und 07.09.2023. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme zur Beseitigung städtebaulicher Missstände wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen (u.a. keine Erhebung sanierungsbedingter Ausgleichsbeträge). Die Vorschriften über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß § 144 BauGB findet Anwendung mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB (u.a. kein Genehmigungserfordernis bei Verkauf, Belastung des Grundstücks mit Rechten, Grundstücksteilung). Insgesamt ergibt sich keine wesentliche Wertminderung für das Bewertungsgrundstück aufgrund der Lage in einem Sanierungsgebiet.

## Bauordnungsrecht

Für den Gebäudebestand auf dem Grundstück wurden Baugenehmigungsunterlagen aus dem Archiv des städtischen Bauamtes und des Staatsarchivs in Landshut zur Verfügung gestellt. Eine Auskunftsanfrage beim Archiv des Landratsamtes Kelheim blieb bis zur Fertigstellung des Gutachtens unbeantwortet.



## **Geschäftshaus**

Das jetzige Geschäftshaus wurde seit seiner Erstbebauung (vor 1955) mehrfach erweitert und umgebaut. Baugenehmigungsunterlagen für die Erstbebauung konnten nicht recherchiert werden. Es liegen nur Baugenehmigungsunterlagen für die Dachstuhlerneuerung und den Umbau aus dem Jahr 2014 vor. Hier wurde auch die Umnutzung in Ausstellungsflächen (EG) und Büro (OG) genehmigt.

Im Jahr 2024 wurde die Umnutzung der Fläche im Erdgeschoss (EG) zunächst zu einer Shisha-Bar, dann aber zu einer Cocktailbar mit 40 Plätzen beantragt, für die zum Wertermittlungszeitpunkt **noch kein Genehmigungsbescheid** vorlag. Nach telefonischer Auskunft der Genehmigungsbehörde vom 13.05.2025 liegen die vom Antragsteller im Schreiben vom 11.11.2024 nachgeforderten Unterlagen und ein Lärmschutzgutachten nunmehr vor.

Der Umbau zur Cocktailbar erfolgte bereits auf eigenes Risiko und ist bis auf kleinere Restarbeiten abgeschlossen, eine Eröffnung kann jedoch erst nach Erhalt des Genehmigungsbescheids über die Umnutzung erfolgen.

Die vorliegenden Grundrisspläne des Geschäftshauses weichen im Bereich des Treppenhauseanbaus von der tatsächlich größer realisierten Bebauung ab. Ob dies dem Genehmigungsstand entspricht, konnte nicht ermittelt werden.

## **Werbetafel**

Für die Werbetafel nördlich des Geschäftshauses wurde keine Genehmigungsunterlagen zur Verfügung gestellt. Eine Prüfung der Legalität war nicht möglich.

## **Kfz-Werkstatt**

Es liegen die Baugenehmigungsunterlagen für den westlichen Teil der Kfz-Werkstatt aus dem Jahr 1955 vor. Dieser Teil wurde seinerzeit als Tankstelle nebst Tankwartgebäude, Pflegehallen (inkl. Wagenwaschraum) und Werkstatt genehmigt. Die westliche Kfz-Werkstatthalle wurde 1968/72 genehmigt. Ferner liegen Genehmigungen für den Anbau an der Nordseite dieser Halle und kleinere Maßnahmen (Heizungseinbau, Dachsanierung) vor.

## **Wohnhaus mit Werkstattanbau**

Das heutige Wohnhaus mit dem Werkstattanbau wurde seit seiner Erstbebauung (vor 1955) erweitert und umgebaut. Baugenehmigungsunterlagen für die Erstbebauung konnten nicht recherchiert werden. Es liegt lediglich eine Tekturplanung für die Aufstockung des seinerzeit als Fahrschulgebäude genutzten Wohnhauses aus dem Jahr 1962 vor.

## **Carportanlage**

Die Carportanlage wurde ca. im Jahr 2018 errichtet. Hierfür liegen dem städtischen Bauamt **keine** Bauantrags-/ Baugenehmigungsunterlagen vor. Aufgrund der Größe und der Lage im Grenzbereich zum Nachbargrundstück wäre für die Errichtung eine Baugenehmigung erforderlich.

## **Baurechtlich erforderliche Stellplätze**

Eine Prüfung der Anzahl und des Nachweises der baurechtlich erforderlichen Stellplätze war nicht detailliert möglich. Aufgrund der Größe des Grundstücks wird jedoch davon ausgegangen, dass diese für alle vorhandenen Nutzungen auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.



## **Ergebnis**

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen konnte auf Basis der von den Ämtern und Archiven vorgelegten Unterlagen nur teilweise geprüft werden.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht bzw. den Vorgaben der Baugenehmigung wurde nicht detailliert geprüft.

Es werden weitere Recherchen **empfohlen**, insbesondere was die Carportanlage mit jüngerem Baujahr betrifft, da diese ohne Baugenehmigung errichtet worden sein könnte. Die Erteilung der Nutzungsgenehmigung für die Cocktailbar war zum Wertermittlungsstichtag noch ausstehend.

## **Entwicklungszustand**

Es handelt sich um baureifes Land gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 bei Erschließung über die Goethestraße bzw. beordneten Erschließung über die Bahnhofstraße.

## **Grenzverhältnisse**

Der Werkstattanbau und die Carportanlage auf dem Flst. 1414/4 sind in den Grenzabständen zu den Nachbargrundstücken errichtet worden. Weitere Grenzverhältnisse waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich.

## **Bodenbeschaffenheit**

Die Bodenbeschaffenheit und die Eignung als Baugrund wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse angenommen.

Nach Einsicht in die Fachdaten der Landesämter liegt das Grundstück in einem wassersensiblen Gebiet. Hierbei handelt es sich um Gebiete, die durch hoch anstehendes Grundwasser und/oder über die Ufer tretende Flüsse beeinflusst werden können.

Nach Auskunft des Grundstückseigentümers kommt es bei stärkeren bzw. länger anhaltenden Regenfällen und höheren Grundwasserständen gelegentlich zu einem Rückstau vor den Rückstauklappen im Bereich des Geschäftshauses, der dann manuell abgepumpt werden muss.

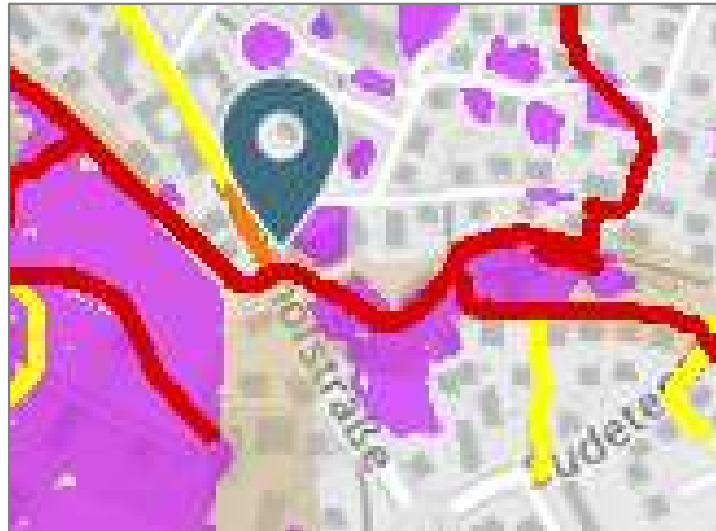
## **Hochwasserrisiken**

Nach Einsicht in die Fachdaten der Landesämter liegt das Bewertungsgrundstück in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, nicht im Gefahrenbereich eines häufigen oder 100-jährigen Hochwasserereignisses, jedoch im Gefahrenbereich eines Extrem-Hochwassers (ZÜRS Gefahrenklasse 2).

Im Falle eines statistisch einmal in 100 – 200 Jahren wahrscheinlichen Hochwassers der Donau, besteht ein Überschwemmungsrisiko für das Grundstück.

## **Starkregenrisiko**

Nach Einsicht in die Fachdaten der Landesämter sind für das Grundstück sowie dessen unmittelbare Umgebung Informationen in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vorhanden. Die farblich hervorgehobenen Bereiche (siehe nachfolgender Bildausschnitt) geben Hinweise auf eine potenziell erhöhte Gefährdung durch Überflutungen infolge von Starkregen.



| Legende |   |
|---------|---|
|         | <u>potentielle Fließwege bei Starkregen</u><br>mäßiger Abfluss                            |
|         | erhöhter Abfluss  |
|         | starker Abfluss   |
|         | <u>Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche</u><br>Geländesenken und Aufstaubereiche |

## Schutzgebiete

Das Bewertungsgrundstück liegt in keinem Natur-, Landschafts-, Trinkwassers oder Heilquellenschutzgebiet.

## Beurteilung Grundstück

**Unregelmäßig geschnittenes, gemischt genutztes und im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestelltes Grundstück. Erschließung ist als Eckgrundstück über zwei Straßen möglich, jedoch über die Bahnhofstraße bisher nicht dinglich gesichert. Kein Eintrag im Altlastenkataster, jedoch besteht nutzungsbedingt ein höheres Risiko für Verunreinigungen. Geringe Hochwasser- und Starkregenrisiken sind vorhanden. Im Südwestbereich des Grundstücks wird es zudem von einem Wassergraben unterquert.**

**Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen konnte nicht abschließend geprüft werden, für den Carport muss mit fehlender Baugenehmigung gerechnet werden. Die Genehmigung als Cocktailbar im Erdgeschoss des Geschäftshauses lag zum Wertermittlungszeitpunkt noch nicht vor.**

**Insgesamt unterdurchschnittliche Grundstücksverhältnisse.**

## 5. Gebäude

### Vorbemerkung

Die Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und beschränkt sich auf die für die Bewertung erforderlichen Eigenschaften. Auf eine ausführliche Beschreibung von baulichen Details wird verzichtet, soweit diese auf die Werthaltigkeit der Immobilie keinen maßgeblichen Einfluss haben. Grundlage sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen bzw. Angaben des Eigentümers bzw. der am Ortstermin teilnehmenden Person.

Informationen über nicht sichtbare Bauteile wurden ggf. aus den vorliegenden Bauunterlagen entnommen bzw. beruhen auf Hinweisen/Auskünften während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, sofern sich aus dem konkreten Sachverhalt nichts anderes ergibt.

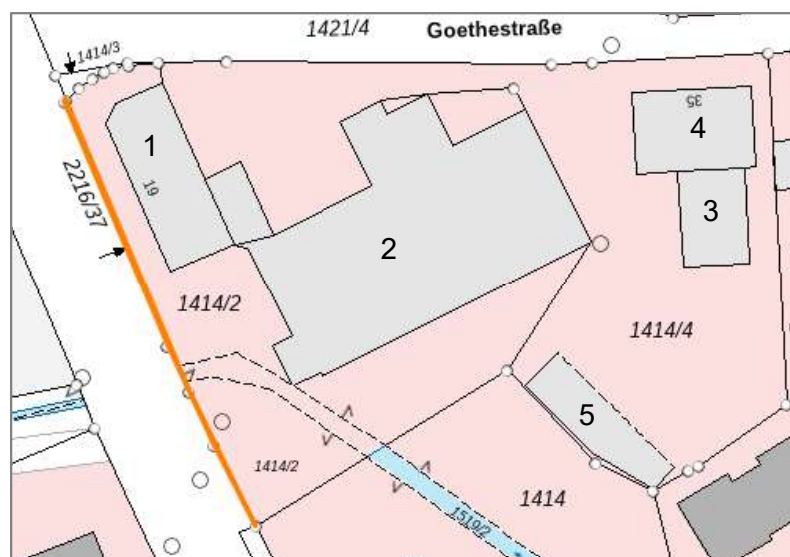
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Marktwert nur pauschal berücksichtigt worden.

Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht. Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

### Gebäudebestand

Das Grundstück ist mit einem Geschäftshaus (1), einer Kfz-Werkstatt (2), einem Wohnhaus (3) mit Werkstattanbau (4) und einer Carportanlage (5) bebaut.





## 5.1 Baubeschreibung Geschäftshaus (Gebäude 1)

### Konzeption

Das Geschäftshaus stellt sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung als 2-geschossiges Gebäude mit voller Unterkellerung und Satteldach dar. Der Gebäudekörper ist bis auf die abgeschnittene Ecke an der Nordwestseite rechteckig geschnitten, südöstlich schließt ein Anbau mit dem Treppenhaus an, welches baulich an das benachbarte Werkstattgebäude grenzt. Das bisher als Ausstellungsfläche genutzte Erdgeschoss ist einerseits für Kunden an der Westseite zugänglich. Ein weiterer Zugang zum Erdgeschoss befindet sich an der Südseite des Gebäudes im Treppenhausanbau. Dieser wird auch für die Nutzer der Flächen im Obergeschoss genutzt. Vom Treppenhausanbau besteht ferner eine Nebeneingangstür zu einer Außentreppeanlage, die in den östlichen Hof führt und zu einem außenliegenden Übergang zum Anbau der Kfz-Werkstatt, in dem sich die Sozialräume der Werkstatt befinden.

Die Ausstellungsfläche im Erdgeschoss wurde bereits seit ca. 2023 für eine künftige Nutzung als Cocktailbar umgebaut. Kleinere Restarbeiten sind noch offen.

Vorhanden sind ein Gastraum mit Bartresen und 40 Sitzplätzen, an den sich nördlich ein Vorraum mit Zugang zu den zwei WCs und dem offenen Waschaum mit zwei Waschbecken anschließt. Vom Vorraum gelangt man ferner in den Technikraum mit Heiz- und Lüftungstechnik. Vom Gastraum aus besteht zudem Zugang zum Treppenhausflur und zu einem kleinen Lagerraum, in dem die Heizungsanlage steht. Im nordöstlichen Bereich des Erdgeschosses befinden sich laut dem Grundrissplan ein Büro, ein unsanierte WC-Anlage sowie ein baufälliger Treppenabgang zum Keller. Diese Räume sind nur vom Technikraum erreichbar, aber durch die verbaute Heiz- und Lüftungstechnik nicht oder nur erschwert zugänglich. Eine Besichtigung war **nicht** möglich.

