



Architekt Josef – P. Weber – planschmiede gmbh
Allersdorf 26 94262 Kollnburg

An das
AMTSGERICHT DEGGENDORF
- Abt. f. Vollstreckungssachen -

Amanstr. 17
94 469 Deggenndorf

Ihre Nachricht vom:
Datei / Pfad:

Az Amtsgericht: **2K 12/24**
Unser Zeichen: **24 – 09 /1048**

Sachbearbeiter: Allersdorf, den **17.02.2025**
Tel.- Durchwahl: 09929 95778-31

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. des § 194 BauGB
des bebauten Grundstückes
Fl.Nr. 19, Gemarkung Niederndorf
Niederndorf 6 ½ / 93 471 Arnbruck



Der Verkehrswert ermittelt sich zum 29.11.2024
-nach äusserem Augenschein- mit:

Niederndorf 6 1/2 / 93 471 Arnbruck

175.000 €

Dieses Gutachten umfasst 52 Seiten, einschliesslich
8 Anlagen und 5 Bildtafeln

. Fertigung

Gutachtenverfasser:

ARCHITEKT J.- P. WEBER
ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG
FON 09929/95778-31 e-mail: sv@arch-ing-weber.de
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR NIEDERBAYERN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück in Dorfgebietslage in Niederndorf, Gemeinde Arnbruck im Landkreis Regen, bebaut mit / genutzt als: <ul style="list-style-type: none"> • zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus, voll unterkellert, DG mit 3.Wohnung voll ausgebaut, talseitige Räume im KG als Maschinenräume ausgebaut, eingeschossiger Flachdachanbau nach Südosten, Massivbau, Bj. ca. 1967, Stb.-und Holzbalkendecken, Satteldach mit weiten Dachüberständen an 3 Gebäudeseiten Kragbalkone auf 3 Ebenen, Holzdachstuhl, Ziegelpfannendeckung, in ursprünglichem Zustand • eingeschossiger Anbau auf KG-Ebenen nach Nordwesten (Abstellraum), Massivbau, Bj. ca. 1967, Flachdachbetondecke, stark abgewittert • eingeschossiger Anbau auf KG-Ebene nach Südosten (Turbinenhaus), Massivbau, Bj. ca. 1967, Flachdachbetondecke, nicht fertig ausgebaut • zweigeschossiger Schuppen entlang Nordostgrenze, mit massivem, alten EG-Einbau, tlw. seitlich offen, scheunenartigem eingeschossigen Schuppenanbau nach Nordwesten Lagerboden, Holzabbundtragwerk, holzbekleidet, Satteldach Ziegeldeckung - ca. 80 Jahre alt • geschotterte Durchfahrt zwischen Wohnhaus und Schuppen • offener Wasserableitungsgraben südwestlich Turbinenhaus 		
Wertermittlungsstichtag	29.11.2024		
Ortstermine/Qualitätsstichtag	14./29.11.2024		
Abschluss der Recherchen	29.11.2024		
Nutzung der Gebäude/Baujahr	Wohnhaus mit 3 Wohnungen		ca. 1967
	Anbau Abstellraum		ca. 1967
	Anbau Turbinenhaus		ca. 1967
	Schuppen/Holzlager		?
Wohnfläche	Wohnhaus gesamt - geschätzt	m ²	348,00
Bruttogrundflächen	Wohnhaus	m ²	613,2
	Anbau Abstellraum	m ²	55,9
	Anbau Turbinenhaus	m ²	21,9
	Schuppen/Holzlager	m ²	174,9
Bruttorauminhalt	Wohnhaus	m ³	1.732
	Anbau Abstellraum	m ³	148
	Anbau Turbinenhaus	m ³	105
	Schuppen/Holzlager	m ³	731
Grundstücksgrösse	m ²	824	
Bodenwert relativ, incl. Erschliessungskosten	€/m ²	56,00	
Bodenwert absolut	€	46.000	
Freilegungskosten, Baumängel, Schäden etc.	€	21.000	
Zeitwert Besondere Bauteile	€	5.000	
Zeitwert der Aussenanlagen	€	5.400	
Marktangepasster Sachwert	€	210.000	
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	-6.300	
Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert - gerundet	€	204.000	
Marktangepasster Ertragswert	€	244.600	
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	-79.000	
Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert - gerundet	€	165.600	
Abschlag wegen Bewertung nach äusserem Augenschein	€	-19.400	
aus Sach- und Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert	€	175.000	
Zeitwert der beweglichen Gegenstände	€	0	

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
Zusammenstellung wesentlicher Daten	2	Verwendete Abkürzungen:
Inhaltsverzeichnis	3	Allgemein :
1 Vorbemerkungen		FI.Nr. = Flurstücknummer
1.1 Auftraggeber	4	BBPL = Bebauungsplan
1.2 Gutachtenzweck	4	FLNPL = Flächennutzungsplan
1.3 Bewertungsobjekt	4	BauNVO = Baunutz.verordnung
1.4 Ortsbesichtigungen / Qualitätsstichtag	4	BauGB = Baugesetzbuch
1.5 Wertermittlungsstichtag	4	ebp = erschliessungs-
1.6 Unterlagen	4	beitragspflichtig
1.7 Vorhandene Nutzung /Gebäudegliederung	5	ebf = erschliessungs-
		beitragsfrei
		z.Zt. = zur Zeit
		tlw. = teilweise
		n.A. = nach Angabe
		Zu Baubeschreibungen :
		Whs = Wohnhaus
		KG = Kellergeschoss
		EG = Erdgeschoss
		OG = Obergeschoss
		DG = Dachgeschoss
		TH = Treppenhaus
		HWR = Hauswirtschaftsraum
		Flez = Hausflur
		kw = Kilowatt
		HWC = Hänge-WC
		BW = Badewanne
		HWB = Handwaschbecken
		WT = Waschtisch
		EHM = Einhebelmischer
		ZGA = Zweigriffarmatur
		DFF = Dachliegefenster
		a. P. = auf Putz
		u. P. = unter Putz
		WW = Warmwasser
		KW = Kaltwasser
		WSG = Wärmeschutzverglas.
		BT = Bauteil
		Stb. = Stahlbeton
		APL = Arbeitsplatte
		WD = Wärmedämmung
		MW = Mauerwerk
		LM = Leichtmetall
		WM = Waschmaschine
		DN = Dachneigung
		Gk = Gipskarton
		TW = Trennwand
		N+F = Nut- und Feder
		GH = Geschosshöhe
		PSK = Parallel-Schiebe-
		Kipp - Tür
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes		
FI.Nr. 19 - Gemarkung Niederndorf		
2.1 Grundstücksmerkmale		
2.1.1 Rechtliche Merkmale	6	
2.1.2 Lagemerkmale	10	
2.1.3 Grundstücksbeschreibung	13	
2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung		
2.2.1 Allgemeines	14	
2.2.2 Wohnhaus	14	
2.2.3 Anbau Abstellraum	16	
2.2.4 Anbau Turbinenhaus	17	
2.2.5 Schuppen/Holzlager	18	
2.2.6 Freilegungskosten, Baumängel und Schäden	19	
2.2.7 Besondere Bauteile	20	
2.3 Aussenanlagen	20	
2.4 Nutzungsperspektive	20	
3 Ermittlung des Verkehrswertes		
FI.Nr. 19 - Gemarkung Niederndorf		
3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	21	
3.2 Bodenwert	22	
3.3 Sachwert	24	
3.4 Ertragswert	33	
3.5 Definition / Ableitung Verkehrswert - Äusserer Augenschein	36	
3.6 Bewegliche Gegenstände	38	
3.7 Verkehrswert	39	
Anlagen		
1 Auszug Landkarte / Ortsplan Niederndorf	40	
2 Lageplan M ≈ 1:1000	41	
3 Luftbild	42	
4 Übersicht Grundriss EG	43	
5 Übersicht Grundrisse KG + OG	44	
6 Übersicht Schnitte	45	
7 Berechnung BGF / BRI	46	
8 Berechnung Wohnflächen	47	
Bildtafeln	48 - 52	

1 Vorbemerkungen

- 1.1 Auftraggeber** : Amtsgericht Deggendorf – Abt. f. Vollstreckungssachen-
Amanstr. 17 / 94 469 Deggendorf
- 1.2 Gutachtenzweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung im Zusammenhang
mit dem eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens be-
auftragt.
- 1.3 Bewertungsobjekt** : zu bewerten ist:
- Bebautes Grundstück in Dorfgebietslage in Niederndorf,
Gemeinde Arnbruck im Landkreis Regen, bebaut mit /
genutzt als:

 - zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus, voll unterkellert,
DG mit 3.Wohnung voll ausgebaut, talseitige Räume im KG
als Maschinenräume ausgebaut, eingeschossiger Flachdach-
anbau nach Südosten, Massivbau, Bj. ca. 1967, Stb.-und
Holzbalkendecken, Satteldach mit weiten Dachüberständen
an 3 Gebäudeseiten Kragbalkone auf 3 Ebenen, Holzdach-
stuhl, Ziegelpfannendeckung, in ursprünglichem Zustand
 - eingeschossiger Anbau auf KG-Ebenen nach Nordwesten
(Abstellraum), Massivbau, Bj. ca. 1967, Flachdachbeton-
decke, stark abgewittert
 - eingeschossiger Anbau auf KG-Ebene nach Südosten
(Turbinenhaus), Massivbau, Bj. ca. 1967, Flachdachbeton-
decke, nicht fertig ausgebaut
 - zweigeschossiger Schuppen entlang Nordostgrenze, mit
massivem, alten EG-Einbau, tlw. seitlich offen, scheunen-
artigem eingeschossigen Schuppenanbau nach Nordwesten
Lagerboden, Holzabbundtragwerk, holzbekleidet, Satteldach
Ziegeldeckung - ca. 80 Jahre alt
 - geschotterte Durchfahrt zwischen Wohnhaus und Schuppen
 - offener Wasserableitungsgraben südwestlich Turbinenhaus
- 1.4 Ortsbesichtigung /
Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigungen fanden am 14.11.2025 und am .
29.11.2025 statt. Das Grundstück und die Gebäude konnten
nur von aussen begutachtet werden
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag der 2.Ortsbesichtigung und
zugleich der Wertermittlungsstichtag.
- 1.5 Wertermittlungsstichtag** : **29.11.2024**
Ende der Recherchen: 29.11.2024
- 1.6 Unterlagen** : Mit der Beauftragung wurden übergeben:
- Grundbuchabschrift : vom 12.04.2024
 - Lageplan M 1:1000 : vom 02.09.2024
 - Auszug Liegenschaftskataster : vom 02.09.2024

noch Unterlagen:

Es wurden vom Gutachtenverfasser noch folgende Unterlagen angefordert, bzw. Informationen eingeholt:

- Bodenrichtwerte Landkreis Regen : zum 01.01.2024
- Kaufpreisauskünfte GAA Regen : vom 01.10.2024
- Auskünfte Gemeinde Arnbruck : vom 06.11.2024
- Auszüge aus Eingabeplanung von : von 1966
- Teilaufmass aussen : vom 19.11.2024
- Luftaufnahmen : vom 24.11.2024

1.7 Vorhandene Nutzung / Gebäudegliederung

: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Wohnhaus unbewohnt und nicht zugänglich.

An Gebäuden und Gebäudeteilen wurde festgestellt:

- Wohnhaus E + I + D voll unterkellert mit Eingangsanbau im EG an Nordostecke
- Anbau Abstellraum im KG nach Nordwesten
- Anbau Turbinenraum im KG nach Südosten
- Schuppen/Holzlager an der Nordgrenze

Die Innenaufteilungen in den einzelnen Geschossen werden aus den Grundrissen des Eingabeplanes aus 1966 übernommen und mit den Aussenmassen aus der digitalen Flurkarte abgestimmt eingeplant.

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes - Fl.Nr. 19 - Gemarkung Niederndorf

2.1 Grundstücksmerkmale

2.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Viechtach von Niederndorf, Band 7, Blatt 291.

Bestandsverzeichnis (BV):

lfd. Nr	6
Gemarkung	Niederndorf
Flurst.	19
Wirtschaftsart und Lage	Niederndorf HsNr. 6 1/2, Wohnhaus, Turbinenhaus, Wirtschaftsgebäude, Hofraum
Grösse	824 m ²

Erste Abteilung:

lfd. Nr.	2 zu BV Nr. 6
Eigentümer	Angaben zu Eigentümern sind im Zwangsversteigerungsverfahren nicht relevant.

Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	6
lfd. Nr.	3
Lasten und Beschränkungen	Wasserbenützungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 18 unter Bezugnahme auf die Eintragungsbevollmächtigung vom 23.06.2025 Notariat Kötzing, umgeschrieben am 11.03.1942; lt. Flurbereinigungsplan Niederndorf berichtet am 24.01.1973 und umgeschrieben am 07.05.1981.
zu lfd. Nr. im BV	6
lfd. Nr.	8
Lasten und Beschränkungen	Leibgeding für Michael und Helga T. Anmerkung: Berechtigte sind lt. Angabe Gemeinde Arnbruck verstorben
zu lfd. Nr. im BV	6
lfd. Nr.	10
Lasten und Beschränkungen	Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer der des Flst. 13; gemäss Bewilligung vom 23.10.2009 / 15.01.2010 URNr. 1868/2009 und 62/2010 Notariat Viechtach, Rang vor Abt. III/1,2,4; eingetragen am 05.02.2010
zu lfd. Nr. im BV	6
lfd. Nr.	12
Lasten und Beschränkungen	Photovoltaikanlagenbetriebsrecht -auflösend bedingt- für Stephan M.; gemäss Bewilligung vom 17.10.2012 URNr. 1412/2012 Notariat Bad Kötzing; Gleichrang mit Abt. II/13; eingetragen am 24.10.2012
zu lfd. Nr. im BV	6
lfd. Nr.	13
Lasten und Beschränkungen	Photovoltaikanlagenbetriebsrecht -aufschiebend bedingt- für Raiffeisenbank G.; gem. Bewilligung vom 17.10.2012 URNr. 1412/2012 Notariat Bad Kötzing; Gleichrang mit Abt. II/12; eingetragen am 24.10.2012

noch Grundbucheinträge:

zu lfd. Nr. im BV	6	
lfd. Nr.	14	
Lasten und Beschränkungen		Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung eines auflösend bedingten Photovoltaikanlagenbetriebsrecht zugunsten eines benannten Dritten für Raiffeisenbank G.....; gemäss Bewilligung vom 17.10.2012 URNr. 1412/2012 Notariat Bad Kötzing; Gleichrang mit Abt. II/15eingetragen am 24.10.2012
zu lfd. Nr. im BV	6	
lfd. Nr.	15	
Lasten und Beschränkungen		Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung eines aufschiebend bedingten Photovoltaikanlagenbetriebsrecht zugunsten eines benannten Dritten für Raiffeisenbank G.....; gemäss Bewilligung vom 17.10.2012 URNr. 1412/2012 Notariat Bad Kötzing; Gleichrang mit Abt. II/14; eingetragen am 24.10.2012
zu lfd. Nr. im BV	6	
lfd. Nr.	16	
Lasten und Beschränkungen		Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung eines auflösend bedingten Photovoltaikanlagenbetriebsrecht zugunsten eines benannten Dritten für Stephan M.....; gemäss Bewilligung vom 17.10.2012 URNr. 1412/2012 Notariat Bad Kötzing; Gleichrang mit Abt. II/17; eingetragen am 24.10.2012
zu lfd. Nr. im BV	6	
lfd. Nr.	17	
Lasten und Beschränkungen		Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung eines aufschiebend bedingten Photovoltaikanlagenbetriebsrecht zugunsten eines benannten Dritten für Staphan M.....; gemäss Bewilligung vom 10.2012 URNr. 1412/2012 Notariat Bad Kötzing; Gleichrang mit Abt. II/16; eingetragen am 24.10.2012
zu lfd. Nr. im BV	6	
lfd. Nr.	18	
Lasten und Beschränkungen		Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, Az: 2K 12/24); eingetragen am 12.04.2024.

Dritte Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	6	
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden		Angaben zu Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden sind im Zwangsversteigerungsverfahren nicht relevant.

Katasterangaben:

Im Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Aussenstelle Zwiesel, ist das Grundstück wie folgt definiert:

Fl.Nr.	:	19
Gemarkung	:	Niederndorf
Lage	:	Niederndorf 6 1/2
Fläche	:	824 m ²
Tatsächliche Nutzung	:	824 m ² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft
Eigentümer	:	wie Grundbuch, Abt. 1

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

Bauleitplanung:

Für den betroffenen Bereich in Niederndorf liegt, nach Auskunft der Gemeinde Arnbruck, keine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor.

Das Grundstück liegt zum Wertermittlungsstichtag im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Arnbruck am Rand des eng abgefassten Geltungsbereiches des MD-Dorfgebiet Niederndorf mit der Definition analog § 5 BauNVO¹. Die Gemeinde Arnbruck plant derzeit die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung i.V. mit einer Klarstellungssatzung für den Ort Niederndorf.

Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück richtet sich demnach nach § 34 BauGB²

- Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die Art und der Umfang der Bebauung orientieren sich hierbei an der bestehenden, umgebenden Bebauung und dem Vorhandensein einer geordneten Erschliessung. In § 17 der BauNVO sind Obergrenzen für die bauliche Nutzung des Grundstückes festgelegt:

GRZ = max. 0,6

GFZ = max. 1,2

Erschliessung:

Nach Angabe der Gemeinde Arnbruck liegen folgende Erschliessungszustände vor:

Strassenerschliessung: für die Strassenerschliessung wurden bisher keine Beiträge erhoben.

Kanalerschliessung : das Grundstück ist an das gemeindliche Abwasserkanalnetz angeschlossen. Es wurden Erschliessungsbeiträge für 570,36 m² Geschossfläche und 824 m² Grundstücksfläche erhoben und bezahlt.

Absolute Beträge hierzu konnten nicht erreicht werden.

Wassererschliessung : das Grundstück ist an das Trinkwassernetz der Gemeinde Arnbruck angeschlossen. Es wurden Erschliessungsbeiträge für 570,36 m² Geschossfläche und 824 m² Grundstücksfläche erhoben und bezahlt.

Absolute Beträge hierzu konnten nicht erreicht werden.

Das Grundstück ist demnach voll erschlossen und erschliessungsbeitragsfrei (ebf). Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

Bebautes Grundstück in Dorfgebietslage, in voll erschlossenem Zustand

Baugenehmigungen:

Nach Angabe der Gemeinde Arnbruck liegen folgende Baugenehmigungsunterlagen vor:

- Abriss und Wiederaufbau eines Wohnhauses - genehmigt am 24.02.1966

Das angebaute Turbinenhaus ist in der Baugenehmigung inbegriffen. Der Anbau des Abstellraumes nach Nordwesten, der Eingangsanbau im EG an der Nordostecke des Wohnhauses und der Einbau der Wohnung W3 im DG sind in den Bauantragsunterlagen von 1966 nicht inbegriffen. Zu dem Schuppen mit dem Holzlager an der Nordgrenze liegen ebenfalls keine Genehmigungsunterlagen vor.

Die Bewertung geht, ohne weitere Prüfung, von der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit dieser Gebäudes aus.

¹ BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, i. d. Neufassung vom 21.11.2017.

² BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 16.07.2021

Altlasten / Denkmalschutz / Naturschutz / Hochwasserschutz:

Nach Auskunft der Gemeinde Arnbruck sind im Bereich des Bewertungsgrundstückes keine Altlasten kartiert. Es wird unterstellt, dass das Anwesen aufgrund seiner jüngeren Bebauung keine Baudenkmäler beinhaltet.

Entsprechend den allgemein zugänglichen Informationen sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Biotopkartierungen vorhanden.