An den Treppenhausflur im Erdgeschoss schließt sich ein separater Lagerraum an. Über eine offene Treppenanlage gelangt man in das als Büro genutzte Obergeschoss. Im Bereich des Treppenhausanbaus befindet sich hier zunächst ein Wartebereich und ein Zugang zu einer kleinen Dachterrasse. Vorhanden sind 4 Büroräume, Küche, 1 WC mit Dusche und 1 weiteres WC sowie ein klimatisierter Besprechungsraum mit Sichtdachstuhl.

Die Kellerräume sind nur von der östlichen Gebäudeseite zugänglich. Hier befinden sich ein Garagenraum mit zwei Stellplätzen, der Heizungsraum mit Öltank und mehrere Lagerräume, wobei die Lagerräume im nördlichen Gebäudeteil sanierungsbedürftig sind.

Der nicht ausgebaute Dachraum ist über eine kleine Holztür an der Außenwand oberhalb der Dachterrasse zugänglich. Eine Besichtigung war nicht möglich.



## Nutzung/ Miet- und Pachtverhältnisse

### **Erdgeschoss**

Im Erdgeschoss sind gemäß dem vom Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellten Mietvertrag vom 21.04.2023 eine Fläche von ca. 140 m<sup>2</sup> und zwar ein Verkaufsraum, zwei Kundentoiletten und ein Abstellraum zum Betrieb eines Imbisslokals vermietet. Der im Mietverträge erwähnte Lageplan wurde **nicht** zur Verfügung gestellt.

Das Mietverhältnis begann am 01.05.2023 und wurde auf die Dauer von 10 Jahren fest abgeschlossen. Der Mieter erhält ein Optionsrecht von 2 x 5 Jahren.

Die vertragliche Nettokaltmiete beträgt **EUR 1.666,20 pro Monat** und ist an den Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt. Eine Anpassung erfolgt automatisch bei Veränderung des Indexes um mehr als 10 % gegenüber des Indexes zum Vertragsbeginns oder letzten Mietanpassung im gleichem Verhältnis.

Der Mieter trägt die Instandhaltungen selbst, bis auf die Instandhaltungen an Dach und Fach.

Die Nutzungsangabe „Imbisslokal“ weicht von der beantragten Nutzung als Cocktailbar ab. Die Nutzung als Cocktailbar wurde aufgrund fehlender Genehmigung bisher nicht aufgenommen. Mangels entsprechender Informationen wird angenommen, dass bisher auch kein Mietentgelt entrichtet wird. Ob der Mietvertrag durch Änderung des Nutzungszwecks beibehalten wird, ist nicht bekannt.

### **Obergeschoss**

Im Obergeschoss sind gemäß dem vom Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellten Mietvertrag vom 18.05.2022 eine Fläche von 130 m<sup>2</sup> und zwar 3 Büros, Toiletten, Küche und Besprechungsraum nebst 6 Stellplätzen im Freien an einen ambulanten Pflegedienst zur Büronutzung vermietet.

Da sich im Obergeschoss 4 Büros befinden und sich die Nutzfläche insgesamt auf ca. 155 m<sup>2</sup> beläuft, sind einige Flächen, davon 1 Büro, folglich nicht mitvermietet.

Das Mietverhältnis begann am 01.08.2022 und wurde unbefristet abgeschlossen.

Die vertragliche Nettokaltmiete beträgt **EUR 1.300,00 pro Monat**. Die an den Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelte Wertsicherungsklausel ist hier unwirksam, da der Vermieter weder für mindestens 10 Jahre auf das ordentliche Kündigungsrecht verzichtet hat, noch der Mieter das Recht hat, die Mietvertragsdauer auf mindestens 10 Jahre zu verlängern.

Die Regelungen im Mietvertrag zur Übernahme der Instandhaltungen durch den Mieter sind unvollständig ausgefüllt.

### **Werbetafel**

Ein Mietvertrag für die Werbetafel (Plakatwerbung) nördlich des Geschäftshauses im Sichtbereich der Kreuzung Bahnhofstraße/ Goethestraße wurde **nicht** zur Verfügung gestellt.



## Maße

Als Grundlage der Flächenermittlung für diese Wertermittlung dienen die vorhandenen Grundrisspläne. Die Flächen wurden grob überschlägig aus den Grundrissplänen herausgemessen bzw. bei erkennbaren Abweichungen vom Grundriss lediglich grob überschlägig bei der Ortsbesichtigung aufgemessen.

Auf die Flächenberechnung im Anlagenteil wird verwiesen. Die Flächenangaben können von den einschlägigen Berechnungsvorschriften abweichen. Für Maß- und Flächenangaben in diesem Gutachten wird daher keine Haftung übernommen.

Diese dienen lediglich der Wertfindung in diesem Gutachten. Die Nutzflächen entsprechen gewöhnlichen Verhältnissen zur Bruttogrundfläche (BGF).

### Grundfläche:

ca. 242 m<sup>2</sup> (ca. 22,2 m x ca. 8,65 m + ca. 5 m x ca. 10 m)

### Bruttogrundfläche (BGF):

ca. 242 m<sup>2</sup> Kellergeschoss

ca. 240 m<sup>2</sup> Erdgeschoss (ca. 192 m<sup>2</sup> - ca. 2 m<sup>2</sup> + ca. 50 m<sup>2</sup>)

ca. 225 m<sup>2</sup> Obergeschoss (ca. 192 m<sup>2</sup> - ca. 2 m<sup>2</sup> + ca. 5 m x ca. 7 m)

ca. 130 m<sup>2</sup> Dachgeschoss (ca. 15 m x ca. 8,65 m)

### Nutzfläche (ohne Technik- und Verkehrsfläche):

ca. 136 m<sup>2</sup> KG (nur Garage und Lagerräume)

ca. 158 m<sup>2</sup> EG, davon ca. 18 m<sup>2</sup> nicht vermietbar

ca. 155 m<sup>2</sup> OG

### vermietete Flächen:

ca. 140 m<sup>2</sup> EG

ca. 130 m<sup>2</sup> OG

## Baujahr

vor 1955

ca. 1965 Treppenhausanbau

ca. 2015/16 Umbau ehem. Terrasse zum Besprechungsraum und Umbau zu Ausstellungsfläche EG und Büro OG

ca. 2023 Umbau EG zur Cocktailbar

## Modernisierungen

Es wurden folgende Bau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

| Maßnahme   | Jahr ca.        |
|--|-----------------|
| Erneuerung Dacheindeckung inkl. Wärmedämmung*              | 2015/16         |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                  | 2015/16         |
| Erneuerung der Fassadenverkleidung (außer Gebäudeostseite) | 2015/16         |
| Ausbau Besprechungsraum                                    | 2015/16         |
| Modernisierung der Elektrik und Entwässerungsleitungen*    | 2015/16         |
| Erneuerung der Elektroplattenheizung im OG                 | 2015/16         |
| Einbau Lüftungsanlage im EG                                | 2023            |
| Modernisierung Innenausbau                                 | 2015/16<br>2023 |
| Modernisierung der sanitären Anlagen                       | 2015/16<br>2023 |

\*nach Auskunft Grundstückseigentümer, Überprüfung nicht möglich



Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 entsprechen die durchgeführten Maßnahmen zum Wertermittlungstichtag ca. 10 Modernisierungspunkten bzw. einem mittleren Modernisierungsgrad.

## Baubeschreibung

### allgemein:

vermutlich Streifenfundamente, Geschossaußenwände und tragende Innenwände massiv in Ziegelbauweise, im Bereich des Besprechungsraums Holzständerbauweise, nicht tragende Innenwände in Trocken- oder Ziegelbauweise, Putzfassade an Ostseite bzw. Fassadenverkleidung mit Holz und Verbundplatten an übrigen Gebäudeseiten, Betondecke vom Keller- zum Erdgeschoss, vermutlich Holzbalkendecke zum Obergeschoss;

### Dach

Satteldach auf Holzdachstuhl mit Ziegelerdeckung (nach Auskunft des Grundstückseigentümers mit Wärmedämmung, Überprüfung nicht möglich), Dachentwässerungsanlagen aus Zink, außenliegender Kaminzug, Dachunterseiten Holz;

### Fenster und Türen

3-fach Isolierverglasung in Kunststoffrahmen bzw. Schaufenster in Aluminiumrahmen, Fensterbänke außen Leichtmetall, Fensterbänke innen Naturstein oder Kunststoff;

Eingangstüren aus Aluminium mit Glasausschnitt; Nebeneingangstür Stahl, Innentüren aus Holzwerkstoff, Sektionaltor mit Lüftungsgittern im Technikraum Erdgeschoss;

### Treppenanlage

freitragende geschwungene Treppenanlage vom Erdgeschoss zum Obergeschoss aus Stahl mit Trittstufen aus Holz und ohne Handlauf;

### Heizung/ Warmwasser

#### *Kellergeschoss:*

ölbefeuerte Warmluftgebläseheizung (Messbescheinigung nicht vorhanden / Fa. Kroll, Typ 110 S, Baujahr nicht bekannt/ vermutlich außer Betrieb)

#### *Erdgeschoss:*

ölbefeuerte Warmluftgebläseheizung (Messbescheinigung nicht vorhanden/ außer Betrieb) mit umlaufenden deckenmontierten Auslasskanälen, dezentrale Warmwasseraufbereitung;

#### *Obergeschoss:*

wandmontierte elektrische Plattenheizung, dezentrale Warmwasseraufbereitung durch Wandboiler

### Elektroinstallation

zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Kabelkanäle unterhalb der Fensterbänke oder unterhalb der Decke oder vertikal an den Wänden, Deckeneinbauspot, Zählerschrank mit Unterverteilungen und Kippsicherungen, Gegensprechanlage, separate Stromerfassungszähler, Fassadenbeleuchtung (Lichtspots), Rauchwarnmelder, Einbruchsicherung, Videoüberwachung im Außenbereich;

### Bodenbeläge

Fliesenboden im Erdgeschoss, Fliesen-, Laminat- und Teppichboden im Obergeschoss;



## Wand- und Deckenbeläge

Innenwände verputzt oder verspachtelt und gestrichen, im Gastraum des Erdgeschosses mit Holz oder Riemchenplatten verkleidet, Decken mit Deckenplatten verkleidet, im Besprechungsraum Sichtdachstuhl aus Holz;

## Sanitärausstattung

**EG:** Bodenfliesen, Wände in den WCs ca. hälftig gefliest, Decke mit Deckenplatten verkleidet, wandhängende Toilettenbecken mit Unterputz-Spülkasten, deckenintegrierter Entlüfter, Einzelwaschbecken mit Dreharmatur und Kaltwasseranschluss, Fliesenspiegel oberhalb der Waschbecken, restliche Wände verputzt und gestrichen;

**OG/ WC 1:** Bodenfliesen, Wände deckenhoch gefliest, Decke mit Deckenplatten verkleidet, Dusche aus Stahl mit Duschkabine, Urinal, Einzelwaschbecken mit Einhebelarmatur, wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten;

**OG/ WC 2:** Bodenfliesen, Wände nicht deckenhoch gefliest, Decke mit Deckenplatten verkleidet, Einzelwaschbecken mit Einhebelarmatur, wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten;

Klimaanlage als Wandgerät an Außenfassade für Besprechungsraum, Lüftungsanlage im Erdgeschoss (ursprünglich Nutzung als Shishabar geplant);

## Dachterrasse Erdgeschoss ca. 14 m<sup>2</sup>

Bodenbelag Holzdielen, Brüstung aus Holz oder Beton;

## **Keller**

Kellerumfassungswände und Innenwände aus Ziegelmauerwerk, Boden Beton, teilweise geglättet, Sektionaltore aus Kunststoff mit Elektroantrieb, im Garagenbereich umlaufender Kabelkanal mit Steckdosen, LED-Beleuchtung, Stahltür zum Heizungs- und Öltankraum, Fenster vermutlich Kunststoff, im sanierungsbedürftigen Kellerteil Boden mit Plattenbelag, marode Holztreppe zum Erdgeschoss, lichte Raumhöhe zwischen ca. 2,00 und 2,20 m;

## **Belichtungsverhältnisse**

Die Belichtungsverhältnisse in den Gewerberäumen sind insgesamt gut.

## **Barrierefreiheit**

Die Räume der geplanten Cocktailbar im Erdgeschoss sind barrierefrei zugänglich und nutzbar. Das Obergeschoss ist nicht barrierefrei zugänglich und nicht barrierefrei ausgeführt. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

## **Energieausweis**

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

## **Brandschutz**

Brandschutztechnische Untersuchungen bzw. die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften wurden nicht geprüft.

## **Besondere Bauteile**

Dachterrasse OG

## **Besondere Einrichtungen**

Werbetafel Fa. Stroer (Fremdeigentum)

## **wertrelevantes Zubehör**

Wertrelevantes Zubehör konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht ermittelt bzw. aufgrund der nicht bekannten Eigentümerverhältnisse nicht bestimmt werden. Das Mobiliar ist nach Angaben des Grundstückseigentümers Mietereigentum.



## Nutzbarkeit/ Funktionalität

Das Geschäftsgebäude wird von der Hauptdurchfahrtsstraße gut wahrgenommen und ist für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich geeignet.

Die Nutzflächen verfügen über einen mittleren Ausstattungsstandard und Nutzungswert. Ungünstig ist die Wärmezeugung über Warmluftgebläseheizung mit sichtbaren Kanälen im Gastraum bzw. die Elektroplattenheizung in den Büros und der fehlende räumliche Abschluss der Büroeinheit vom Treppenhaus, welches auch vom Mieter der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss genutzt wird. Die Flächen im Erdgeschoss (Bereich Nordost) können durch die vorhandenen baulichen Gegebenheiten nicht voll genutzt werden.

Für die geplante Cocktailbar wäre ein Außensitzbereich von Vorteil. Die fehlende Küche schränkt zudem die gastronomischen Nutzungsmöglichkeiten ein.