Es liegen keine Informationen über Überschwemmungsereignisse auf dem Bewertungsgrundstück vor.

Überbau:

Aus der digitalen Flurkarten und dem Aufmass vor Ort geht hervor, dass die vorhandenen Gebäude Nachbargrundstücke überbauen, und zwar

- im Nordwesten; dort überbaut der Anbau auf KG-Niveau das Gemeindegrundstück, Fl.Nr. 20/1 Gemarkung Niederndorf mit ca. 13,73 m²,
- und im Nordosten überbaut der Eingangsanbau das Nachbargrundstück die Fl.Nr. 18 Gemarkung Niederndorf geringfügig mit 0,43 m² und das Turbinenhaus mit ca. 0,43 m². Die Fl.Nr. 18 steht im Eigentum des Grundstückseigentümers des Bewertungsgrundstückes.

Vereinbarungen über Überbaurenten sind nicht bekannt. Es muss daher von einem geduldeten Überbau ausgegangen werden.

2.1.2 Lagemerkmale

Ort:

Die „Zellertalgemeinde“ Arnbruck befindet sich im nördlichen Randbereich des Landkreises Regen im Bayerischen Wald. Südlich am Kaitersberg gelegen stellt Arnbruck mit seiner Höhenlage von ca. 580 m bis 620 m ü.N.N. einen der wenigen staatlich anerkannten Erholungsorte im Bayerischen Wald dar. Bekannt wurde Arnbruck mit dem „Glasdorf“ als touristischer Anziehungspunkt.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Kleinort Niederndorf, der ca. 6 km östlich von Arnbruck am Übergang zum Landkreis Cham liegt.

→ siehe Anlagen 1 - 3 !



Verkehrslage:

Arnbruck ist mit der Zellertalstrasse (St 2132) Langdorf - Bad Kötzing überörtlich an das Strassenverkehrsnetz angebunden. Der nächstgelegene Anschluss zur Autobahn besteht in Deggendorf zur A92 Deggendorf - München und zur A3 Passau - Regensburg in ca. 35 km Entfernung. Zahlreiche Gemeindestrassen verbinden Arnbruck mit den umliegenden Orten und Weilern. Bahnanschluss besteht in Regen (ca. 25 km) zur Waldbahn Plattling - Zwiesel und in Lam zur Oberpfalzbahn Richtung Cham (ca. 15 km). In Arnbruck besteht ein Kleinflugplatz.

Das Bewertungsgrundstück liegt am Südrand des Dorfes -Niederndorf-, das von der Staatsstrasse ST 2132 durchquert wird. Eine innerörtliche Gemeindestrasse führt von der Staatsstrasse zum Bewertungsgrundstück

→ siehe Anlagen 1 - 4 !

Struktur:

Der Ort Arnbruck ist nachwievor von der umliegend vorhandenen Land- und Forstwirtschaft geprägt. Der Tourismus hat in den letzten Jahrzehnten immer grösseren Einfluss auf das wirtschaftliche Geschehen in Arnbruck. Wesentlich dazu beigetragen hat das „Glasdorf“ in Arnbruck. Einige kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sind im Ort angesiedelt. Es sind in Niederndorf keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden, die einen zeitgemässen Lebensstandard gewährleisten würden. Diese sind im nahen Hauptort Arnbruck, bzw. im 12 km entfernten Bad Kötzing vorhanden.

Gemeindedaten:

Gemeinde Arnbruck	2016	2018	2022
Einwohner	1.939	1.931	1.968
Bestand an Wohngebäuden	656	661	677
Wohnungsbestand insgesamt	992	996	1.025
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	376	375	390
Angebotene Gästebetten	500	495	477
Gästeübernachtungen	36.434	39.028	32.881

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München - Gemeindedaten

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial:

Für die Gemeinde Arnbruck liegen seit 2009 statistische Erhebungen vor, die die künftige strukturelle und demographische Entwicklung der Gemeinde aufzeigen. Ein Vergleich der Daten aus den umliegenden Städten und Orten im Landkreis Regen zeigt auf, dass die, für die gesamte ostbayerische Region zutreffende Abwanderung auch für Arnbruck feststellbar ist. Zudem ist eine schleichende Überalterung zu erwarten. Die Region um Arnbruck zählt zu den strukturschwächeren Bereichen im Siedlungsraum entlang der Grenze zu Tschechien, der seit den Grenzöffnungen starken wirtschaftlichen Schwankungen unterworfen ist. Entsprechend gering ist die Kaufkraft in der Region.

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Gemeinde Arnbruck:

Bevölkerung insgesamt	2019	1.944
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	1.950
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	1.930
Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in %		
insgesamt		-0,7
unter 18-Jährige		6,6
18- bis 40-Jährige		-15,1
40- bis 65-Jährige		-14,5
65-Jährige und Ältere		35,5
Durchschnittsalter in Jahren		
	2019	45,3
	2033	47,2
Jugendquotient		
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2019	28,0
	2033	34,9
Altenquotient		
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2019	34,6
	2033	55,3
Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2019	62,7
	2033	90,2
Billetter-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter) Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung)	2019	-0,8
	2033	-1,0

Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarb. - Demographie-Spiegel für Bayern - Stand: 08/2021

Lagequalität:

Das Grundstück ist aufgrund seiner Höhenlage und seiner Südwesthangausrichtung mit Fernsicht ins Bachtal ein attraktiver Wohnstandort. Bestärkt wird dieses positive Merkmal durch die ruhige Wohnlage in dem kleinen Dorf. Negativ wirkt sich die unregelmässige Grundstücksgestalt und die Lage des Anwesens in dem Kleinort ohne Infrastruktureinrichtungen aus.

Vorhandene Wertmerkmale:

- | | |
|----------------------|--|
| Grundstückslage | <ul style="list-style-type: none">- Ortsrandlage in Kleinort ohne Infrastruktureinrichtungen- erhöhte Lage mit Fernsicht ins Bachtal und Südwestausrichtung- starke Hanglage- unregelmässiger Grundstückszuschnitt |
| Grundstücksnutzung | <ul style="list-style-type: none">- Wohngrundstück mit Wohnhaus E + I, DG voll ausgebaut, voll unterkellert mit integrierten Maschinenräumen, eingeschossigem Eingangsanbau nach Nordosten, Massivbau, Bj. ca. 1967, Kragbalkone an 3 Aussenseiten in 3 Ebenen, breites Satteldach, Ziegeldeckung- eingeschossiger Anbau auf KG-Ebene nach Nordwesten (Abstellraum), Massivbau, Bj. ca. 1967, Flachdachbetondecke- eingeschossiger Anbau auf KG-Ebene nach Südosten (Turbinenhaus), Massivbau, Bj. ca. 1967, Flachdachbetondecke, nicht fertig ausgebaut- zweigeschossiger Schuppen entlang Nordostgrenze mit massivem, alten EG-Einbau, tlw. seitlich offen, scheunenartigem eingeschossigen Schuppenanbau nach Nordwesten, Lagerboden, Holzabbundtragwerk, holzbekleidet, Satteldach, Ziegeldeckung - ca. 80 Jahre alt- geschotterte Durchfahrt zwischen Wohnhaus und Schuppen/Holzlager- offener Wasserzuleitungsgraben südlich Schuppen- offener Wasserableitungsgraben südwestlich Turbinenhaus |
| Nutzung der Umgebung | <ul style="list-style-type: none">- Wohnhäuser im Südosten und im Westen- ehemalige landwirtschaftliche Anwesen mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden im Norden und Nordwesten- Grünlandflächen talseitig tiefer liegend- ehemalige Schreinerei (umgebaut) im Südosten |
| Erschliessung | <ul style="list-style-type: none">- Zufahrt über schmale Ortstrassen von der Staatsstrasse aus Norden- Abwasserableitung in gemeindliche Kanalisation- Trinkwasserversorgung aus gemeindlichem Versorgungsnetz- Stromanschluss an überörtliches Versorgungsnetz- Telekommunikationsanschlüsse ? |

2.1.3 Grundstücksbeschreibung:

Das zu bewertende Grundstück hat grundrisslich einen sehr unregelmässigen Grundstückszuschnitt. Das Grundstück ist Teil des Geländeabbruches des Dorfes Niederndorf zum Bachtal des Gruberbaches. Mit der Bebauung mit dem Wohnhaus wurde der Geländesprung durch ein hohes Hanggeschoss aufgenommen. Der Geländesprung wurde weiter nach Osten auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 18 mit einer hohen Stützmauer hergestellt und abgefangen. An der Nordwestseite wurde an das Wohnhaus ein eingeschossiger Anbau (Abstellraum) auf dem Niveau des Kellergeschosses angefügt. Der Anbau überbaut das Strassengrundstück der Gemeinde Arnbruck (Fl.Nr. 20/1) mit gut 13 m². An der Südostecke ist ein hohes Turbinenhaus an das Wohnhaus im KG angebaut. Der Wasserzulauf verläuft bergseits neben der Durchfahrt zwischen Wohnhaus und Schuppen/Holzlager. Der tiefe Ablaufgraben im Süden auf dem Bewertungsgrundstück ist offen. Entlang der Nordgrenze steht ein zweigeschossiger, langgezogener Schuppen mit massivem Erdgeschoss (Holzlager). Die Anbauten an das Wohnhaus nach Westen überbauen das Nachbargrundstück (= Eigentümer des Bewertungsgrundstückes) geringfügig. Das Grundstück ist nicht eingezäunt.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

N - S - Richtung : ca. 46 m
W - O - Richtung : ca. 41 m

Grundstücksgrösse : 824 m² laut Grundbuch und Liegenschaftskataster

→ siehe Anlagen 2 + 3 und Bilder 1 - 15

2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

2.2.1 Allgemeines

Nach den wenigen Planunterlagen und Informationen war das Bewertungsgrundstück Teil eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens mit Nutzung des Bachzulaufes. Diese Nutzung wurde offensichtlich später in eine E-Werk zur Stromnutzung durch eine Wasserturbine weitergeführt und in dem im Jahr 1966/1967 erstellten Wohnhaus integriert. Da die Räume nicht zugänglich waren, konnten keine weiteren Erkenntnisse dazu gewonnen werden. Nach Auskunft der Gemeinde Arnbruck ist die Stromerzeugung durch die Wasserturbine seit längerer Zeit nicht mehr funktionsfähig.