## Bauzustand/ Bauschäden/Baumängel

Das bereits vor 1955 errichtete Geschäftsgebäude wurde in den Jahren 2015/16 und 2023 teilmodernisiert. Das Erdgeschoss wurde ab ca. 2023 Jahren umgebaut für die geplante künftige Nutzung als Cocktailbar. Hier sind noch einige Restarbeiten offen.

Der Bau- und Unterhaltungszustand zeigt sich je nach Gebäudeabschnitt in einem guten bis mäßigen Bau- und Unterhaltungszustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden insbesondere folgende Schäden und Auffälligkeiten festgestellt:

- kleinere Restarbeiten im Erdgeschoss (geplante Cocktailbar)
- Treppengeländer fehlt (Anforderung Art. 32 Abs. 6 BayBO)
- Verfärbungen/ Feuchtigkeit/ Putzschäden Kellerinnenwände
- Kellerräume 1 und 2 sanierungsbedürftig
- punktuelle unverputzte Stellen Kellerdecke Kellerraum 1
- Teilbereich (Nordost) im EG nach Angabe Grundstückseigentümer noch nicht saniert (Zugang und Besichtigung nicht möglich)
- Außenfassade Ost mit Unebenheiten und Ausbesserungen
- Rissbildung Verbundplattenverkleidung Fassade
- Fliesen Treppenpodest Treppenhausanbau gerissen
- Inbetriebnahme Heizungsanlage Erdgeschoss ausstehend

Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung durch einen entsprechenden Sachverständigen wird jedoch empfohlen.

### Hinweis:

Die Aufzählung der Baumängel und Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Das erstellte Verkehrswertgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen.

**Die Ermittlung der Ursachen der oben erwähnten Schadensbilder im Kellerbereich ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich. Hierzu wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Bauschäden empfohlen. Versteckte Baumängel und Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden.**



Für die erkennbaren Schäden bzw. die bestehenden Mängel und Fertigstellungsarbeiten werden pauschal als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd berücksichtigt:

→ EUR 35.000,-.

Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Mängel und Schäden am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten können hiervon abweichen.

Entsorgungs- und Entrümpelungskosten für gelagerte Gegenstände und werkstattspezifische Stoffe in den Gebäudeinnenräumen und im Außenbereich, die nicht im Eigentum des Mieters stehen, sind **nicht** berücksichtigt.

## Gesamtbeurteilung

**Das teilmodernisierte Geschäftshaus verfügt über einen einfachen bis mittleren Bauausstattungsstandard und je nach Gebäudeabschnitt über einen guten bis mäßigen Bau- und Unterhaltungszustand. Schäden und offenen Fertigstellungsarbeiten sind vorhanden. Die Wärmeversorgung über Warmluftgebläseheizung bzw. Elektroplattenheizung sind ungünstig, die Nutzungskonzeption nicht optimal.**

## 5.2 Baubeschreibung Kfz-Werkstatt (Gebäude 2)

### Konzeption

Das Gebäude der Kfz-Werkstatt schließt direkt an das Geschäftshaus an. Es setzt sich aus dem westlichen Werkstattbereich mit Empfangsbereich, Büroanteil und Kundentoiletten, Waschanlage, Lager- und Nebenräumen sowie einem später angebauten, östlichen Hallenteil mit zwei Anbauten zusammen. Der westliche Werkstattteil ist eingeschossig und bis auf die Waschanlage vollständig unterkellert. Der Keller ist einerseits vom Gebäudeinneren über eine Treppenanlage zugänglich und andererseits als Tiefgarage über zwei Tore von der nördlichen Hof- und Gebäudeseite anfahrbar. Die Kellerräume setzen sich aus einer Tiefgarage und 3 Lagerräumen nebst Flur zusammen.

Der östliche Hallenteil ist nur im Bereich der Montagegrube teilunterkellert. Im Keller befinden sich Lagerräume. Bei den Anbauten an der nördlichen Hallenseite handelt es sich einerseits um einen eingeschossigen Anbau für die frühere Lackierkabine und andererseits um einen zweigeschossigen Anbau, in welchem sich im Erdgeschoss die Sozialräume und im Untergeschoss das Heizöllager und ein weiteres Lager befindet. Die Werkstatthalle ist stützenfrei ausgeführt und verfügt über ein Tor.

### Nutzung/ Miet- und Pachtverhältnisse

Vorgelegt wurde ein Mietvertrag, der auf den 21.04.2023 datiert ist, jedoch keine Unterschriften und Anlagen enthält. Die Beschreibung der Mieträumlichkeiten (1 Verkaufsraum, 2 Kundentoiletten, ein Abstellraum) stimmen mit dem Mietvertrag der Mieteinheit (Imbisslokal) im Erdgeschoss des Geschäftshauses überein. Ob dieser Mietvertrag für die Kfz-Werkstatt mit dem Inhalt des vorgelegten Entwurfes letztlich so unterzeichnet wurde, ist nicht bekannt.



Nach diesem Entwurf umfasst die Mietfläche ca. 580 m<sup>2</sup> und als Mietvertragsbeginn ist der 01.06.2023 angegeben. Die Mietvertragslaufzeit ist fest mit 5 Jahre zuzüglich eines zweimaligen Optionsrechtes für den Mieter zur Verlängerung um jeweils 5 Jahre vorgesehen.

Die gesamte Nutzfläche des Werkstattgebäudes beläuft sich im Erdgeschoss auf ca. 732 m<sup>2</sup> und im Keller auf ca. 361 m<sup>2</sup>. Welche Flächen davon der Mietfläche zuzuordnen sind, ist nicht bekannt, da der Lageplan als Anlage **nicht** beigefügt war.

Die Nettokaltmiete ist mit **EUR 2.300,00 pro Monat** angegeben. Sie soll an den Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt werden. Eine Anpassung erfolgt automatisch bei Veränderung des Indexes um mehr als 10 % gegenüber des Indexes zum Vertragsbeginns oder letzten Mietanpassung im gleichem Verhältnis.

Der Mieter soll die Instandhaltungen selbst tragen, bis auf die Instandhaltungen an Dach und Fach.

## Maße

Als Grundlage der Flächenermittlung für diese Wertermittlung dienen die vorhandenen Grundrisspläne. Die Flächen wurden grob überschlägig aus den Grundrissplänen herausgemessen bzw. bei erkennbaren Abweichungen vom Grundriss lediglich grob überschlägig bei der Ortsbesichtigung aufgemessen.

Auf die Flächenberechnung im Anlagenteil wird verwiesen. Die Flächenangaben können von den einschlägigen Berechnungsvorschriften abweichen.

Für Maß- und Flächenangaben in diesem Gutachten wird daher keine Haftung übernommen. Diese dienen lediglich der Wertfindung in diesem Gutachten.

Die Nutzflächen entsprechen gewöhnlichen Verhältnissen zur Bruttogrundfläche (BGF).

### Grundfläche:

ca. 353 m<sup>2</sup> westliches Werkstattgebäude  
ca. 377 m<sup>2</sup> östliches Werkstattgebäude  
ca. 52 m<sup>2</sup> Sozialraumanbau  
ca. 40 m<sup>2</sup> Anbau ehem. Lackierkabine  
*insg. ca. 822 m<sup>2</sup>*

### Bruttogrundfläche (BGF):

ca. 318 m<sup>2</sup> Untergeschoss westliches Werkstattgebäude  
ca. 353 m<sup>2</sup> Erdgeschoss westliches Werkstattgebäude  
ca. 140 m<sup>2</sup> Untergeschoss östliches Werkstattgebäude  
ca. 377 m<sup>2</sup> Erdgeschoss östliches Werkstattgebäude  
ca. 52 m<sup>2</sup> Untergeschoss Sozialraumanbau  
ca. 52 m<sup>2</sup> Erdgeschoss Sozialraumanbau  
ca. 40 m<sup>2</sup> Erdgeschoss ehem. Lackierkabine  
*insg. ca. 1.332 m<sup>2</sup>*

### Nutzfläche (ohne Technik- und sonstige Flächen):

ca. 361 m<sup>2</sup> Lagerflächen im Untergeschoss (Keller)  
ca. 170 m<sup>2</sup> Lagerflächen im Erdgeschoss  
*insg. ca. 531 m<sup>2</sup>*



ca. 32 m<sup>2</sup> Waschanlage + Tankraum  
ca. 395 m<sup>2</sup> Werkstatt  
ca. 45 m<sup>2</sup> Sozialfläche Werkstatt  
ca. 90 m<sup>2</sup> Empfang, Büro, Kundentoiletten  
*insg. ca. 562 m<sup>2</sup>*

vermietete Flächen:

ca. 580 m<sup>2</sup>

## Baujahr

ca. 1955 Werkstattgebäude westlicher Teil  
ca. 1972 Werkstattgebäude östlicher Teil  
ca. 1973 Anbau Lackierkabine  
ca. 1977 Anbau für Sozialräume  
ca. 1987 Errichtung von Satteldächern auf den Werkstattgebäuden  
→ gemittelt Baujahr ca. 1965

## Modernisierungen

Es wurden folgende Bau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

| Maßnahme  | Jahr ca. |
|---|----------|
| Erneuerung der Dacheindeckung und der Regenentwässerungsanlagen auf dem östlichen Werkstattgebäude und dem Anbau der ehemaligen Lackierkabine | 2015     |
| Blechverkleidung der Außenfassade des Werkstattanbaus   | 2015     |
| Einbau LED-Beleuchtung  | 2015     |
| Modernisierung des Empfangsbereiches und der Kundentoiletten  | 2015     |
| Einbau neuer Fenster und Außentüren im Empfangsbereich  | 2015     |
| Modernisierung des Innenausbaus und der Sanitären Anlagen im Anbau mit den Sozialräumen   | 2015     |
| Erneuerung der Fassadenverkleidung am Eingangsbereich und an der Gebäudewestseite   | 2015     |
| Erneuerung der Hofbefestigung und Zufahrtsbereiche  | 2015     |

Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 entsprechen die durchgeführten Maßnahmen zum Wertermittlungsstichtag ca. 3 Modernisierungspunkten bzw. einem einfachen Modernisierungsgrad.

## Baubeschreibung

### **westlicher Werkstattteil**

allgemein:

Fundamente aus Beton, Geschossaußenwände Ziegelmauerwerk, Innenwände Ziegelmauerwerk, Massivdecke, Satteldächer auf Nagelbinder aus Holz mit Dacheindeckung aus Welleternitplatten (Einbaujahr ca. 1987, möglicherweise noch asbesthaltig), Dachentwässerungsanlagen aus Zink, Putzfassade mit Holzverkleidung im Dachbereich bzw. Verbundplattenverkleidung im Bereich Empfang/ Waschanlage, zwei elektrische Sektionaltore, Zugangskontrolle;

Keller/ Tiefgarage

Kellerdecke Beton mit Stahlbewehrung, Außenwände aus Beton, Innenwände Ziegelmauerwerk, Betonstützen und Betonbinder im Tiefgaragenbereich, lichte Raumhöhe ca. 2,00 m, Kellerzugangstreppe innenliegend aus Beton, zwei Sektionaltore ohne Elektroantrieb, Boden Beton, LED-Beleuchtung;



### Empfang mit Büroanteil und Kundentoiletten

Innenwände verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen oder mit Deckenplatten verkleidet, integrierte Einbauspot, Boden gefliest, Laminat oder Teppichboden, Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, selbstschließende Zugangstür doppelflügelig aus Metall mit Glaseinsätzen, Kabelkanäle im Brüstungsbereich oder vertikal an den Wänden, wandmontierte Klimageräte, Warmluftgebläseheizung;

Kundentoiletten mit Fliesenboden und nicht deckenhoch gefliesten Wänden, Innentüren Holzwerkstoff, Einzelwaschbecken mit Einhebelarmatur und dezentraler Warmwassererwärmung über Boiler, wandhängende WCs mit Unterputzpülkasten;

### Waschanlage und Nebenraum

Portalwaschanlage der Fa. Wash-Tec, Anschaffung vermutlich ca. 2015, Eigentümerverhältnisse und Finanzierungsmodell nicht bekannt; elektrische Sektionaltore zur Portalwaschanlage und zum Nebenraum, Nebenraum mit Montagegrube und Zugang über Treppenanlage in die Unterkellerung unterhalb Nebenraum, Elektrosicherungsanlagen für Werkstatt und Waschanlage, Boden Beton, in der Waschanlage mit Bodenabläufen, Wände verputzt mit Anstrich oder mit Fliesenbelag, Decke mit Paneel verkleidet, Schmutzwasseraufbereitungsanlage für Waschanlage;

### Übergang vom Büro zur Werkstatthalle (Lager 4)

Stahltüren, Innenwände und Decke verputzt und gestrichen, Fliesenboden, LED-Beleuchtung, separater Lagerraum klein mit Elektroplattenheizung und Metallfenster mit 2-fach-Verglasung;

### Lagerräume

Boden Beton, Wände und Decken verputzt und gestrichen, Stahltüren, LED-Beleuchtung, lichte Raumhöhe ca. 3,25 m;

### ***östlicher Werkstattteil***

#### allgemein:

Fertigteil-Normenhalle, Fundamente aus Beton, Geschossaußenwände Kalksandstein bis ca. 1,40 m Höhe und darüber zweischalige Profilitverglasung mit mittig schwenkbaren Fensterelementen, Innenwände Ziegelmauerwerk, Filigranbinder, Dacheindeckung mit gedämmtem Trapezblech, Dachentwässerungsanlagen aus Zink, Decke innen mit Deckenplatten verkleidet, Boden mit Spaltklinkerbelag und mittiger Ablaufrinne, elektrisches Sektionaltor (ca. 4,00 m Breite x ca. 4,20 m Höhe) und seitliche Zugangstür, Notausgangstür an Nordseite, LED-Beleuchtung, ölbefeuerte Warmluftgebläseheizung unter der Decke (gemäß Messbescheinigung Kaminkehrer: Typ Robatherm RWE 60, Baujahr 1993, Brenner Weishaupt, Baujahr 1995), Deckenventilatoren, zwei Monategruben, Lastenaufzug zum Keller, Rauchwarnmelder, Hallenhöhe innen ca. 3,85 m traufseitig bis ca. 5,75 Unterkante First;