Es werden nachfolgend die von aussen erkennbaren Gebäude und Gebäudeanbauten beschrieben.

2.2.2 Wohnhaus

Das zweigeschossige Wohnhaus ist in Massivbauweise erstellt und mit einem Satteldach gedeckt. In dem Wohnhaus sind 3 Wohnungen auf die Stockwerke verteilt eingerichtet. Das Dachgeschoss mit hohem Kniestock wurde augenscheinlich zur 3. Wohnung im Gebäude ausgebaut. Das Wohnhaus ist voll unterkellert und laut Plan teilweise mit den Technikräumen des E-Werkes belegt. Das hohe KG ist nach Süden in voller Höhe sichtbar. An 3 Aussenwandseiten sind umlaufend in den 3 Geschossebenen Kragbalkone angefügt, die von den weit ausladenden Satteldachüberständen überdacht sind.

Im Erdgeschoss ist laut Plan eine 4-Zimmerwohnung W1 eingerichtet. Der Zugang beseht aus Richtung Norden in einen eingeschossigen Eingangsvorbau mit darüber liegender Terrasse. Die Wohnung hat Terrassen und Balkone an 3 Aussenseiten. Der Hauszugang zu den Wohnungen im OG besteht an der Westseite.

Die Aufteilung der Wohnung im Dachgeschoss ist nicht bekannt. Die Wohnung (W3) hat nach Westen und Osten jeweils Giebelbalkone vorangestellt. Auf der Norddachfläche ist eine Schleppdachgaube aufgesetzt.

Die Wohnung W2 im Obergeschoss ist laut Plan ebenfalls als 4-Zimmerwohnung aufgeteilt. Die Wohnung hat an 3 Aussenseiten Balkone vorangestellt.

Im Kellergeschoss sind laut Plan neben einem Maschinenraum zum E-Werk Keller- und Abstellräume mit ebenerdigen Zugang aus Westen eingerichtet.

Nutzungsaufteilung siehe Anlagen 4 - 6 !

Instandhaltung:

Das Wohnhaus ist augenscheinlich in seinem ursprünglichen Zustand von 1967 unverändert vorhanden. Von aussen beurteilt, ist anzunehmen, dass seit geraumer Zeit keine ausreichende Instandhaltung mehr stattgefunden hat.

Brandschutz:

Ein Brandschutzkonzept liegt nicht vor. Es besteht derzeit für den baulichen Brandschutz zwar Bestandsschutz, die derzeitigen Anforderungen werden jedoch erkennbar nicht erfüllt. Bei künftigen Veränderungen und auch Modernisierungen ist davon auszugehen, dass der bauliche Brandschutz umfassend neu konzipiert wird und kostenintensive bauliche Massnahmen anstehen.

Wärmeschutz:

Es liegt kein Energieausweis für das Gebäude vor. Die Bauweise des Gebäudes lässt erkennen, dass das Wohnhaus dem Wärmeschutzstandard zum Zeitpunkt seiner Errichtung im Jahr 1967 entsprochen hat. Mittlerweile gelten mehrfach höhere Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz und dem Heizwärmebedarf. Weitere Investitionen zur energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle und der Heiztechnik stehen deshalb an.

Barrierefreiheit:

Von aussen erkennbar ist nur die Wohnung W1 im EG barrierefrei zugänglich.

Technische Daten Wohnhaus:

Geschosshöhen	: KG: lt. Plan: 2,70 – 3,80 m
	EG: lt. Plan: 2,60 m
	OG: lt. Plan: 2,60 m
	DG: ca. 1,00 – 3,60 m Raumhöhe (von aussen geschätzt)
Wohnfläche W1 – W3	: 348 m ² - siehe Anlage 8
Bruttogrundfläche	: 613,18 m ² - siehe Anlage 7
Bruttorauminhalt	: 1.732 m ³ - siehe Anlage 7
Gesamtnutzungsdauer	: 80 Jahre - Massivbauweise mit Altbausubstanz
Restnutzungsdauer	: 25 Jahre - entsprechend dem Gebäudealter und nach den vor Ort festgestellten Alter und Zustand des Gebäudes

Bauteilbeschreibung Wohnhaus:

Aussenwände	EG - DG: lt. Plan: 30 – 36 cm Rohwandstärken, beidseits verputzt
Innenwände	lt. Plan: Mauerwerk, d= ca. 11,5 -24,0 cm Rohwandstärken
Geschossdecken	lt. Plan: Massivdecken – OG-Decken könne auch Holzbalkendecken sein
Geschosstreppen	nicht eingesehen
Dachformen / -deckungen	Satteldach mit ca. 23 ° Dachneigung, Pfettendachstuhl, Ziegelflachdachpfannendeckung, dunkel engobiert, Unterdach (Pappe ?)
Kamin/Kaminkopf	lt. Plan: gemauert / verklankert, strak abgewittert
Blechteile	verzinktes Blech
Aussenputz / -bekleidung	mineralischer Putz mit Reibputzauflage, Renovierungsanstrich anstehend / Kniestock- und Giebelflächen mit Holzbekleidung, stark abgewittert
Fensterelemente	Holz-2-Scheibenverbundfenster, einfach verglast, Kittfuge aussen, stark abgewittert und verbraucht (Bj. ca. 1967)
Türen	Haustüren als Hartholzstocktüren, verbraucht
Heizung	lt. Plan: Einzelofenheizung

→ siehe Bilder 1 – 15 und Anlagen 4 - 6 !

2.2.3 Anbau Abstellraum

An die Nordwestseite des Wohnhauses wurde auf dem KG-Niveau ein eingeschossiger Anbau angefügt, der in Massivbauweise errichtet wurde. Der Grundriss wurde zwar dem Grundstücksbereich mit einer trapezförmigen Grundriss-Struktur angepasst, das Gebäude überbaut aber die Wegfläche (Fl.Nr.20/1 – Gemeinde Arnbruck) mit gut 13 m² Grundfläche. Der Raum wird als Abstellraum genutzt und hat einen Aussenzugang aus Richtung Süden. Die Flachdachdecke ist augenscheinlich abgedichtet, die Oberfläche jedoch stark abgewittert und ohne Absturzgeländer nach Süden ausgeführt.

Die Instandhaltung in und an dem Anbau ist nicht ausreichend.

Technische Daten Anbau Abstellraum:

Geschosshöhe	:	ca. 2,65 m	
Nutzfläche	:	ca. 43 m ²	
Bruttogrundfläche	:	55,90 m ²	- siehe Anlage 7
Bruttorauminhalt	:	148 m ³	- siehe Anlage 7
Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre	- Massivbauweise, wie Wohnhaus
Restnutzungsdauer	:	25 Jahre	- entsprechend dem Gebäudealter und nach den vor Ort festgestellten Alter und Zustand des Gebäudes

Bauteilbeschreibung Anbau Abstellraum:

Aussenwände	Mauerwerk, beidseits verputzt, d= ca. 28 cm gesamt
Geschossdecke	Massivdecke
Dachformen / -deckung	Flachdach als Massivdecke, abgedichtet und Estrichauflage, stark abgewittert
Aussenputz	mineralischer Putz mit Reibeputzauflage, Renovierungsanstrich anstehend
Fenster	Holz-2-Scheibenverbundfenster, einfach verglast, abgewittert
Türe	breite 2-flg. Holzstocktüre

→ siehe Bilder 1 – 15 und Anlagen 4 - 6

2.2.4 Anbau Turbinenhaus

An die Südostseite des Wohnhauses wurde auf dem KG-Niveau ein eingeschossiger Anbau angefügt, der in Massivbauweise errichtet wurde. In dem hohen eingeschossigen Gebäudeanbau ist augenscheinlich die Turbine des Wasser-E-Werkes untergebracht. Das Gebäude ist, von aussen beurteilt, nicht vollständig fertiggestellt. Der Turbinenraum konnte innen nicht eingesehen werden. Die Flachdachdecke wurde mit einer Terrasse im EG überbaut.

Die Instandhaltung des Anbaues ist augenscheinlich nicht ausreichend.

Technische Daten Anbau Turbinenhaus:

Geschosshöhe	: ca. 4,80 m
Nutzfläche	: lt. Plan: ca. 19 m ²
Bruttogrundfläche	: 21,86 m ² - siehe Anlage 7
Bruttorauminhalt	: 105 m ³ - siehe Anlage 7
Gesamtnutzungsdauer	: 80 Jahre - Massivbauweise, wie Wohnhaus
Restnutzungsdauer	: 25 Jahre - entsprechend dem Gebäudealter und nach den vor Ort festgestellten Alter und Zustand des Gebäudes

Bauteilbeschreibung Anbau Turbinenhaus:

Aussenwände	Mauerwerk, beidseits verputzt, d= ca. 28 cm gesamt
Geschossdecke	Massivdecke
Dachformen / -deckung	Flachdach als Massivdecke, abgedichtet und Estrichauflage, stark abgewittert
Aussenputz	fehlt
Fenster	Holz-2-Scheibenverbundfenster, einfach verglast, abgewittert
Türe	Holzstocktüre, abgewittert

→ siehe Bilder 1 – 15 und Anlagen 4 - 6

2.2.3 Schuppen/Holzlager

Entlang der Nordgrenze des Grundstückes steht ein zweigeschossiges Nebengebäude. Das EG des östlichen Gebäudeteiles ist in Massivbauweise vorhanden und augenscheinlich mindestens 80 Jahre alt. Der östliche Bereich davon wird augenscheinlich als Garage einstellplatz genutzt, und ist an 2 Aussenseiten offen. Südlich entlang dieser Unterstelle verläuft der offene Zulauf zu der Turbinenableitung in Richtung Süden. Der Dachboden über diesem Bereich war nicht zugänglich, wird aber augenscheinlich zu Lagerzwecken genutzt. Der geschlossene Raum im EG wird derzeit als Holzlager genutzt. Den westlichen Teil des Gebäudes bildet ein scheunenartig ausgestalteter Anbau, der nur eingeschossig errichtet ist. Dieser Bereich war ebenfalls nicht zugänglich.