#### Keller

Treppenanlage aus Metall vom Werkstattbereich, Geschossaußenwände Beton, innenseitig teilweise mit Wandfliesen verkleidet, Innenwände Ziegelmauerwerk, Boden mit Spaltklinkerbelag, Stahltüren;



## Sozialraumanbau

Fundamente Beton, Geschossaußenwände und Innenwände Ziegelmauerwerk, Decke Beton, leicht geneigtes Pultdach mit Bitumenbahneindeckung, Dachentwässerungsanlagen Zink, Attikaverkleidung Metall;

### *Untergeschoss:*

Boden Beton, Wände und Decken nicht verputzt, Stahltüren, Stahlschwinger zum Lagerraum Öl (konnte nicht von innen besichtigt werden);

### *Erdgeschoss:*

Bodenfliesen, Wände verputzt und gestrichen bzw. in Waschraum, Umkleide und WC deckenhoch gefliest, Decken verputzt und gestrichen oder mit Deckenpaneele verkleidet, Warmluftgebläseheizung, Holzrahmenfenster mit 2-fach-Verglasung aus dem Baujahr ca. 1977 mit Rollläden aus Kunststoff und Gurtwicklern, Innenfensterbänke Kunststein, Außenfensterbänke Metall, LED-Beleuchtung, Verkabelung teilweise auf Putz, dezentrale Warmwasseraufbereitung durch Boiler, Stahltüren;

WC: Einzelwaschbecken mit Einhebelarmatur, Urinal mit Unterputzspülkasten, Stand-WC mit Spülkasten;

Washraum: Einzelwaschbecken mit Einhebelarmatur, Waschmaschinenanschluss;

Übergang vom Anbau Sozialräume zum Geschäftshaus mittels an das Werkstattgebäude vorgesetzten Metallsteg mit Holzbrüstung;

## Anbau ehemalige Lackierkabine

Fundamente Beton, Geschossaußenwände und Innenwände Ziegelmauerwerk, leicht geneigtes Pultdach mit Bitumenbahneindeckung, Dachentwässerungsanlagen Zink, Außenfassade mit Wellblechplatten verkleidet, Bodenbelag Beton mit Beschichtung und integriertem Bremsenprüfstand, seitlicher Nebenraum mit stillgelegter Anlagentechnik für ehemalige Lackierkabine;

## **Belichtungsverhältnisse**

Die Belichtungsverhältnisse sind für die Nutzung ausreichend und in den Arbeitsbereichen aufgrund der großzügigen Fensterelementen sehr gut.

## **Barrierefreiheit**

Der Empfangsbereich und die Werkstatt sind barrierefrei zugänglich.

## **Energieausweis**

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

## **Brandschutz**

Brandschutztechnische Untersuchungen bzw. die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften wurden nicht geprüft.

## **Besondere Einrichtungen**

Portalwaschanlage mit Schmutzwasseraufbereitungsanlage (Eigentumsverhältnisse nicht bekannt, daher keine Wertansatz);

Ölabscheider, Bremsenprüfstand, Montagegruben, Lastenaufzug;

## **wertrelevantes Zubehör**

Wertrelevantes Zubehör konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht ermittelt bzw. aufgrund der nicht bekannten Eigentümerverhältnisse nicht bestimmt werden. Betriebsspezifische Vorrichtungen, Maschinen und Werkzeuge sind nach Auskunft des Grundstückseigentümers Mietereigentum.



## Nutzbarkeit/ Funktionalität

Großzügig dimensionierte Werkstatthalle mit mehreren Arbeitsplätzen, Montagegrube, Lagerflächen im Erd- und Kellergeschoss, Portalwaschanlage und modernem Kunden- und Bürobereich. Duschmöglichkeiten und geschlechtergetrennte WCs im Sozialanbau sind nicht vorhanden.

## Bauzustand/ Bauschäden/Baumängel

Das in den Jahren ca. 1955 und 1972 errichtete Werkstattgebäude wurde in den Jahren 2015/16 im Wesentlichen im Bereich des Innenausbaus der Kunden-, Büro- und Sozialräume modernisiert. Zudem wurde das Dach der östlichen Werkstatthalle erneuert. Einige Gebäudebereiche befinden sich noch im baujahrstypischem Zustand.

Der Bau- und Unterhaltungszustand zeigt sich je nach Gebäudeabschnitt in einem guten bis mäßigen Bau- und Unterhaltungszustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden insbesondere folgende Schäden und Auffälligkeiten festgestellt:

### *östlicher Werkstattbereich):*

- kleinere Schäden an Profilitverglasung Werkstatthalle
- stellenweise Schäden am Spaltklinkerbelag Werkstatthalle
- Deckenplatten stellenweise eingedrückt in Werkstatthalle
- Wärmeerzeuger älter als 30 Jahre
- Rissbildung und Verfärbungen/ Ausblühungen/ Putzschäden/ Ablaufspuren Keller
- stillgelegte Anlagentechnik ehemalige Lackierkabine
- Putzschäden Sockel Außenfassade Sozialraumanbau
- Schäden Beton Torbereich Tiefgarage

### *westlicher Werkstattbereich:*

- Verfärbungen an Kellerinnenwänden
- Verfärbungen/ Korrosion in Unterkellerung unterhalb Nebenraum neben der Waschanlage
- Schäden Betonboden Nebenraum Waschanlage
- Schäden Betonboden Tor Waschanlage
- Nebenraum und Flur zum Empfang renovierungsbedürftig
- offene Deckenverkleidung im Nebenraum mit Schwarzfärbungen an darunterliegender Betondecke
- Kellerdecke in Keller-Lagerraum 1 stellenweise eingebrochen
- stillgelegte Heizungsanlage in Kellerraum 2
- Putzschäden Sockel Außenfassade
- Anprallschaden Verbundplattenverkleidung Empfang

Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung durch einen entsprechenden Sachverständigen wird jedoch empfohlen.

### Hinweis:

Die Aufzählung der Baumängel und Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Das erstellte Verkehrswertgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen.



**Die Ermittlung der Ursachen der erwähnten Rissbildungen, Verfärbungen und des Deckenbruchs im Keller 1 Schäden ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich. Hierzu wird die Hinzuziehung eines Sachverständigen für Bauschäden bzw. hinsichtlich der Schäden an der Kellerdecke die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen. Versteckte Baumängel und Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden.**

Für die erkennbaren Schäden bzw. die bestehenden Mängel und Fertigstellungsarbeiten werden pauschal als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd berücksichtigt:

→ EUR 20.000,-.

Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Mängel und Schäden am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten können hiervon abweichen.

Entsorgungs- und Entrümpelungskosten für gelagerte Gegenstände und werkstattspezifische Stoffe in den Gebäudeinnenräumen und im Außenbereich, die nicht im Eigentum des Mieters stehen, sind **nicht** berücksichtigt.

## Gesamtbeurteilung

**Das teilunterkellerte, eingeschossige Werkstattgebäude mit durchschnittlicher Nutzbarkeit verfügt über einen einfachen bis mittleren Bauausstattungsstandard und je nach Gebäudeabschnitt über einen guten bis mäßigen Bau- und Unterhaltungszustand. Schäden und offenen Fertigstellungsarbeiten sind vorhanden.**

## 5.3 Baubeschreibung Wohnhaus mit Werkstatthanbau (Gebäude 3 und 4)

### Konzeption

Das Wohnhaus mit dem Werkstatthanbau befindet sich im östlichen Bereich des Flst. 1414/4. Das ursprüngliche Baujahr beider Gebäudeteile konnte nicht recherchiert werden, auf Lageplänen aus dem Jahr 1955 waren die Gebäude jedoch bereits vorhanden. Das Wohnhaus wurde ursprünglich als Fahrschulgebäude genutzt. Im Jahr ca. 1962 wurde es aufgestockt, um im Obergeschoss eine Wohnung zu schaffen. Aktuell wird das Gebäude vollständig zu Wohnzwecken genutzt und die Werkstatthalle zu Hobbyzwecken.

Das Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen, Teilunterkellerung und nicht ausgebautem Satteldach erschließt man von der Goethestraße. Der Hauseingang mit der Terrasse befindet sich an der Gebäudewestseite. Nach Betreten des Hauses gelangt man in den Flur mit einer geraden Treppenanlage in das Obergeschoss. Im Erdgeschoss erschließt man vom Flur die Küche, das Esszimmer, einen großen Wohnraum und das Duschbad mit WC. Im großen Wohnraum hat man eine Zwischenwand als Raumteiler eingezogen und in einem Teil einen ca. 50 cm hohen Fußbodenaufbau (ursprünglich als Bettunterbau genutzt) eingebaut.

Vom Flur besteht ferner ein Zugang zum Teilkeller, in dem sich die Haustechnik und die Heizungsanlage mit den Öltanks befindet. Die Unterkellerung befindet sich ungefähr unterhalb des Esszimmers im Erdgeschoss und umfasst ca. 20 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF).



## Nutzung/ Miet- und Pachtverhältnisse

Vom Flur im Obergeschoss erschließt man eine weitere Küche, drei Zimmer, ein Bad ohne WC, ein separates WC und die Terrasse. Über eine Bodeneinschubtreppe besteht Zugang zum Dachboden. Eine Besichtigung war nicht möglich.

Für das Wohnhaus wurde ein Grundstücksteil südlich des Wohnhauses zur Gartennutzung durch einen blickdichten mobilen Holzzaun vom Gewerbeteil separiert. Der Garten ist einfach gestaltet und mit einer Rasenfläche, einem Baum und Büschen begrünt.

Die mit dem Wohnhaus an der Gebäudenordseite angebaute Werkstatt verfügt über ein Tor und eine seitliche Zugangstür.

Das Wohnhaus wird vom Grundstücks-Miteigentümer, [REDACTED], selbst bewohnt, die angebaute Werkstatt nutzt er zu Hobbyzwecken. Miet- und Pachtverhältnisse bestanden nach Angaben des Grundstückseigentümers zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht.

## Maße

Als Grundlage der Flächenermittlung für diese Wertermittlung dienen die vorhandenen Grundrisspläne und die Wohnflächenberechnung für das Obergeschoss aus dem Jahr 1962. Die Flächen wurden grob überschlägig aus den Grundrissplänen herausgemessen.

Auf die Flächenberechnung im Anlagenteil wird verwiesen. Die Flächenangaben können von den einschlägigen Berechnungsvorschriften abweichen. Für Maß- und Flächenangaben in diesem Gutachten wird daher keine Haftung übernommen. Diese dienen lediglich der Wertfindung in diesem Gutachten.

Die Wohn-/Nutzflächen entsprechen gewöhnlichen Verhältnissen zur Bruttogrundfläche (BGF).

### Grundfläche:

ca. 99,6 m<sup>2</sup> Wohnhaus (ca. 8,30 m x 12 m)

ca. 150 m<sup>2</sup> Werkstattanbau (ca. 15 m x 10 m)

### Bruttogrundfläche (BGF):

ca. 20 m<sup>2</sup> Teilunterkellerung Wohnhaus

je ca. 99,6 m<sup>2</sup> Erd-/Ober-/Dachgeschoss Wohnhaus

**insg. ca. 319 m<sup>2</sup> Wohnhaus**

**ca. 150 m<sup>2</sup> Werkstattanbau**

### Wohn-/Nutzflächen:

ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche Wohnhaus

ca. 135 m<sup>2</sup> Nutzfläche Werkstattanbau

## Baujahr

vor 1955



## Modernisierungen

Es wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

| Maßnahme   | Jahr ca. * |
|--|------------|
| Erneuerung der Dächer inkl. Wärmedämmung*  | 2017       |
| Modernisierung der Bäder   | 2015       |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren  | 2003       |
| Modernisierung des Innenausbau (Bodenbeläge, Innentüren, Innenputz, Holztreppe)    | 2015       |
| Erneuerung der Balkonbrüstung aus Holz   | 2015       |
| Erneuerung der Elektrik, Einbau LED-Beleuchtung, Zugangskontrolle in der Werkstatt | 2015       |

\* nach Auskunft Grundstückseigentümer, Überprüfung nicht möglich

Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 entsprechen die durchgeführten Maßnahmen zum Wertermittlungsstichtag ca. 7 Modernisierungspunkten bzw. einem mittleren Modernisierungsgrad.

## Baubeschreibung Wohnhaus

### allgemein:

Massivbauweise, vermutlich Streifenfundamente, Kelleraußenwände massiv, vermutlich Beton, Geschossaußenwände und tragende Innenwände Ziegelmauerwerk, Innenwände Ziegelmauerwerk oder Trockenbauweise;

Betondecke zwischen Keller und Erdgeschoss, vermutlich Holzbalkendecken zwischen Erd- und Obergeschoss, Putzfassade, im Obergeschoss im Bereich des Balkons mit Faserzementplatten verkleidet (möglicherweise schadstoffhaltig);

### Dach:

Satteldach mit Ziegeldeckung auf Holzdachstuhl (nach Auskunft des Grundstückseigentümers mit Wärmedämmung, Überprüfung nicht möglich), Dachentwässerungsanlagen aus Zink, Dachunterseiten Holz;

### Fenster und Türen:

Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung mit Rollläden aus Kunststoff und Gurtwicklern, im Erdgeschoss teilweise mit Fenstergittern als Einbruchschutz, Fensterbänke außen Metall bzw. innen Kunst- oder Naturstein;

Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitt, Innentüren aus Holzwerkstoff in weiß (Einbau ca. 2015) oder mit furnierter Oberfläche in Holzoptik weiß (älteres Einbaujahr) in Holzzargen, Ganzglastür zu den Küchen;

### Treppenanlage:

Treppe zum Keller massiv aus Beton ohne Belag, vom Erd- zum Obergeschoss geschlossene Holztreppe (Buche), Geländer Metall, Brüstung im Obergeschossflur massiv;

### Keller:

Betonboden, Wände verputzt und gestrichen;



### Heizung/ Warmwasser:

ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung als Niedertemperaturkessel (gemäß Messbescheinigung Kaminkehrer: Typ Viessmann Vitola N22, Baujahr 1991, Brenner Elco Klöckner Baujahr 2001), Kunststofföltanks, dezentrale elektrische Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer und Boiler, thermostatgesteuerte wandhängende Kompaktheizkörper, Heizungsleitungen auf Putz verlegt;

### Elektroinstallation:

zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, teilweise freiliegende Verkabelungen, Zählerschrank mit Unterverteilungen und Kippsicherungen, getrennte Stromverbrauchszähler für Werkstatt und Wohnhaus, Klingel- und Gegensprechanlage, Rauchwarnmelder, Internetanschluss;

### Bodenbeläge:

Fliesenboden (Küche EG), sonst Laminatboden;

### Wand- und Deckenbeläge:

Innenwände und Decken verputzt oder verspachtelt mit Anstrich, Fliesenspiegel Küche EG;

### Sanitärausstattung:

*Bad EG:* Bodenfliesen, Wände teilweise gefliest, jeweils in mittlerer Art und Ausführung, Decke verputzt und gestrichen, Waschtisch mit Einhebelarmatur, wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, Urinal mit Unterputz-Spülkasten, Wellnessduschkabine mit Badewanne (nicht fest eingebaut, ggfs. demontierbar), Handtuchheizkörper;

*Bad OG:* Bodenfliesen, Wände teilweise gefliest, jeweils in mittlerer Art und Ausführung, Decke verputzt und gestrichen, Duschkabine, Einzelwaschbecken mit Einhebelarmatur, Waschmaschinenanschluss;

*WC OG:* Bodenbelag Laminat, Wände und Decke verputzt und gestrichen, Stand-WC mit Spülkasten, Einzelwaschbecken mit Einhebelarmatur;

### Balkon und Terrasse

Balkon aus Beton, Brüstung aus Holz und Boden mit Kunststeinfliesen, Terrasse im Erdgeschoss ohne Bodenbelag, textile Markise mit Handkurbel;

## **Baubeschreibung Werkstattanbau**

Baujahr vor 1955, Massivbauweise, vermutlich Streifenfundamente, Geschossaußenwände Ziegelmauerwerk, Putzfassade, flach geneigtes Satteldach mit gedämmter Trapezblecheindeckung, Decke von innen mit Deckenplatten verkleidet, lichte Hallenhöhe ca. 4,57 m, Regenentwässerungsanlagen Zink, Kunststofffenster mit angabegemäß schallgedämmter Isolierverglasung, Zugangstür Stahl mit Zugangskontrolle und Alarmsicherung, elektrisch betriebenes Sektionaltor (Breite ca. 4 m x Höhe ca. 5 m) aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, Betonboden mit Beschichtung, LED-Stableuchten, Deckenventilatoren, ölbefeuerte Warmluftgebläseheizung (gemäß Messbescheinigung Kaminkehrer: Typ Heylo Therm U100, Baujahr 1986, Brenner Elco Klöckner 1986), Rauchwarnmelder;

## **Belichtungsverhältnisse**

Die Belichtungsverhältnisse in den Wohnräumen des Wohnhauses und der Werkstatt sind insgesamt gut.



|   |   |
|---|---|
| <b>Barrierefreiheit</b>                     | Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei zugänglich und nicht barrierefrei ausgeführt. Die Werkstatt ist barrierefrei zugänglich und nutzbar.  |
| <b>Energieausweis</b>                       | Ein Energieausweis lag nicht vor.   |
| <b>Brandschutz</b>                          | Brandschutztechnische Untersuchungen bzw. die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften wurden nicht geprüft.  |
| <b>Besondere Bauteile</b>                   | Terrasse im EG, Balkon OG   |
| <b>Besondere Einrichtungen</b>              | Im Werkstattanbau: Lagerbühne, Lagerregal und Hebebühne (demonierbar/ beweglich). Eigentumsverhältnisse nicht bekannt.  |
| <b>wertrelevantes Zubehör</b>               | Wertrelevantes Zubehör konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt bzw. aufgrund der nicht bekannten Eigentumsverhältnisse nicht bestimmt werden. Bei den Küchenmöbeln im Erdgeschoss handelt es sich um keine Einbauküche, die Einbauküche im Obergeschoss verfügt über keinen nennenswerten Zeitwert.  |
| <b>Nutzbarkeit/ Funktionalität</b>          | <p>Das Wohnhaus wird als Einfamilienhaus genutzt. Es sind zwar in beiden Etagen Küchen und Bäder vorhanden, eine Nutzung als Zweifamilienhaus wäre jedoch aufgrund der fehlenden Abgeschlossenheit der Wohnungen nur im privaten Rahmen möglich. Die Funktionalität ist insgesamt gut, wenngleich die fehlende vollständige Unterkellerung etwas nachteilig ist. Die Nutzung als Einfamilienhauses steht im Zusammenhang mit der gemeinsamen Nutzung des Grundstücks mit der Kfz-Werkstatt und dem Geschäftshaus und weicht insofern von einer gewöhnlichen Einfamilienhausnutzung ab.</p> <p>Die Nutzbarkeit und Funktionalität der Werkstatthalle ist für Hobbyzwecke als gut zu beurteilen.</p>  |
| <b>Bauzustand/<br/>Bauschäden/Baumängel</b> | <p>Das bereits vor 1955 errichtete Wohnhaus mit Werkstattanbau wurde in den Jahren 2015 teilweise modernisiert. Die Gebäude zeigen sich in einem durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand.</p> <p>Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden insbesondere folgende Schäden und Auffälligkeiten festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Terrassenbelag Wohnhaus fehlt</li><li>• Putzausbesserungen Außenfassade Sockelbereich Terrasse</li><li>• Bodenbelag Wohnraum im Bereich Schlafnische nicht fertiggestellt</li><li>• Urinal defekt</li><li>• keine fest eingebaute Dusche oder Badewanne im Bad EG</li><li>• Innentüren älterer Einbaujahre abgenutzt</li><li>• Innenwände teilweise mit Unebenheiten oder kleineren Schäden</li><li>• Wände und Decken im Wohnhaus benötigen neuen Anstrich</li><li>• Ablaufspuren und Verfärbungen am Kellerfußboden und an Kellerinnenwänden</li><li>• Wärmeerzeuger älter als 30 Jahre</li><li>• Verfärbungen (Ablaufspuren) Fassade Werkstatt Nordseite</li><li>• Abplatzungen/ Putzschäden Laibung Tor Werkstatt</li><li>• Abplatzungen Beschichtung Betonboden Werkstatt</li><li>• Gartenhaus Holz abbruchreif.</li></ul> <p>Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden.</p> |



Östlich des Wohnhauses unterhalb der Rasenfläche befindet sich noch eine Dreikammer-Abwassersammelgrube aus Beton.

Hinweis:

Die Aufzählung der Baumängel und Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Das erstellte Verkehrswertgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen.

**Die Ermittlung der Ursachen der oben erwähnten Verfärbungen ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich. Hierzu wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Bauschäden empfohlen. Versteckte Baumängel und Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden.**

Renovierungsmaßnahmen, z.B. von Wänden, Decken und Böden, im üblichen Rahmen und die Beseitigung kleinerer Schäden, sind bei Verkäufen von Bestandsobjekten nicht ungewöhnlich und werden von potenziellen Käufern in der Regel ohne besondere Wertabschläge in Kauf genommen.

Für die erkennbaren Schäden bzw. die bestehenden Mängel und Fertigstellungsarbeiten werden pauschal als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd berücksichtigt:

→ EUR 10.000,-

Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Mängel und Schäden am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten können hiervon abweichen.

Entsorgungs- und Entrümpelungskosten für gelagerte Gegenstände und werkstattspezifische Stoffe in den Gebäudeinnenräumen und im Außenbereich, die nicht im Eigentum des Mieters stehen, sind **nicht** berücksichtigt.

## Gesamtbeurteilung

**Das massive, teilmodernisierte Wohngebäude mit Teilunterkellerung verfügt über einen mittleren Bauausstattungsstandard und einen überwiegend durchschnittlichen Unterhaltungszustand mit einigen Schäden und offenen Fertigstellungsarbeiten.**



## 5.4 Beschreibung Sonstige bauliche Anlagen

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Stellplätze im Freien</b>  | Stellplätze im Freien befinden sich östlich des Geschäftsgebäudes (Nutzung durch Mieter Büro), an der südlichen Grundstücksgrenze in Schrägstellung gegenüber dem Werkstattgebäude (Nutzung Kfz-Werkstatt) sowie östlich des Carports. Die Stellplätze sind mit Betonverbundpflaster befestigt.  |
| <b>Carport</b>                | Eigengenutzte Carportanlage aus Holz aus dem Baujahr ca. 2018 (Maße ca. 20 m Länge, Breite Nordseite ca. 5,60 m, Südseite ca. 3,80 m, Grundfläche bzw. Bruttogrundfläche ca. 110 m <sup>2</sup> ), aufgrund Stützenabstand Stellfläche für ca. 7 Pkw, Trapezblechbedachung, Boden mit Gittersteinen befestigt, an drei Seiten geschlossen, Seitenverkleidung aus Holz, Stromanschluss und LED-Beleuchtung,   |
| <b>Befestigte Freiflächen</b> | Die Zufahrten und Hofflächen sind mit Betonverbundpflaster, Gittersteinen oder Beton befestigt und entwässert sowie beleuchtet und kameraüberwacht.  |
| <b>Sonstige Außenanlagen</b>  | <p>Das Gesamtgrundstück ist an der nördlichen Grundstücksseite mit einem Stabmattenzaun und einer Toranlage eingefriedet. Die östliche Grundstücksseite ist mit einem Maschendrahtzaun, die südliche Grundstücksseite mit einer Mauer bzw. Stabmattenzaun eingefriedet. Zur Bahnhofstraße hin ist das Grundstück offen.</p> <p>Im Zufahrtbereich an der Bahnhofstraße wurde ein kleiner Pflanzstreifen angelegt. Der Eingang zum Gastraum und zum Technikraum im Erdgeschoss wurde als Rampe mit Betonverbundpflaster ausgeführt.</p> <p>Die Flächen westlich des Geschäftshauses und östlich des Wohnhauses wurden mit Ziersteinen aufgefüllt. Zum Treppenhausanbau des Geschäftshauses führt eine kleine Außentreppe. Der Zugang zum Empfang der Kfz-Werkstatt ist ebenerdig. Die Abböschung an der westlichen Grundstücksnordseite zur höhergelegenen Goethestraße wurde mit Pflanzringen aus Beton abgestützt. Im Bereich der Carportanlage befindet sich ein Mülltonnensammelgebäude aus Metall.</p> <p>Die Tankanlagen der ehemaligen Tankstelle westlich des Werkstattgebäudes wurden angabegemäß entfernt. Eine Überprüfung war nicht möglich. Ob sich noch weitere, gegebenenfalls bereits stillgelegte unterirdische bauliche Anlagen, Tanks oder Leitungen im Grundstücksbereich befinden, konnte nicht geprüft werden.</p> |



## 6. Grundstücksmarkt und Marktgängigkeit

### 6.1 Immobilienmarkt

Mit der Zinswende im Jahr 2022 hat die Bewertung von Investitionen in Gewerbeimmobilien eine Wende erfahren. Bei deutlich ansteigenden Zinsen haben sich die Finanzierungsbedingungen erschwert und im Gegenzug hat sich die Attraktivität alternativer risikoärmerer Anlageformen (bspw. Staatsanleihen) erhöht, wodurch sich der Renditedruck auf sämtliche Immobilienklassen und auch Gewerbeimmobilien erhöhte.

Der Marktwert, die Vermietbarkeit und die Verkäuflichkeit einer Gewerbeimmobilie werden maßgeblich von ihrer Drittverwendungsfähigkeit bestimmt, d.h. davon, in welchem Maße diese für verschiedene Nutzungsarten geeignet ist und innerhalb einer Nutzungsart die Nutzung durch verschiedene Branchen bzw. Mieter zulässt. Wertbestimmende Faktoren sind neben dem Standort, die Grundstücks- und Gebäudekonzeption, insbesondere die energetischen Eigenschaften.

### 6.2 Marktgängigkeit Bewertungsobjekt

Die zu bewertende Immobilie stellt sich aufgrund der unterschiedlichen Gebäude auf dem Grundstück mit verschiedenen Nutzungsarten und den vorhandenen Schwächen und Risiken als komplex dar und schränkt den potenziellen Käuferkreis aufgrund der höheren Investitionsrisiken ein, so dass von einer erschwerten Marktgängigkeit ausgegangen werden muss.

#### Stärken und Chancen:

- von Hauptstraße gut sichtbarer Standort
- Randlage vom Altstadtzentrum
- gute Infrastruktur
- positive Bevölkerungsprognose
- Teilmodernisierungen erfolgt
- großzügige Freiflächen vorhanden
- großzügige Grundstücksgröße mit grundsätzlich vorhandenem Entwicklungspotential für andere Nutzungsarten (z.B. Wohnen)
- überwiegend indexierte Mietverträge

#### Schwächen und Risiken:

- Branchenrisiken für freie Kfz-Werkstätten im Allgemeinen (z.B. Fachkräftemangel, Umstellung Elektroautos) und am Standort aufgrund mehrerer Mitbewerber im Umkreis
- Nutzung Cocktailbar zum Wertermittlungszeitpunkt noch nicht genehmigt, Umbau bisher auf eigenes Risiko erfolgt
- Erfolg des Konzeptes Cocktailbar und Mietzahlungsfähigkeit aus den Umsatzerlösen noch offen (Standortnachteile, da außerhalb des Zentrums, ohne Küche, ohne Freisitze), Nutzungszweck vorhandener Mietvertrag (Imbisslokal) abweichend zum beantragten Nutzung Cocktailbar
- erhöhtes Risiko für Verunreinigungen mit schädlichen Stoffen (Altlasten) und unterirdischer Anlagen wegen jahrelanger Nutzung als Kfz-Werkstatt und ehemaliger Nutzung als Tankstelle
- unterirdisch verlaufender Wassergraben im Grundstücksbereich/ wassersensibles Gebiet/ Rückstaurisiko
- Erschließung zur Bahnhofstraße nicht dinglich gesichert
- Baugenehmigungsunterlagen für Carportanlage konnten nicht vorgelegt werden/ Kostenrisiko für mögliche nachträgliche Genehmigung oder alternativ Rückbau
- unregelmäßig geschnittenes Grundstück
- nicht alle Flächen im Geschäftshaus sowie Kfz-Werkstatt sind vermietet
- Teilflächen im EG des Geschäftshauses nicht fertig ausgebaut bzw. nicht vermietbar
- ältere Bausubstanz, Bauschäden vorhanden, insb. Feuchteschäden/ Undichtigkeiten Keller/ statische Auffälligkeiten Kellerdecke, Wärmerezeuger veraltet



## **7. Verkehrswertermittlung**

### **7.1 Wertermittlungsverfahren**

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeit-punkt, 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.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Verkaufsfall) zu bestimmen.