Ein Satteldach überbaut das Gebäude, auf dessen Süddachfläche eine Photovoltaikanlage aufgesetzt ist.

Die Instandhaltung in und an dem Nebengebäude ist nicht ganz ausreichend.

Brandschutz:

Aufgrund seiner Lage an der Grundstücksgrenze bestehen in Bezug auf den baulichen Brandschutz erhöhte Anforderungen (Brandwand). Solche Einrichtungen und Ausbauten sind nicht vorhanden. Das Nebengebäude wird zudem durch Nebengebäude auf dem nördlichen Nachbargrundstück direkt, bzw. in geringem Abstand angebaut. Es besteht derzeit für den baulichen Brandschutz zwar Bestandsschutz, Nachbesserungen sind jedoch in der Zukunft zu erwarten.

Technische Daten Schuppen/Holzlager:

Geschosshöhe	: EG: ca. 2,60 m
	OG: ca. 3,30 – 5,20m lichte Raumhöhen
Bruttogrundfläche	: 174,92 m ² - siehe Anlage 7
Bruttorauminhalt	: 731 m ³ - siehe Anlage 7
Gesamtnutzungsdauer	: 80 – 100 Jahre – analog Hofscheunen
Restnutzungsdauer	: 20 Jahre - entsprechend dem vor Ort festgestellten Alter und Zustand des Gebäudes

Bauteilbeschreibung Schuppen/Holzlager:

Aussenwände	EG: Mauerwerk, beidseits verputzt, d= ca. 32 -65 cm gesamt Schuppen: Holztragwerk mit Holzdeckelschalung aussen
Geschossdecke	Holz balkendecken
Dachformen / -deckung	Satteldach mit ca. 35° Dachneigung als Pfettendachabbund / Falzziegeldeckung auf Lattung
Fenster	einfache Holzfenster
Türen/Tore	einfache Holztüren und -tore

→ siehe Bilder 1 – 15 und Anlagen 4 - 6

2.2.6 Baumängel und Schäden

Als **B a u m ä n g e l** sind Mängel an Gebäuden definiert, die auf eine fehlerhafte Bauweise oder Planungsfehler zurück zu führen sind.

B a u s c h ä d e n können Folge eines Baumangels sein, durch äussere Einwirkungen verursacht worden sein, oder durch nicht ausreichende Instandhaltung entstanden sein.

A u s b a u r ü c k s t ä n d e sind Defizite im und am Gebäude, innen und aussen. Es wird angenommen, dass alle 3 Parameter, bei einer Veräusserung vom Erwerber, als vom Normalzustand negativ abweichend, beurteilt werden.

Vom äusseren Eindruck abgeleitet und entsprechend den erreichbaren Informationen unterstellt die Bewertung, dass die 3 Wohnungen im vorhandenen Zustand nicht weiter genutzt, bzw. vermietet werden können.

Der Innenausbau muss deshalb rückgebaut werden. Diese Räumungs- und Freileigungsarbeiten werden bei der Bewertung als Mangel eingerechnet. Die verwertbaren Bauteile müssen gesichert werden und eventuell statische Zusatzmassnahmen durchgeführt werden. Bei den grossen Balkonflächen sind die defekten Balkon- und Terrassengeländer zu sichern bzw. müssen Absturzsicherungen an den Deckenrändern über Absturzhöhe angebracht werden.

Wohnhaus:

- Ausbau Ausstattungen und räumen aller Räume in allen Geschossen, einschl. Entsorgungskosten - Vorbehaltsbetrag: 8.000,- €
- Freilegen und sichern der verwertbaren Bauteile = Ausbau defekte Innenausbau-
teile, incl. Gerüste und Entsorgung Ausbauteile
Vorbehaltsbetrag: 6.000,- €
- Statisch notwendige Ergänzungsmassnahmen zum Erhalt der stellenweise
auffälligen Balkone und Terrassenflächen - Vorbehaltsbetrag: 4.000,- €
- Notwendige Sicherungsmassnahmen, wie Absturzgeländer, Schutzgerüste, etc.
Vorbehaltsbetrag: 3.000,- €

Freileigungskosten + Baumängel und Schäden - Wohnhaus	=	<u>21.000 €</u>
---	---	------------------------

Freileigungskosten + Baumängel und Schäden - insgesamt	=	<u>21.000 €</u>
--	---	------------------------

2.2.7 Besondere Bauteile

Als **Besondere Bauteile** werden solche angesehen, welche von der üblichen Ausstattung abweichend vorhanden sind, und in den Parametern zur Ermittlung der Herstellungskosten nicht enthalten sind. Diese Bauteile werden als besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale angesehen und erst im ermittelten Sachwert berücksichtigt. Im Ertrags- und Vergleichswertverfahren sind diese Bauteile mit den Mietansätzen bzw. den Vergleichspreisen abgedeckt.

Wohnhaus:

- Kragbalkone an 3 Hausseiten in allen 3 Wohnebenen mit Stb.-Kragplatten im EG und Holzkragebalken im OG und DG, stark verzierte und überwiegend defekte Holzbrüstungen - nur noch Zeitwert der tragenden Bauteile
→ siehe Bilder 1 - 14

Zeitwert Besondere Bauteile Wohnhaus	=	5.000 €
Besondere Bauteile - insgesamt	=	5.000 €

2.3 Aussenanlagen

Es wird der Zeitwert der baulichen Aussenanlagen ermittelt. Dieser Zeitwert ist Teil des Sachwertes. Im Ertragswertverfahren sind die Werte der baulichen Aussenanlagen in den Mietansätzen beinhaltet.

Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine, bzw. nur wenige baulich gestaltete Aussenanlagen erkennbar. Zu den Zeitwerten der Aussenanlagen zählen auch die Zeitwerte von Einbauten der privaten Erschliessungsanlagen im Grundstück. Da diese bei der einmaligen Besichtigung gar nicht, oder nur oberflächenbezogen ermittelt werden können, wird ein prozentualer Ansatz von den Gebäudewerten herangezogen.

In der Wertermittlungspraxis sind dazu prozentuale Spannen von 3% bis 5% vom Wert der aufstehenden Gebäude für diese internen Erschliessungsanlagen bekannt. Beim Bewertungsobjekt wird ein geringer Ansatz von 3% angenommen.

—> siehe Ziff. 3.3 – Zusammenstellung der Sachwerte

2.4 Nutzungsperspektive

Das Wohnhaus wurde ursprünglich zur Eigennutzung errichtet. Zur Vermietung wurden später in den 3 Ebenen Wohnungen ausgebaut. Diese wohnwirtschaftliche Nutzung kann auch künftig angenommen werden.

3 Ermittlung des Verkehrswertes - Fl.Nr. 19 - Gemarkung Niederndorf

3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

Wertermittlungsmethoden:

In der Bundesrepublik Deutschland sind die normierten Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) in der ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung¹ geregelt. Die einzelnen Verfahren sind nach der Art der zu bewertenden Immobilie unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehende Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis bzw. den Ergebnissen des/der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Abschließend sind gesondert zu berücksichtigen,

- die allgemeinen Marktverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit der Marktanpassung, und
- die besonderen objektspezifischen Merkmale der zu bewertenden Immobilie.

Folgende Wertermittlungsverfahren sind in der ImmoWertV aufgeführt:

Das **Vergleichswertverfahren** (§ 24 ImmoWertV), einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV), ist geeignet, wenn Vergleichspreise und/oder Vergleichsfaktoren in ausreichender Zahl und hinreichend übereinstimmender Grundstücksmerkmale vorliegen, z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, etc.. Das Vergleichswertverfahren soll bei der Ermittlung von Verkehrswerten bebauter Grundstücke, bzw. dem Bodenwert bebauter und unbebauter Grundstücke, mit einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen die Vergleichbarkeit sicherstellen.

Das **Ertragswertverfahren** (§ 31 ImmoWertV) ist vor allem für Grundstücke geeignet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Hinblick auf ihre Rentabilität gehandelt werden, z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien, etc.. Zur Sicherstellung der fachgerechten Ermittlung der Ertragswerte wurde das Ertragswertverfahren eingeführt. Es gibt die Ermittlung des Ertragswertes nach marktgerechten und einheitlichen Grundsätzen vor. Zudem ist die Ableitung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes darin festgelegt. Die marktüblich erzielbaren Erträge² sind fachgerecht zu ermitteln.

Für die Wertermittlung ist das **Sachwertverfahren** (§ 35 ImmoWertV) maßgeblich, wenn Eigennutzungsabsicht zu unterstellen ist, oder Mietobjekte im betroffenen Bereich nicht zur Verfügung stehen. Das Sachwertverfahren versteht sich als eine einheitliche Vorgabe zur modellkonformen Ableitung der notwendigen Daten vorgibt. Die Ableitung von Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV) ist darin ebenfalls geregelt.

Verfahrenswahl:

Direkte Vergleichswerte zu dem Boden- und den Gebäudewerten konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Wegen seiner Eigenart als Wohnhaus mit 3 Wohnungen kann das Bewertungsobjekt als Sachwertobjekt, aber auch als Ertragswertobjekt eingestuft werden. Beide Werte werden rechnerisch untersucht und die Ergebnisse sachverständig gewichtet zur Verkehrswertableitung herangezogen.

¹ ImmoWertV 2021 – Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021

² für vergleichbare Wohn- und Nutzflächen ortsüblich erzielbare m²-Mieten, auf der Grundlage allgemein zugänglicher Informationen, wie Mietspiegel, örtliche Presse, Maklerauskünfte oder eigene Erfahrungswerte.

3.2 Bodenwert

Allgemeine örtliche Bodenwertverhältnisse:

Bodenrichtwert

In der aktuellen Richtwertliste des Landkreises Regen sind im Gemeindegebiet von Arnbruck mehrere Richtwertgebiete aufgeführt. Zum angegebenen Zeitraum ist in der zutreffenden Zone -Niederndorf- nachfolgender Bodenrichtwert, einschliesslich der, in den im Richtwertgebiet üblichen Erschliessungskosten nach BauGB und KAG¹, veröffentlicht.

Gemeinde: Gemeinde Arnbruck						
Bodenrichtwertzonen-Nr.	Ortsteil	Gemeinde	Bodenrichtwert €/m ²	Art der Nutzung	Entwicklungszustand	Erschliessung
00000005	Niederndorf	Arnbruck	55,00	M gemischte Nutzung	baureifes Land (B)	ebf erschliessungs- beitragsfrei

Die Bodenrichtwertliste zeigt die Bodenpreissituation in dem Auswertungszeitraum von zwei Jahren. Den Richtwerten sind keine Bezugsgrundstücke zugeordnet, so dass kein direkter Vergleich angestellt werden kann. Die Anzahl der Verkäufe ist nicht angegeben.

Vergleichspreise:

Der Gemeinde Arnbruck sind, nach Anfrage, keine aktuellen Kaufpreise von unbebauten Wohn- oder gemischt genutzten Grundstücken im Richtwertgebiet und auch in der näheren Umgebung des zu bewertenden Grundstückes aus eigenen Ver- und Ankäufen bekannt.

Auf Anfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Regen konnten ebenfalls keine Verkaufsfälle aus Niederndorf aus den letzten 6 Jahren angegeben werden.

Der Bodenpreis muss deshalb ausschliesslich vom Richtwert abgeleitet werden. Der Richtwert zeigt den Bodenpreis und die ortsüblich ausgestalteten und abgerechneten Erschliessungskosten auf. In Kleinorten, die überwiegend entlang überörtlicher Verkehrsstrassen angesiedelt sind, werden üblicherweise nur die Erschliessungskosten für Kanal und Wasser berücksichtigt, da die Anwesen verkehrstechnisch über meist über Gemeindeverbindungsstrassen und Ortsstrassen erschlossen sind, für die keine Erschliessungskosten für Strassen anfallen.

Der Bodenrichtwert stellt jedoch nur einen durchschnittlichen Lagewert in dem verzweigten grossen Richtwertgebiet dar. Wegen des zurückliegenden Stichtages des Richtwertes sind zur Ableitung des zutreffenden Bodenpreises die Bodenrichtwertanpassung ab dem Stichtag, die Lage des Bewertungsgrundstückes im Richtwertgebiet, seiner Grundstücksgrösse und eventuelle Einflüsse bestehender vorhandener Grundstücksbelastungen Anpassungen notwendig.

Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwertes:

• Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	55,00 €/m ²
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2024 bis 29.11.2024	1% =	0,55 €/m ²
• Lageanpassung: erhöhte Randlage/Fernsicht	5% =	2,75 €/m ²
• Grundstücksgrösse: keine Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
• Grundstücksbelastungen: ohne Anpassung (siehe Ziff. 3.5)	0% =	0,00 €/m ²

angepasster Bodenrichtwert mit ortsüblicher Erschliessung	=	58,30 €/m ²
gerundet	=	58,30 €/m ²

¹ KAG - Kommunalabgabengesetz

Objektbezogene Bodenwertverhältnisse:

Aufgrund der üblichen Grundstücksgrösse für ein Wohngrundstück, bzw. ein gemischt genutztes Grundstück kann der ermittelte Bodenpreis auf die gesamte Grundstücksfläche angesetzt werden.

Der angepasste Bodenrichtwert stellt den Bodenpreis eines unbebauten Grundstückes in einem bestimmten Bereich im Richtwertgebiet, einschliesslich der dort üblichen Erschliessungskosten, dar. Bei der Bodenpreisfindung für die Grundstücksfläche sind deshalb noch Merkmale zu berücksichtigen, die der abgeleitete Bodenrichtwert nicht berücksichtigt. Dabei sind Zu- und Abschläge in einem üblichen Bewertungsrahmen zu beurteilen.

An Merkmalen sind aufgefallen:

- | | | | |
|---|---|-----|-------|
| • Hanglage, hier: erschwerte Bebauung | : | bis | - 10% |
| • Hanglage, hier: mögliche Hanggeschossbebauung | : | bis | + 10% |
| • Grundstückszuschnitt, hier: unregelmässige Grundstücksgestalt | : | bis | - 10% |
| • Nutzungseinschränkung, hier: vorhandene Bebauung | : | bis | - 5% |

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz:

Bodenpreis Wohnbau-/gemischt genutzte Fläche:

• angepasster Bodenrichtwert mit ortsüblicher Erschliessung	=	58,30	€/m ²
• Abschlag wegen starker Hanglage des Urgeländes mit erschwerter Bebauung	5% = -	2,92	€/m ²
• Zuschlag zur starken Hanglage wegen möglicher Hanggeschossbebauung	8% =	4,66	€/m ²
• Abschlag wegen ungünstigem Grundstückszuschnitt	3% = -	1,75	€/m ²
• Abschlag wegen bestehender Bebauung	4% = -	2,33	€/m ²
<hr/>			
Bodenpreis Grundstücksfläche	=	55,97	€/m ²
gerundet	=	56,00	€/m²

Somit ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

Fl.Nr. 19 - Gemarkung Niederndorf:

gemischt genutzt bebaute Fläche	824 m ² x	56,00 €/m ² =	46.144 €
			46.144 €
gerundet		=	46.000 €

3.3 Sachwert

Normalherstellungskosten - NHK 2010 ImmoWertV 2021

Die Gebäudesachwerte der drei Gebäudeteile, Wohnhaus, Anbau Abstellraum im KG, Anbau Turbinenhaus im KG und dem Schuppen/Holzlager auf dem Bewertungsgrundstück werden einzeln nach den vorgefundenen, bzw. zu den geschilderten und festgestellten Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten (Anlage 4 ImmoWertV 2021) herangezogen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die bezogen auf ein Index-Basisjahr (2010), in der zutreffenden Immobilienwertverordnung veröffentlicht sind.

Die Berechnung erfolgt nach Abschnitt 3 der ImmoWertV mit seinen Anlagen zu

- Gebäudetyp
- Bauwerks – Bauteilen mit Feststellung der Standardstufe und den Wägungsanteilen
- Kostenkennwerten zu dem Gebäudetyp

In den Kostenansätzen sind die gebäudetypischen Baunebenkosten enthalten.

Beim Bewertungsgrundstück wurden folgende Gebäudetypen festgestellt:

- Wohnhaus: **Typ 1.11** – freistehendes Einfamilien-/Zweifamilienwohnhaus E+I, voll unterkellert, DG ausgebaut
Trotz der drei ausgebauten und geschossweise abgegrenzten Wohnungen kann das Wohnhaus als Zweifamilienwohnhaus eingestuft werden.
- Anbau Abstellraum: **Typ 14.1** – analog Einzel-/Mehrfachgaragen
- Anbau Turbinenhaus: **Typ 14.1** – analog Einzel-/Mehrfachgaragen
- Schuppen/Holzlager: **Typ 30** – Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen in Abgleich mit Hofscheunen aus dem Bauwert 1913

Bruttogrundflächen - BGF - Ansatz:

Entsprechend dem Bewertungssystem mit den NHK 2010 werden die Grundflächen in Anlehnung an die DIN 277-1; 2005-02 unterschieden nach

- a.) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- b.) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.

Baupreisindex – BPI:

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex zum Basisjahr (2010 = 100). Es wird dazu der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes verwendet.

- BPI November 2024: **184,7 Wohngebäude** (2010 = 100)
188,3 gewerbliche Betriebsgebäude (2010 = 100)

Gesamtnutzungsdauer – GND / Restnutzungsdauer - RND:

Die Restnutzungsdauer von Immobilien ergibt sich üblicherweise aus der Differenz aus Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Alter. Bei Gebäuden, an denen Modernisierungsmaßnahmen oder durchgreifende Instandsetzungen durchgeführt wurden, verjüngt sich die Restnutzungsdauer aufgrund dieser Erneuerungen. Bei dem Mehrfamiliengebäude ergibt sich aus den wenigen Modernisierungen keine zu modifizierende Restnutzungsdauer.

noch GND / RND:

Aus der Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 sind für das Wohnhaus eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ableitbar. Dem Wohnhaus und den übrigen Gebäuden können aus dem Immobiliengeschehen folgende bekannte Gesamtnutzungsdauern und daraus abgeleitete Restnutzungsdauern zum Wertermittlungsstichtag zugeordnet werden:

- Wohnhaus GND = 80 Jahre / RND = **25 Jahre**
- Anbau Abstellraum GND = 80 Jahre / RND = **25 Jahre** analog Wohnhaus
- Anbau Turbinenhaus GND = 80 Jahre / RND = **25 Jahre** analog Wohnhaus
- Schuppen/Holzlager GND = 80 Jahre / RND = **20 Jahre**

Die Restnutzungsdauern wurden mit den Gegebenheiten vor Ort abgeglichen.

Alterswertminderung - AWM:

Nach den Vorgaben der Berechnungen zur ImmoWertV 2021 (NHK 2010) ist die Alterswertminderung modelkonform linear ($=\text{Alter} / \text{GND}$) einzurechnen.

Regionalfaktor:

Der Regionalfaktor dient zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse m örtlichen Grundstücksmarkt. Nach § 36 ImmoWertV 2021, Abs. 3 sind die durchschnittlichen Herstellungskosten u.a. mit diesem Regionalfaktor zu multiplizieren. Da derzeit vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte des Landkreises Straubing-Bogen noch keine Regionalfaktoren ermittelt werden, empfiehlt der Obere Gutachterausschuss im Freistaat Bayern (OGA) einen neutralen Faktor mit einzusetzen.