Grundsätzlich sind gemäß § 6 der ImmoWertV zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen und die Wahl ist zu begründen.

#### **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (z.B. Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

#### **Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)**

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

#### **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen es um die nachhaltige Erzielung eines Ertrages geht. Das Ertragswertverfahren als sachgerechte Methode wird bei Miet-, Wohn- und Geschäftsgrundstücken angewendet.

Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen auf Basis marktüblicher Mieterträge gebildet.

#### **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**

Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.



## 7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit Geschäftshaus, Kfz-Werkstatt, Wohnhaus mit Werkstattanbau und Carportanlage bebautes und überwiegend gewerblich genutztes Grundstück. Bei einem Käufer stehen hier in erster Linie Renditegesichtspunkte im Vordergrund. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Marktwert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) zu ermitteln. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren.

Das Ergebnis des zusätzlich angewandten Sachwertverfahrens dient, auch wenn Sachwertfaktoren für diese Objektart nicht vom Gutachterausschuss ermittelt werden, unterstützend und zur Plausibilitätsprüfung der im vorgenannten Ertragswertverfahren ermittelten Werte.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen auf Grundlage vorhandener Vergleichspreise bzw. geeignete Bodenrichtwerte im Vergleichsverfahren zu ermitteln.

## 7.3 Erläuterung zur Bodenwertermittlung

### Grundsatz:

Den Bodenwert ermittelt man durch direkten oder indirekten Preisvergleich. Vergleichspreise oder aus den Vergleichspreisen abgeleitete Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, erhält man in der Regel von den örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte, die ein Verzeichnis aller Immobilienverkäufe (Kaufpreissammlung) führen.

Unterschiede zwischen den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes oder des Bodenrichtwertgrundstückes und des Bewertungsgrundstückes sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Insbesondere muss man die Unterschiede hinsichtlich der Grundstücksgröße und Gestalt, der möglichen oder tatsächlichen Bebauung, der Bodenbeschaffenheit, der Lage und sonstiger Einflüsse beurteilen und bewerten.

### Flächenbestand

Die Identität der Flurstücke 1414/2 und 1414/4 wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

### Bodenrichtwert:

Folgenden Bodenrichtwert hat der örtliche Gutachterausschuss für das Richtwertgebiet (Zonen-Nr. 150500) mit dem Bewertungsgrundstück und für gemischte Bauflächen ermittelt:

**zum 01.01.2024: EUR 320,-/m<sup>2</sup>**

beitragsfrei nach BauGB und KAG (Kommunalabgabengesetz) und ohne Bezug auf ein Maß der baulichen Nutzung oder eine Größe des Richtwertgrundstücks.

### Vergleichspreise:

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses konnten keine Kaufpreisfälle in statistisch ausreichender Zahl für unbebaute Grundstücke ermittelt werden, welche direkt vergleichbar sind mit dem Bewertungsgrundstück.



- Bodenwertansatz:** Für das Bewertungsgrundstück erfolgt daher ein Bodenwertansatz in Höhe des Bodenrichtwertes zum 01.01.2024 in Höhe von EUR 320/m<sup>2</sup>
- a) ohne einen Zu- oder Abschlag für eine eventuell vom Richtwertgrundstück abweichende Grundstücksgröße oder ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung, da letzteres im ländlichen Raum gewöhnlich nur eine untergeordnete Rolle spielt,
  - b) ohne einen Zu- oder Abschlag für die konjunkturelle Preisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, da hier entsprechende Auswertungen des Gutachterausschusses nicht vorliegen bzw. aus dem Marktgeschehen nicht abgeleitet werden können,
  - c) mit einem Abschlag für die abweichenden Grundstücksmerkmale gegenüber dem Durchschnitt, hier in Höhe von pauschalen 10 % für die überwiegend gewerbliche Nutzung des Grundstücks und weiteren pauschalen 5 % hier für den unregelmäßigen Grundstückszuschnitt und den unterirdisch verlaufenden Wassergraben,

mithin ein Bodenwertansatz von rund **EUR 275/m<sup>2</sup>**.

## 7.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

- Maßgebliche Größen:** Bruttogrundfläche (BGF) im Sinne der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisszeichnungen und Berechnungen (siehe Anlagenteil). Es erfolgte eine überschlägige Plausibilisierung der Flächen.
- Hinweis zur Bewertung** Für die erst ca. 2018 errichtete Carportanlage erfolgt kein Wertansatz, da die baurechtliche Legalität nicht nachgewiesen werden konnte.
- Herstellungskosten:** Die angesetzten Herstellungskosten einschließlich Umsatzsteuer basieren auf Normalherstellungskosten (NHK 2010) mit Anpassung an den Wertermittlungsstichtag mit Hilfe des Baupreisindex. Dabei handelt es sich nicht um tatsächlich entstandene Aufwendungen, sondern um übliche Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau vergleichbarer Art und Standardausstattung.
- Eventuell vorhandene besondere werthaltige Bauteile, wie z.B. Balkone werden durch Zuschläge bzw. Abweichungen vom Normobjekt durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Auf die Ableitung der Herstellungskosten wird verwiesen.
- Außenanlagen** Es erfolgt ein gewöhnlicher Ansatz für die Außenanlagen inkl. Stellplätze im Freien in Höhe von **4 %**.
- Baunebenkosten** Es erfolgt ein gewöhnlicher Ansatz für die Baunebenkosten je nach Gebäudeart in Höhe von **16 % bis 22 %**.
- Gesamtnutzungsdauer** Die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude wird entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV 2021 angesetzt mit:
- ➔ **60 Jahre für das Geschäftsgebäude**
  - ➔ **40 Jahre für die Kfz-Werkstatt**
  - ➔ **80 Jahre für das Wohnhaus mit Werkstatthanbau**



## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Aufgrund der bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen werden in Anlehnung an die Punktrastermethode gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 und des vorgefundenen Objektzustands bei der Ortsbesichtigung folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauern berücksichtigt:

- **28 Jahre für das Geschäftsgebäude**
- **15 Jahre für die Kfz-Werkstatt**
- **30 Jahre für das Wohnhaus mit dem Werkstattanbau**

## Alterswertminderung

Es wird eine gleichmäßige, lineare Alterswertminderung zu Grunde gelegt.

## Sachwertfaktor

Zur Berücksichtigung der allgemeinen und regionalen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte (vorläufige) Sachwert anzupassen.

Sogenannte Sachwertfaktoren zur Anpassung sowohl an regionale und marktwirtschaftliche Verhältnisse werden dabei in der Regel von den örtlichen Gutachterausschüssen aus dem Marktgeschehen abgeleitet.

Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt bzw. veröffentlicht keine Sachwertfaktoren für diese Nutzungsart. Daher wird bei diesem ertragsorientierten Bewertungsobjekt auf den Ansatz eines Sachwertfaktors verzichtet.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):

Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beibringt und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Hier sind folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

**EUR 10.000,- Wertminderung wegen Beordnung Erschließung**  
**EUR 65.000,- Wertminderung wegen Bauzustand Gebäude**  
**EUR 6.500,- Wertzuschlag Erlöse Werbetafel (siehe S. 49)**



## Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für Gebäude 1 Geschäftshaus

Gebäudetyp 5.3 Banken und Geschäftshäuser ohne Wohnungen

Ausstattungsstufe 3,27

| Gewerk  | Standardstufe <sup>1</sup> |   |            |              |              | Wägungsanteil <sup>2</sup> | Anteiliger Kostenkennwert<br>EUR/m <sup>2</sup> BGF |
|---|----------------------------|---|------------|--------------|--------------|----------------------------|---|
|   | 1                          | 2 | 3          | 4            | 5            |                            |   |
| Außenwände  |                            |   | 1,0        |              |              | 23                         | 175,26  |
| Dach  |                            |   | 0,5        | 0,5          |              | 15                         | 150,52  |
| Fenster und Außentüren                              |                            |   |            | 1,0          |              | 11                         | 136,95  |
| Innenwände und -türen                               |                            |   | 1,0        |              |              | 11                         | 83,82   |
| Deckenkonstruktion                                  |                            |   | 1,0        |              |              | 11                         | 83,82   |
| Fußböden  |                            |   | 1,0        |              |              | 5                          | 38,10   |
| Sanitäreinrichtungen                                |                            |   |            | 1,0          |              | 9                          | 112,05  |
| Heizung   |                            |   | 1,0        |              |              | 9                          | 68,58   |
| Sonstige technische Ausstattungen                   |                            |   | 1,0        |              |              | 6                          | 45,72   |
| <b>Kostenkennwert Stufe (EUR/m<sup>2</sup> BGF)</b> |                            |   | <b>762</b> | <b>1.245</b> | <b>1.557</b> |                            | <b>∑ 894</b>  |

<sup>1</sup> Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.

<sup>2</sup> Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK 894 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Zu-/Abschläge

| Grund                                 | Zu-/Abschlag |                        |
|---------------------------------------|--------------|------------------------|
|                                       | %            | EUR/m <sup>2</sup> BGF |
| Abschlag wg. Abw. Standardausstattung | -5,00        | -45                    |

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile

| Bauteil | Anzahl | Zeitwert<br>EUR | BoG |
|---------|--------|-----------------|-----|
|         |        |                 |     |

NHK inkl. Zu-/Abschläge 849 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Herstellungskosten im Basisjahr 849 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Indexwert zum Stichtag 1,9170 (Bürogebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)

**Herstellungskosten zum Stichtag 1.627 EUR/m<sup>2</sup> BGF**

*Herstellungskosten ohne Baunebenkosten*

## Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für Gebäude 2 Werkstattgebäude

Gebäudetyp 15.3 Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil

Ausstattungsstufe 3,00

Tabellarische NHK 521 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile

| Bauteil | Anzahl | Zeitwert<br>EUR | BoG |
|---------|--------|-----------------|-----|
|         |        |                 |     |

NHK inkl. Zu-/Abschläge 521 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Herstellungskosten im Basisjahr 521 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Indexwert zum Stichtag 1,9090 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)

**Herstellungskosten zum Stichtag 994 EUR/m<sup>2</sup> BGF**

*Herstellungskosten ohne Baunebenkosten*



## Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für Gebäude 3 Wohnhaus

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Gebäudetyp          | 2.12 Doppel- und Reihenendhäuser |
| Dachgeschoss        | Dachgeschoss nicht ausgebaut     |
| Erd-/Obergeschoss   | Erd-, Obergeschoss               |
| Kellergeschoss      | Keller                           |
| Unterkellerungsgrad | 20 %                             |
| Ausstattungsstufe   | 2,69                             |

| Gewerk  | Standardstufe <sup>1</sup> |            |            |            |            | Wägungsanteil <sup>2</sup> | Anteiliger<br>Kostenkennwert<br>EUR/m <sup>2</sup> BGF |
|---|----------------------------|------------|------------|------------|------------|----------------------------|--|
|   | 1                          | 2          | 3          | 4          | 5          |                            |  |
| Außenwände  | 1,0                        |            |            |            |            | 23                         | 112,01   |
| Dach  |                            |            | 0,7        | 0,3        |            | 15                         | 99,46  |
| Fenster und Außentüren                              |                            |            | 1,0        |            |            | 11                         | 68,75  |
| Innenwände und -türen                               |                            |            | 1,0        |            |            | 11                         | 68,75  |
| Deckenkonstruktion und Treppen                      |                            |            | 1,0        |            |            | 11                         | 68,75  |
| Fußböden  |                            |            | 1,0        |            |            | 5                          | 31,25  |
| Sanitäreinrichtungen                                |                            |            | 1,0        |            |            | 9                          | 56,25  |
| Heizung   |                            |            | 1,0        |            |            | 9                          | 56,25  |
| Sonstige technische Ausstattungen                   |                            |            | 1,0        |            |            | 6                          | 37,50  |
| <b>Kostenkennwert Stufe (EUR/m<sup>2</sup> BGF)</b> | <b>487</b>                 | <b>542</b> | <b>625</b> | <b>752</b> | <b>942</b> |                            | <b>∑ 598</b>   |

<sup>1</sup> Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.

<sup>2</sup> Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK 598 EUR/m<sup>2</sup> BGF bei Gebäudetyp 2.32

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile

| Bauteil | Anzahl | Zeitwert<br>EUR | BoG |
|---------|--------|-----------------|-----|
| Balkon  | 1      | 2.500           | ja  |

NHK inkl. Zu-/Abschläge 598 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Herstellungskosten im Basisjahr 598 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Indexwert zum Stichtag 1,8720 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)

**Herstellungskosten zum Stichtag 1.119 EUR/m<sup>2</sup> BGF**

*Herstellungskosten ohne Baunebenkosten*

## Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für Gebäude 4 Werkstattanbau

Gebäudetyp 16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Ausstattungsstufe 3,00

Tabellarische NHK 301 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Zu-/Abschläge

| Grund                       | Zu-/Abschlag |                           |
|-----------------------------|--------------|---------------------------|
|                             | %            | EUR/m <sup>2</sup><br>BGF |
| Zuschlag für Heizungsanlage | 10,00        | 30                        |

Herstellungskosten im Basisjahr 331 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Indexwert zum Stichtag 1,9090 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)

**Herstellungskosten zum Stichtag 631 EUR/m<sup>2</sup> BGF**

*Herstellungskosten ohne Baunebenkosten*



## 7.5 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

**Maßgebliche Mietfläche:** Zugrunde gelegt wurden die Wohn- und Nutzflächen, die aus den Grundrissplänen überschlägig herausgemessen wurden.

**Hinweis zur Bewertung** Die Stellplätze im Carport werden in der Wertermittlung **nicht** berücksichtigt, da die baurechtliche Legalität des Carports nicht nachgewiesen wurde.

Die Mietansätze in der Wertermittlung beziehen sich auf die vermietbaren Flächen, können somit von den tatsächlich zum Wertermittlungszeitpunkt vermieteten Flächen (insb. Obergeschoss Geschäftshaus, Werkstattgebäude) abweichen. Der Soll-Mietertrag gemäß Wertermittlung kann somit vom Ist-Mietertrag abweichen.

**Rohertrag:** Der Rohertrag umfasst die marktüblichen und nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus einem Grundstück, wobei Umlagen zur Deckung von Betriebskosten (Nebenkosten) hier nicht zu berücksichtigen sind (Nettokaltmiete).

### Geschäftshaus

#### ***künftige Cocktailbar Geschäftshaus Erdgeschoss:***

Entsprechend dem vorgelegten Mietvertrag mit dem Nutzungszweck „Imbisslokal“ ist vertraglich eine Nettokaltmiete von EUR 11,90/m<sup>2</sup> für eine Nutzfläche von 140 m<sup>2</sup> vereinbart. Die Nutzungsgenehmigung für eine Cocktailbar (abweichend zum Nutzungszweck „Imbisslokal“ gemäß Mietvertrag) lag zum Wertermittlungsstichtag noch **nicht** vor, die Einheit wird noch nicht genutzt. Davon ausgehend, dass die Umnutzung genehmigt wird, ist nicht bekannt, ob der Mietvertrag und die Miethöhe durch den geänderten Nutzungszweck beibehalten werden. Ob die Miete aus den Umsätzen erwirtschaftet werden kann (übliche Pachtansätze liegen etwa bei 6 % bis 12 % des Jahresnettoumsatzes), bleibt zudem abzuwarten.

Gemäß IHK-Gewerbemietenspiegel 2023 (Datenbasis 2022) wurden folgende übliche Mieten für Ladenflächen im Landkreis Kelheim ausgewiesen:

| Lage                | von      | bis       | häufigster Wert |
|---------------------|----------|-----------|-----------------|
| gute Innenstadtlage | EUR 7,00 | EUR 11,00 | EUR 9,00        |
| City-Randlage       | EUR 5,00 | EUR 8,00  | EUR 6,50        |

\*Lagedefinition im Anlagenteil

Gemäß Vergleichsdatenbank der on-geo GmbH liegen ortsübliche Bestandsmieten für Gastronomieflächen mit etwa vergleichbaren Merkmalen in einer Spanne von ca. EUR 7,13 bis EUR 9,43/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Monat und im Mittel bei EUR 8,20/m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Standortmerkmale und der fehlenden Außenflächen, wird für die künftige Cocktailbar im Erdgeschoss mit einer Fläche von ca. 140 m<sup>2</sup> eine Nettokaltmiete zu Grunde gelegt in Höhe von:

**→ 8,00/m<sup>2</sup> pro Monat.**



Die nicht ausgebaute und nicht bzw. nur schwer zugängliche Fläche im Erdgeschoss mit ca. 18 m<sup>2</sup> wird in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

### **Büro Geschäftshaus Obergeschoss:**

Die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete gemäß vorgelegtem Mietvertrag beträgt EUR 10/m<sup>2</sup> für eine Nutzfläche von 130 m<sup>2</sup> und 6 Stellplätze im Freien.

Gemäß IHK-Gewerbemietenspiegel 2023 (Datenbasis 2022) wurden folgende übliche Mieten für Büroflächen im Landkreis Kelheim ausgewiesen:

| Lage          | von      | bis       | häufigster Wert |
|---------------|----------|-----------|-----------------|
| gute Lage     | EUR 6,00 | EUR 12,00 | EUR 10,00       |
| mittlere Lage | EUR 6,00 | EUR 11,00 | EUR 7,00        |

\*Lagedefinition im Anlagenteil

Gemäß Vergleichsdatenbank der on-geo GmbH liegen ortsübliche Bestandsmieten für Büroflächen mit etwa vergleichbaren Merkmalen in einer Spanne von ca. EUR 6,79 bis EUR 9,32/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Monat und im Mittel bei EUR 7,95/m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Standortmerkmale und des vorhandenen Nutzungswertes der Büroflächen wird eine marktübliche Nettokaltmiete für die gesamte Bürofläche von ca. 155 m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt in Höhe von:

→ **8,50/m<sup>2</sup> pro Monat.**

### **Garage/ Lagerflächen im Keller:**

Für die Garagen- und Lagerflächen im Keller (ohne die Kellerräume 1 und 2 mit schlechtem Bauzustand) wird ein Mietansatz berücksichtigt in Höhe von:

- **EUR 3,00/m<sup>2</sup> pro Monat für den Garagenbereich**
- **EUR 0,75/m<sup>2</sup> pro Monat für die übrigen Lagerräume.**

### **Werkstattgebäude**

Die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete gemäß vorgelegtem Mietvertragsentwurf beträgt EUR 3,97/m<sup>2</sup> für eine Nutzfläche von 580 m<sup>2</sup>. Ob dieser Mietvertrag so abgeschlossen wurde und welche Mietflächen er im Einzelnen umfasst, ist nicht bekannt. Zur Ableitung der marktüblichen Mieten für Hallenflächen wurde auf folgende Veröffentlichungen zurückgegriffen:

- IHK-Gewerbemietenspiegel 2023 (Datenbasis 2022) bezogen auf den Landkreis Kelheim

| Nutzung                         | von      | bis      | häufigster Wert |
|---------------------------------|----------|----------|-----------------|
| Produktions- und Logistikhallen | EUR 2,50 | EUR 7,00 | EUR 5,00        |
| Lagerhallen (unbeheizt)         | EUR 2,00 | EUR 5,00 | EUR 3,00        |



- Researchunternehmen IndustrialPort in Kooperation mit der Hochschule Fresenius (Datenstand 31.12.2024) bezogen auf Neustadt a.D. Donau:

| Nutzung*                                   | Median/ m <sup>2</sup> ** |
|--|---------------------------|
| Lagerflächen Ausstattungsklasse C          | EUR 3,40 (3,57)           |
| Produktionsflächen Ausstattungsklasse B    | EUR 4,15 (4,37)           |
| Produktionsflächen Ausstattungsklasse C    | EUR 3,10( 3,26)           |
| Büroflächen in Hallen Ausstattungsklasse A | EUR 7,85                  |
| Büroflächen in Hallen Ausstattungsklasse B | EUR 6,70                  |
| Büroflächen in Hallen Ausstattungsklasse C | EUR 5,50                  |

\*Definition Ausstattungsklassen im Anlagenteil

\*\* bei Lager-/ Produktionsflächen Angabe pro m<sup>2</sup> BGF

Angabe in Klammern = Miete/m<sup>2</sup> Nfl bei Umrechnungskoeffizient Nfl./BGF 0,95

- Vergleichsdatenbank on-geo GmbH

| Nutzung | von      | bis      | Ø        |
|---------|----------|----------|----------|
| Lager   | EUR 3,00 | EUR 5,50 | EUR 4,00 |

Die Werkstatt-(Produktions-)fläche wird in der Ausstattungsklasse B bis C, die Lagerflächen in der Ausstauungsklasse C und die Empfangs-, Kunden- und Büroflächen in der Ausstattungsklasse A und C, gemittelt in B gesehen.

Aufgrund des Baualters, der Ausstattungsmerkmale und Flächengrößen der Flächen werden folgende marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten in der Wertermittlung zu Grunde gelegt:

- ➔ EUR 6,50/m<sup>2</sup> für die Empfangs-, Kunden- und Büroflächen
- ➔ EUR 5,50/m<sup>2</sup> für die Sozialflächen im Sozialflächenanbau
- ➔ EUR 4,00/m<sup>2</sup> für die Werkstattflächen in der Kfz-Werkstatt
- ➔ EUR 4,00/m<sup>2</sup> für die Lagerflächen im Erdgeschoss
- ➔ EUR 1,50/m<sup>2</sup> für die Tiefgarage und Lagerflächen im Keller
- ➔ EUR 5,00/m<sup>2</sup> für die Werkstattfläche im Wohnhausanbau

Die als Waschanlage genutzte Fläche wird mit dem Mietansatz für die Werkstattfläche berücksichtigt, da nicht bekannt ist, ob die Waschanlage im Eigentum des Grundstückseigentümers steht (ggfs. Leasing) und falls ja, wann diese eingebaut wurde und welche restliche Nutzungsdauer diese noch aufweist.

### Wohnhaus

Neustadt a.d. Donau verfügt über keinen qualifizierten Mietspiegel. Hilfsweise erfolgte daher eine Recherche in Internetportalen und Vergleichsdatenbanken. Gemäß Vergleichsdatenbank der on-geo GmbH liegen ortsübliche Neuvertragsmieten für Häuser mit vergleichbaren Merkmalen in einer Spanne von ca. EUR 8,45 bis EUR 11,02/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat und im Mittel bei EUR 9,65/m<sup>2</sup>. Aufgrund der Lage auf einem Gewerbegrundstück und des Werkstattanbaus wird eine Nettokaltmiete etwas unterhalb der Spanne als marktüblich erzielbar erachtet in Höhe von:

- ➔ EUR 8,00/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat



**Stellplätze und Freiflächen**

Der Büromieter im Geschäftshaus hat 6 Stellplätze im Freien östlich des Geschäftshauses angemietet. Südlich der Kfz-Werkstatt sind 12 Außenstellplätze vorhanden. Für die Cocktailbar sind gemäß Antrag auf Nutzungsänderung 8 Stellplätze baurechtlich erforderlich. Die Stellplatzmiete und die Nutzung der befestigten Freiflächen sind gewöhnlich in den Mietansätzen der einzelnen Nutzungen bereits enthalten und werden nicht gesondert ausgewiesen.

**Werbetafel**

Konkrete Informationen zu den Mietvertragskonditionen der Werbetafel liegen nicht vor. Es wird daher eine Mietvertragsrestlaufzeit von 5 Jahren und eine Jahresmiete von EUR 1.500 frei geschätzt. Der mit einem Kapitalisierungszinssatz von 5 % ermittelte Barwert wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt in Höhe von:

➔ **EUR 6.500,-.**

**Bewirtschaftungskosten:**

Ansatz der Bewirtschaftungskosten nach den objektspezifischen Merkmalen in Anlehnung an die an den Verbraucherpreisindex angepassten Modellansätze nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021, die auf den Ansätzen nach der Zweiten Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. BV) beruhen bzw. eigenen Erfahrungssätzen.

Instandhaltungskosten p.a.:

EUR 14,00/m<sup>2</sup> für das Wohnhaus, Geschäftshaus und die Empfangs-, Kunden- und Büroflächen in der Werkstatt  
EUR 7,00/m<sup>2</sup> für die Sozialflächen im Sozialflächenanbau  
EUR 4,20/m<sup>2</sup> für die übrigen Flächen

Verwaltungskosten p.a.:

EUR 359 p.a. für das Wohnhaus und  
3 % des Jahresrohertrages für die gewerblich genutzten Flächen

Mietausfallwagnis:

2 % des Jahresrohertrages für das Wohnhaus  
4 % des Jahresrohertrages für die gewerblich genutzten Flächen

**Restnutzungsdauer**

analog Sachwertverfahren

**Liegenschaftszins:**

Der Liegenschaftszinssatz ist im Ertragswertverfahren als Wertfaktor von entscheidender Bedeutung. Durch ihn werden u.a. Markterwartungen und Risiken der Objekt- und Nutzungsart zum Ausdruck gebracht.

Vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss werden keine Liegenschaftszinssätze für die hier zu bewertenden Nutzungsarten ausgewertet und veröffentlicht. Es wird daher auf folgende Veröffentlichungen von Liegenschaftszinssätzen zurückgegriffen:

| Immobilienverband Deutschland (IVD) | Stand 01/2025   |
|-------------------------------------|-----------------|
| nicht freistehendes Einfamilienhaus | 1,50 % - 4,50 % |
| Büro- und Geschäftshäuser           | 4,00 % - 8,00 % |
| Lager- und Produktionshallen        | 4,50 % - 8,50 % |



|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>IndustrialPort</b>  | <b>Stand 31.12.2024</b> |
| Lager- und Produktionshallen<br>Neustadt a.d. Donau<br>Gebäudealter 10 - 25 J. | 7,3 % %                 |

|   |  |
|---|--|
| <b>HypZert-Studie Industrieimmobilien</b> | <b>Stand 01/2023</b>                               |
| Werkstattimmobilien in Ballungsräumen     | 3,50 % - 7,20 %<br>Schwerpunkt:<br>4,40 % - 5,90 % |

Unter Berücksichtigung der lage- und objektspezifischen Merkmale sowie des höheren Objektrisikos (siehe Kapitel 6.2), die ein potenzieller Investor durch entsprechend höhere Renditeerwartungen einpreist, wird mit Orientierung an die vorgenannte Auswertung ein Liegenschaftszinssatz als marktkonform erachtet in Höhe von:

- **5,00 % für das Geschäftshaus mit Gastronomie- und Büro**
- **6,00 % für die Kfz-Werkstatt**
- **3,00 % für das Wohnhaus**
- **5,00 % für den Werkstattanbau an das Wohnhaus.**

## Plausibilitätsprüfung

Vergleichskaufpreise für Grundstücke, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar wären, sind aufgrund der besonderen Merkmale in der Kaufpreissammlung des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht enthalten.