Verwertbare Bauteile:

Mit der fiktiven Betrachtung des Wohnhauses und des Turbinenhausanbaues, bei denen eine Freilegung des Innenausbauers notwendig erscheint, werden bei der Sachwertermittlung nur noch verwertbare Bauteile herangezogen. Die aus dem Bau- und Immobiliengeschehen bekannten Anteile von Bauteilen am jeweiligen Gesamtgebäude werden hierbei berücksichtigt und eingerechnet. Demnach sind folgende prozentualen Anteile an dem jeweiligen Gebäudeteil anzunehmen:

- beim Wohnhaus : 55%
- beim Turbinenhausanbau : 60%

Sachwert Wohnhaus:

Beim Wohnhaus können die Gebäudeteile wie folgt zugeordnet werden:

Bauteile am Gesamtgebäude	Standardstufen					Wägungs- anteile
	1	2	3	4	5	
Aussenwände		1,0				23%
Dächer		1,0				15%
Aussentüren und Fenster	1,0					11%
Innenwände und -türen		1,0				11%
Deckenkonstruktionen		0,5	0,5			11%
Fussböden		1,0				5%
Sanitäreinrichtungen		1,0				9%
Heizung	1,0					9%
sonstige technische Ausstattung	1,0					6%

Kostenkennwerte Gebäudetyp 1.11	655	725	835	1.005	1.260	in €/m ² BGF
--	-----	-----	-----	-------	-------	-------------------------

Daraus leitet sich folgender Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche ab:

Bauteile am Gesamtgebäude	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	= €/m ² BGF
Aussenwände		1,0 x 23% x 725		167
Dächer		1,0 x 15% x 725		109
Aussentüren u. Fenster	1,0 x 11% x 655			72
Innenwände und -türen		1,0 x 11% x 725		80
Deckenkonstruktionen		0,5 x 11% x 725 +	0,5 x 11% x 835	86
Fussböden		1,0 x 5% x 725		36
Sanitäreinrichtungen		1,0 x 9% x 725		65
Heizung	1,0 x 9% x 655			59
sonst. techn. Ausstattung	1,0 x 6% x 655			39
Kostenkennwert (KKW) in €/m ²				713

Korrekturfaktor für freistehende Zwei-/Mehrfamilienwohnhäuser - gemindert:	1,02
--	------

Korrigierter Kostenkennwert in €/m²	727
---	------------

Grunddaten Sachwert Wohnhaus:

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 2.2.1 + 2.2.2
Ortsbesichtigung	:	14./29.11.2024 = Qualitätsstichtage
Wertermittlungs-Stichtag	:	29.11.2024
tatsächliches Baujahr/Bezug	:	ca. 1967
Restnutzungsdauer RND	:	25 Jahre
Gesamtnutzungsdauer GND	:	80 Jahre
Tatsächliches Lebensalter LA	:	ca. 57 Jahre
Lebensalter entspr. RND (LA)	:	55 Jahre
Vollgeschosse	:	2
Dachgeschoss / Speicher	:	Dachgeschoss voll ausgebaut (=W3)
Keller	:	voll unterkellert (Hanggeschoss)
Ausführung und Bauart	:	Massivbau, Stb./Holzbalkendecken, Holzdachstuhl (grosse Dachüberstände), Ziegeldeckung
Grundrissgestaltung	:	lt. Pläne: einfach und tlw. unzweckmässig
Gebäudeunterhalt	:	von aussen abgeleitet: nicht ausreichend
Bruttogrundfläche - BGF - Anl. 7	:	613,2 m ²
Gebäudetyp NHK 2010	:	Typ 1.11: EFH/MFH, freistehend, E + I, voll unterkellert, DG voll ausgebaut
Standardstufen	:	1 - 3
Durchschnittl. Herstell.kosten ¹	:	727 €/m ² (korrigierter Kostenkennwert)
Baupreisindex BPI	:	184,7 (Nov. 2024 -Wohngebäude / 2010=100)
Regionalfaktor	:	1,0 nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021
verwertbare Bauteile	:	55% geschätzt
Alterwertminderung AWM	:	69% linear

Berechnung Sachwert Wohnhaus:

613,2 m ²	x	727 €/m ²	=	445.858 €
				(einschl. 17% Baunebenkosten)
<hr/>				
Normaherstellungskosten 2010				= 445.858 €
<hr/>				
Normalherstellungskosten für den	29.11.2024			
445.858 €	x	184,7 /	100,0	=
				823.499 €
davon verwertbare Bauteile	55%	aus	823.499 €	=
				452.925 €
abzüglich Wertminderung wegen Alterung - linear				
	69%	aus	452.925 €	=
				-311.386 €
<hr/>				
				= 141.539 €
Gebäude - Sachwert - Wohnhaus			gerundet =	141.500 €

¹ NHK 2021 - Durchschnittliche Herstellungskosten 2021 - aus NHK 2010 übernommen.

Sachwert Anbau Abstellraum:

Grunddaten Sachwert Anbau Abstellraum:

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 2.2.1 + 2.2.3
Ortsbesichtigung	:	14./29.11.2024 = Qualitätsstichtage
Wertermittlungs-Stichtag	:	29.11.2024
Tatsächliches Baujahr/Bezug	:	ca. 1967
Restnutzungsdauer RND	:	25 Jahre
Gesamtnutzungsdauer GND	:	80 Jahre wie Wohnhaus
Tatsächliches Lebensalter LA	:	ca. 57 Jahre
Lebensalter entspr. RND (LA)	:	55 Jahre
Vollgeschosse	:	1
Keller	:	= Hanggeschoss
Ausführung und Bauart	:	Massivbau, Flachdach als Stb.Decke
Grundrissgestaltung	:	einfach
Gebäudeunterhalt	:	ncht ausreichend
Bruttogrundfläche - BGF - Anl. 7	:	55,9 m ²
Gebäudeart NHK 2021	:	analog Typ 14.1: Einzel-/Mehrfachgaragen
Standardstufe	:	4 Garagen in Massivbauweise
Durchschnittl. Herstellungskosten ¹	:	485 €/m ²
Baupreisindex BPI	:	184,7 (Nov. 2024 -wie Wohngebäude / 2010=100)
Regionalfaktor	:	1,0 nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021
Alterwertminderung	:	69% linear

Berechnung Sachwert Anbau Abstellraum:

	55,9 m ²	x	485,0 €/m ²	=	27.112 €
					(einschl. 12% Baunebenkosten)
durchschnittliche Herstellungskosten 2010				=	27.112 €
Durchschnittl. Herstell.kosten für den	29.11.2024				
	27.112 €	x	184,7	/	100,0
				=	50.075 €
abzüglich Alterswertminderung - linear					
69%		aus	50.075 €	=	-34.427 €
				=	15.648 €
Gebäude - Sachwert Anbau Abstellraum		gerundet		=	15.600 €

¹ NHK 2021 - Durchschnittliche Herstellungskosten 2021 - aus NHK 2010 übernommen.

Sachwert Anbau Turbinenhaus:

Grunddaten Sachwert Anbau Turbinenhaus:

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 2.2.1 + 2.2.4
Ortsbesichtigung	:	14./29.11.2024 = Qualitätsstichtage
Wertermittlungs-Stichtag	:	29.11.2024
Tatsächliches Baujahr/Bezug	:	ca. 1967
Restnutzungsdauer RND	:	25 Jahre
Gesamtnutzungsdauer GND	:	80 Jahre wie Wohnhaus
Tatsächliches Lebensalter LA	:	ca. 57 Jahre
Lebensalter entspr. RND (LA)	:	55 Jahre
Vollgeschosse	:	1
Keller	:	= Hanggeschoss
Ausführung und Bauart	:	Massivbau, Flachdach als Stb.Decke
Grundrissgestaltung	:	einfach
Gebäudeunterhalt	:	von aussen abgeleitet: nicht ausreichend
Bruttogrundfläche - BGF - Anl. 7	:	21,9 m ²
Gebäudeart NHK 2021	:	analog Typ 14.1: Einzel-/Mehrfachgaragen
Standardstufe	:	4 Garagen in Massivbauweise
Durchschnittl. Herstellungskosten ¹	:	485 €/m ²
Baupreisindex BPI	:	188,3 (11/ 2024-gewerbl. Betr.gebäude 2010=100)
Regionalfaktor	:	1,0 nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021
verwertbare Bauteile	:	60% geschätzt
Alterwertminderung	:	69% linear

Berechnung Sachwert Anbau Turbinenhaus:

21,9 m ²	x	485,0 €/m ²	=	10.622 €
				(einschl. 12% Baunebenkosten)
durchschnittliche Herstellungskosten 2010				= 10.622 €
<hr/>				
Durchschnittl. Herstell.kosten für den	29.11.2024			
10.622 €	x	188,3	/	100,0
			=	20.000 €
<hr/>				
davon verwertbare Bauteile	60%	aus	20.000 €	= 12.000 €
<hr/>				
abzüglich Alterswertminderung - linear				
	69%	aus	12.000 €	= -8.250 €
				<hr/>
				= 3.750 €
Gebäude - Sachwert Anbau Turbinenhaus			gerundet	<hr/> 3.800 € <hr/>

¹ NHK 2021 - Durchschnittliche Herstellungskosten 2021 - aus NHK 2010 übernommen.