Es erfolgt eine Plausibilitätsprüfung anhand der Brutto- und Nettoanfangsrenditen für die einzelnen Nutzungen auf dem Grundstück:

### 1. Geschäftshaus

|                           |  |
|---------------------------|--|
| EUR 332.800               | anteiliger Bodenwert*                                    |
| EUR 117.663               | Ertragswert bauliche Anlage                              |
| EUR 450.463               | Ertragswert vor Abzug BOG                                |
| EUR 1.440/m <sup>2</sup>  | entspricht pro m <sup>2</sup> Nfl. ** 313 m <sup>2</sup> |
| EUR 31.716                | JROE Soll ***  |
| 7,04 % (14,2-facher JROE) | Bruttoanfangsrendite                                     |
| 5,43 %                    | Nettoanfangsrendite ****                                 |

### 2. Kfz-Werkstatt

|                           |  |
|---------------------------|--|
| EUR 473.600               | anteiliger Bodenwert*                                    |
| EUR 77.307                | Ertragswert bauliche Anlage                              |
| EUR 550.907               | Ertragswert vor Abzug BOG                                |
| EUR 750/m <sup>2</sup>    | entspricht pro m <sup>2</sup> Nfl. ** 732 m <sup>2</sup> |
| EUR 45.144                | JROE Soll ***  |
| 8,19 % (12,2-facher JROE) | Bruttoanfangsrendite                                     |
| 6,57 %                    | Nettoanfangsrendite ****                                 |

### 3. Wohnhaus

|                           |  |
|---------------------------|--|
| EUR 168.200               | anteiliger Bodenwert*                                    |
| EUR 131.061               | Ertragswert bauliche Anlage                              |
| EUR 299.261               | Ertragswert vor Abzug BOG                                |
| EUR 1.790/m <sup>2</sup>  | entspricht pro m <sup>2</sup> Wfl. ** 167 m <sup>2</sup> |
| EUR 16.032                | JROE Soll ***  |
| 5,36 % (18,7-facher JROE) | Bruttoanfangsrendite                                     |
| 4,22 %                    | Nettoanfangsrendite ****                                 |



#### 4. Werkstattanbau

|                           |  |
|---------------------------|--|
| EUR 85.000                | anteiliger Bodenwert*                                    |
| EUR 41.751                | Ertragswert bauliche Anlage                              |
| EUR 126.751               | Ertragswert vor Abzug BOG                                |
| EUR 940/m <sup>2</sup>    | entspricht pro m <sup>2</sup> Nfl. ** 135 m <sup>2</sup> |
| EUR 8.100                 | JROE Soll ***  |
| 6,39 % (15,6-facher JROE) | Bruttoanfangsrendite                                     |
| 5,45 %                    | Nettoanfangsrendite ****                                 |

\*Aufteilung Gesamtbodenwert auf Basis des Jahresrohertrages

\*\*ohne Kellerflächen

\*\*\* JROE = Jahresrohertrag

\*\*\*\* Jahresreinertrag + Mietausfallwagnis/ Ertragswert + Erwerbsnebenkosten 5,50 %

Für das Gesamtobjekt ergibt sich vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) eine **Bruttoanfangsrendite von 7,08 %** (14,1-facher JROE) bzw. eine **Nettoanfangsrendite von 5,64 %**, die nach Auffassung der Sachverständigen das Chancen-Risikoprofil der Immobilie angemessen widerspiegelt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):** analog Sachwertverfahren

**7.6 Berechnung Bodenwert**

| Grundstücksteilfläche |                      | Hauptfläche    |                    | Nebenfläche    |                    | rentierlich* | Bodenwert<br>EUR |
|-----------------------|----------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|--------------|------------------|
| Nr.                   | Bezeichnung          | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> |              |                  |
| 1                     | Flst. 1414/2, 1414/4 | 3.853          | 275,00             |                |                    | Ja           | 1.059.575        |

\* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

**BODENWERT****1.059.575****7.7 Berechnung Sachwert**

| Gebäude-Nr. | Gebäude          | Grdst.-teilfläche-Nr. | Baujahr | GND | RND | Herstellungskosten der baulichen Anlagen* |       | Alterswertminderung |        |       | Alterswertg. Herst.-kosten<br>EUR |
|-------------|------------------|-----------------------|---------|-----|-----|---|-------|---------------------|--------|-------|-----------------------------------|
|             |                  |                       |         |     |     | m <sup>2</sup> BGF                        | EUR   | % BNK               | Ansatz | %     |                                   |
| 1           | Geschäftshaus    | 1                     | 1955    | 60  | 28  | 707,00                                    | 1.627 | 22,00               | Linear | 53,34 | 654.804                           |
| 2           | Werkstattgebäude | 1                     | 1965    | 40  | 15  | 1.332,00                                  | 994   | 19,00               | Linear | 62,50 | 590.838                           |
| 3           | Wohnhaus         | 1                     | 1955    | 80  | 30  | 319,00                                    | 1.119 | 17,00               | Linear | 62,50 | 156.616                           |
| 4           | Werkstattanbau   | 1                     | 1955    | 80  | 30  | 150,00                                    | 631   | 16,00               | Linear | 62,50 | 41.172                            |

Σ 1.443.430

\* Baupreisindex (1) Bürogebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2025 = 1,9170;  
(2, 4) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2025 = 1,9090;  
(3) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2025 = 1,8720

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>      | <b>1.443.430</b> |
| + Zeitwert der Außenanlagen                         | 4,00% 57.737     |
| + Zeitwert sonstige Bauteile                        | 13.500           |
| <b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b> | <b>1.514.667</b> |
| + Bodenwert   | 1.059.575        |
| <b>Vorläufiger Sachwert</b>                         | <b>2.574.242</b> |
| ± Marktanpassung                                    | 0,00% 0          |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>        | <b>2.574.242</b> |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:    |                  |
| - Wertminderung wegen Bauzustand                    | - 65.000         |
| - Wertminderung wegen Beordnung Erschließung        | - 10.000         |
| + Wertzuschlag für geschätzte Erträge Werbetafel    | + 6.500          |
| <b>SACHWERT</b>                                     | <b>2.505.742</b> |



## 7.8 Berechnung Ertragswert

| Nutzung |   | In Gebäude              | RND | Zins | Einheiten | Fläche | Miete [EUR/m <sup>2</sup> (Stk.)] angesetzt | RoE    | Bodenvz. |
|---------|---|-------------------------|-----|------|-----------|--------|---|--------|----------|
|         |   |                         |     |      |           |        |   |        |          |
| g       | 1 | EG/ Cocktailbar         | 28  | 5,00 | 1         | 140,00 | 8,00  | 13.440 | 7.051    |
| g       | 1 | EG/ Nfl. nicht nutzbar  | 28  | 5,00 |           | 18,00  | 0,00  | 0      |          |
| g       | 1 | OG/ Büro                | 28  | 5,00 | 1         | 155,00 | 8,50  | 15.810 | 8.294    |
| g       | 1 | Keller/ Garage/ Lager   | 28  | 5,00 |           | 46,00  | 3,00  | 1.656  | 869      |
| g       | 1 | Keller/ Lager           | 28  | 5,00 |           | 90,00  | 0,75  | 810    | 425      |
| g       | 2 | Werkstatt/ Büro-Empfang | 15  | 6,00 | 1         | 90,00  | 6,50  | 7.020  | 4.420    |
| g       | 2 | Werkstatt/ Waschanlage  | 15  | 6,00 |           | 427,00 | 4,00  | 20.496 | 12.903   |
| g       | 2 | Werkstatt/ Sozialräume  | 15  | 6,00 |           | 45,00  | 5,50  | 2.970  | 1.870    |
| g       | 2 | Werkstatt/ Lager EG     | 15  | 6,00 |           | 170,00 | 4,00  | 8.160  | 5.137    |
| g       | 2 | Werkstatt/ Lager Keller | 15  | 6,00 |           | 361,00 | 1,50  | 6.498  | 4.091    |
| w       | 3 | Wohnhaus                | 30  | 3,50 | 1         | 167,00 | 8,00  | 16.032 | 5.888    |
| g       | 4 | Werkstattanbau          | 30  | 5,00 | 1         | 135,00 | 5,00  | 8.100  | 4.250    |

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 23 Ø 5,21 Σ 5 Σ 1.844,00

Σ 100.992 Σ 55.198

## Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

| Nutzung |   | Instandhaltung             |       | Verwaltung   |        | Mietausfall- | Summe |       |
|---------|---|----------------------------|-------|--------------|--------|--------------|-------|-------|
|         |   | EUR/m <sup>2</sup> (/Stk.) | % HK* | EUR /Einheit | % RoE  | wagnis % RoE | % RoE |       |
| g       | 1 | EG/ Cocktailbar            | 14,00 | 0,43         |        | 3,00         | 4,00  | 21,59 |
| g       | 1 | EG/ Nfl. nicht nutzbar     | 14,00 |              |        | 3,00         | 4,00  |       |
| g       | 1 | OG/ Büro                   | 14,00 |              |        | 3,00         | 4,00  | 20,73 |
| g       | 1 | Keller/ Garage/ Lager      | 4,20  |              |        | 3,00         | 4,00  | 18,78 |
| g       | 1 | Keller/ Lager              | 4,20  |              |        | 3,00         | 4,00  | 53,82 |
| g       | 2 | Werkstatt/ Büro-Empfang    | 14,00 | 0,42         |        | 3,00         | 4,00  | 24,95 |
| g       | 2 | Werkstatt/ Waschanlage     | 4,20  |              |        | 3,00         | 4,00  | 15,75 |
| g       | 2 | Werkstätten/ Sozialräume   | 7,00  |              |        | 3,00         | 4,00  | 17,64 |
| g       | 2 | Werkstatt/ Lager EG        | 4,20  |              |        | 3,00         | 4,00  | 15,75 |
| g       | 2 | Werkstatt/ Lager Keller    | 4,20  |              |        | 3,00         | 4,00  | 30,34 |
| w       | 3 | Wohnhaus                   | 14,00 | 0,65         | 359,00 | 2,23         | 2,00  | 18,82 |
| g       | 4 | Werkstattanbau             | 4,20  | 0,60         |        | 3,00         | 4,00  | 14,00 |

Ø 19,89 %



## Ableitung Ertragswert (Marktwert)

| Nutzung | Rohertrag               |        | Bewi.-kosten | Rein-ertrag | Boden-verzins. | Ge-bäude-rein-ertrag | Barwert-faktor | Barwert |
|---------|-------------------------|--------|--------------|-------------|----------------|----------------------|----------------|---------|
|         | In Gebäude              |        |              |             |                |                      |                |         |
|         | Nutzung / Beschreibung  |        | EUR/a        | EUR/a       | EUR/a          | EUR/a                | EUR/a          | EUR     |
| g 1     | EG/ Cocktailbar         | 13.440 | 2.902        | 10.538      | 7.051          | 3.487                | 14,8981        | 51.949  |
| g 1     | EG/ Nfl. nicht nutzbar  | 0      | 252          | -252        |                | -252                 | 14,8981        | -3.755  |
| g 1     | OG/ Büro                | 15.810 | 3.278        | 12.532      | 8.294          | 4.238                | 14,8981        | 63.138  |
| g 1     | Keller/ Garage/ Lager   | 1.656  | 311          | 1.345       | 869            | 476                  | 14,8981        | 7.091   |
| g 1     | Keller/ Lager           | 810    | 436          | 374         | 425            | -51                  | 14,8981        | -760    |
| g 2     | Werkstatt/ Büro-Empf.   | 7.020  | 1.752        | 5.268       | 4.420          | 848                  | 9,7122         | 8.235   |
| g 2     | Werkstatt/ Waschanl.    | 20.496 | 3.229        | 17.267      | 12.903         | 4.364                | 9,7122         | 42.384  |
| g 2     | Werkstätten/ Sozialr.   | 2.970  | 524          | 2.446       | 1.870          | 576                  | 9,7122         | 5.594   |
| g 2     | Werkstatt/ Lager EG     | 8.160  | 1.286        | 6.874       | 5.137          | 1.737                | 9,7122         | 16.870  |
| g 2     | Werkstatt/ Lager Keller | 6.498  | 1.972        | 4.526       | 4.091          | 435                  | 9,7122         | 4.224   |
| w 3     | Wohnhaus                | 16.032 | 3.018        | 13.014      | 5.888          | 7.126                | 18,3920        | 131.061 |
| g 4     | Werkstättenbau          | 8.100  | 1.134        | 6.966       | 4.250          | 2.716                | 15,3724        | 41.751  |

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 100.992    Σ 20.094    Σ 80.898    Σ 55.198    Σ 25.700

Σ 367.782

### Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

**367.782**

+ Bodenwert

1.059.575

### Vorläufiger Ertragswert

**1.427.357**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Bauzustand (vgl. Sachwert) - 65.000

- Wertminderung wegen Beordnung Erschließung - 10.000

+ Wertzuschlag für geschätzte Erträge Werbetafel + 6.500

### ERTRAGSWERT

**1.358.857**



## 8. Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Er kann im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch ermittelt werden. Ein tatsächlicher - insbesondere von persönlichen Verhältnissen geprägter - Kaufpreis kann hiervon nach unten oder oben abweichen.

Bei einem Käufer stehen bei der hier zu bewertenden Immobilie in erster Linie Renditegesichtspunkte im Vordergrund und nicht der Substanz- bzw. Sachwert. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Marktwert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorrangig aus dem **Ertragswertverfahren** (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) zu ermitteln. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren.

Der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2025 wird daher **aus dem Ertragswert entsprechend der Ertragswertermittlung im Punkt 7.8** abgeleitet und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse (mit Ausnahme eventueller Lasten in Abteilung II des Grundbuchs) sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermittelt in Höhe von:

**EUR 1.360.000,-**

(in Worten: EURO eine Million dreihundertsechzigtausend)

**Wert des Zubehörs: nicht bestimmbar**

Pentling, den 25.06.2025

---

Diana Müller

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellte  
und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Immobiliengutachterin CIS HypZert F