Sachwert Schuppen/Holzlager:

Grunddaten Sachwert Schuppen/Holzlager:

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 2.2.1 + 2.2.5
Ortsbesichtigung	:	14./29.11.2024 = Qualitätsstichtage
Wertermittlungs-Stichtag	:	29.11.2024
Tatsächliches Baujahr	:	?
Restnutzungsdauer RND	:	20 Jahre
Gesamtnutzungsdauer GND	:	80-100 Jahre - Hofscheunen ¹
Tatsächliches Lebensalter	:	?
Lebensalter entspr. RND	:	80 Jahre
Vollgeschosse	:	2
Ausführung und Bauart	:	Scheune mit Holztragwerk, Holz-Aussenwandbekleidung, Holzlager mit massivem EG und Lagerboden mit Holztragwerk, Satteldach, Ziegeldeckung
Grundrissgestaltung	:	einfach
Gebäudeunterhalt	:	leichter Instandhaltungsrückstand
Bruttogrundfläche BGF - Anl. 7	:	174,9 m ² bei ca. 5,50 m Traufhöhe
Bruttorauminhalt BRI - Anl. 7	:	731,0 m ³
Gebäudeart NHK 2021 ²	:	Typ 30: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
Standardstufe	:	3
Durchschnittl. Herstellungskosten ³	:	245,0 €/m ²
Korrekturfaktor Grösse	:	1,2 bis 250 m ² BGF
Korrigierte Normlherst.kosten 2010	:	294,0 €/m ²
Baupreisindex BPI	:	188,3 (11/ 2024-gewerbl. Betr.gebäude 2010=100)
Regionalfaktor	:	1,0 nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021
Alterwertminderung AWM	:	80% linear

Berechnung Sachwert Schuppen/Holzlager:

174,9 m ²	x	294,0 €/m ²	=	51.421 €	
				(einschl. 11% Baunebenkosten)	
Normalherstellungskosten 2010				=	<u>51.421 €</u>
Normalherstellungskosten für den	29.11.2024				
51.421 € x	188,3 / 100,0		=	96.825 €	
(Plausibilisierung d. Rückrechnung Bauwert 1913: 5,5 M/m ³ in Spanne von 3 - 6 M/m ³ - Hofscheunen)					
abzüglich Wertminderung wegen Alterung - linear					
80%	aus	96.825 €	= -	77.500 €	
				<u>19.325 €</u>	
Gebäude - Sachwert Schuppen/Holzlager	gerundet	=		<u>19.300 €</u>	

¹ vgl. Lit.: "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden" Ross/Brachann - 24.Aufl. 1983 - Seite 104

² = Typ 18.5 Landw. Mehrzweckhallen nach NHK 2010

³ NHK 2021 - Durchschnittliche Herstellungskosten 2021 - aus NHK 2010 übernommen.

Zusammenstellung der Sachwerte:

Fl.Nr. 19 - Gemarkung Niederndorf:

Wohnhaus	=	141.500 €
Anbau Abstellraum	=	15.600 €
Anbau Turbinenhaus	=	3.800 €
Schuppen/Holzlager	=	19.300 €
<hr/>		
Wert der baulichen Anlagen	=	180.200 €
Wert der baulichen Aussenanlagen		
ca. 3% aus Wert der Gebäude = gerundet	=	5.400 €
Zwischensumme	=	185.600 €
<hr/>		
Bodenwert Fl.Nr. 19 - Gemarkung Niederndorf	siehe Ziff. 3.2 =	46.000 €
<hr/>		
Vorläufiger Sachwert	=	231.600 €

Marktanpassung des Sachwertes:

Entsprechend § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der rechnerisch ermittelte Sachwert dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist die Einrechnung von Marktanpassungsfaktoren vorgesehen, die vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln und zu veröffentlichen sind.

Der Sachwertfaktor ist das ausgewogene Mittel einer ausreichenden Anzahl von Quotienten aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke und den dafür nach Vorgaben der ImmoWertV abgeleiteten Sachwerten. Bodenwerte wurden zum Stichtag 01.01.2022 eingerechnet. 133 Kauffälle aus 2019 – 2023 mit Wohngebäuden aus 1956 – 2017 wurden berücksichtigt.

Aus der veröffentlichten multiplen Regressionsgleichung für durchschnittliche Sachwertfaktoren von freistehenden EFH/ZFH-Häusern kann ein zutreffender Sachwertfaktor von **1,01** abgeleitet werden.

Da dieser statistisch untermauerte Faktor aus weiter zurückliegenden Verkäufen dieser Immobilienart stammt, müssen zudem noch aktuellere Faktoren betrachtet werden.

(Info: Bei Berücksichtigung aller Bauteile an den Gebäuden ergäbe sich ein Faktor von 0,92 bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 350.000,- €)

Aus Befragungen von örtlich tätigen Immobilienmaklern kann für diese Immobilienart in der ländlichen Region ein geringerer Schwertfaktor von durchschnittlich **0,80** abgeleitet werden. Dies trifft auf Wohnimmobilien im Aussenbereich in der Kaufpreisspanne von 200.000,- bis 300.000,- € zu.

Der Berechnung wird deshalb ein frei eingeschätzter, bzw. aus beiden o. a. Wertansätzen gemittelter Marktanpassungsfaktor von gerundet **0,91** zugrunde gelegt.

Berechnung Marktanpassung zum Sachwert:

vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung	=	231.600 €
• aus Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses abgeleitete mittlere Sachwertfaktoren		
Landkreis Regen - aus 133 Kauffällen aus 2019 - 2022	=	1,01
• Anpassung an die zum Wertermittlungsstichtag zutreffende Marktakzeptanz in Bezug auf den o.a. Sachwertfaktor nach Maklerauskünften, eigener Markt- kenntnis, etc. für EFH/ZFH - frei geschätzter Sachwertfaktor		
	=	0,80
<hr/>		
daraus als Mittelwert sachverständig abgeleiteter Sachwertfaktor	=	0,91
<hr/>		
vorläufiger, marktangepasster Sachwert	=	209.981 €
	gerundet =	<u>210.000 €</u>

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:

Alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind festzustellen, zu bewerten und einzurechnen. Dazu zählen üblicherweise Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände, aber auch die Zeitwerte von besonderen Bauteilen. Eine wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittliche Erhaltungszustände, zu erwartende erheblich von den marktüblichen erzielbaren Erträgen abweichende Erträge, etc. können ebenfalls besondere objektspezifische Merkmale darstellen.

Marktkaufpreiszü- oder -abschläge, die ein fiktiver Käufer seiner Kaufpreisvorstellung einrechnen wird, werden von den tatsächlichen Merkmalen des Bewertungsobjektes beeinflusst. Diese zusätzlichen Merkmale werden nachfolgend aufgelistet und als Zu-(+) / Abschläge (-) bewertet.

Beim Bewertungsobjekt sind daher folgende boG feststellbar:

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet	=	210.000 €
<hr/>		
abzüglich		
• Freilegungskosten, Baumängel und Schäden	siehe Ziff. 2.2.6 = -	21.000 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 2.2.7 =	5.000 €
<hr/>		
Zwischensumme	=	194.000 €
• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- schwer gängige Wohnimmobilie - mit Sachwertfaktor berücksichtigt (+/-)		
- erhöhte Lage am Ortsrand mit Fernsicht (+)		
- Grundstück mit Fließgewässerzulauf - erweiterte Nutzungsmöglichkeiten (+)		
- hohes Kostenrisiko bei Freilegungsmassnahmen (-)		
- Nutzungsdefizit: fehlende Stellplätze, Carports, Garagen, o.ä. (-)		
<hr/>		
daraus abgeleiteter Zuschlag: 194.000 € x 5%	=	9.700 €
		<hr/>
	=	203.700 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet		<u>204.000 €</u>

3.4 Ertragswert

Für die vorhandene Nutzung mit 3 Wohnungen und des Unterstellplatzes im Schuppen auf dem zu bewertenden Grundstück wird der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage des Rohertrages und des Bodenwertes ermittelt. Es werden die normierten Ertragswertverfahren unterschieden nach

- dem Allgemeinen Ertragswertverfahren,
- dem vereinfachten Ertragswertverfahren, und
- dem periodischen Ertragswertverfahren

Bei Wohnimmobilien wird üblicherweise das Allgemeine Ertragswertverfahren angewandt. Aus der Summe des aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag, der vorab um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes (Bodenwertverzinsung) vermindert wurde, und dem Bodenwert ergibt sich demnach der vorläufige Ertragswert.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

vEW = vorläufiger Ertragswert
RE = Reinertrag
BW = Bodenwert
LZ = Liegenschaftszinssatz
KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor)

Die Summe der monatlich ortsüblich erzielbaren Monatskaltmieten ergibt den Rohertrag. Der Reinertrag ergibt sich aus der Differenz Rohertrag (§18 ImmoWertV) – anteilige Bewirtschaftungskosten.

Bestandsmieten / Ortsübliche Mieten:

Daten zu Mieterträgen aus dem Objekt liegen nicht vor. Mietspiegel oder sonstige örtliche Erhebungen zu Mietpreisen sind nicht bekannt. In ländlichen Gebieten wird die Höhe des Mietzinses überwiegend bezogen auf die Monatskaltmiete festgelegt. Diese ist bei Wohnungen mit unterschiedlichen Grössen in der Region in folgenden Preisspannen einzu-stufen:

- | | |
|--|-------------------------|
| • Wohnungen mit 50 - 75 m ² Wohnfläche | 250,- bis 450,- €/Monat |
| • Wohnungen mit 75 - 100 m ² Wohnfläche | 300,- bis 600,- €/Monat |
| • Wohnungen mit 100 - 125 m ² Wohnfläche | 400,- bis 600,- €/Monat |
| • Wohnungen mit 125 - 150 m ² Wohnfläche | 500,- bis 880,- €/Monat |
| • Wohnungen mit mehr als 150 m ² Wohnfläche | 800,- und mehr €/Monat |

Für die nicht eingesehenen Wohnungen werden fiktive Mietansätze für Wohnungen in dörflicher Umgebung herangezogen.

Für die ebenerdige Wohnung W1 im EG mit den umlaufenden Balkonen und Terrassenflächen ist ein Ansatz in einer Spanne von 500,- bis 550,- €/Monat anzunehmen, für die Wohnung W2 im OG mit den Balkonen an 3 Aussenseiten in einer Spanne von 400,- bis 500,- €/Monat. Für die kleinere Wohnung W3 im ausgebauten DG mit 2 Giebelbalkonen ist eine Mietansatz von 300,- bis 400,- €/Monat denkbar.

Garagen- oder Carportstellplätze werden in ländlich geprägten Orten in einer Spanne von 20,- bis 25,- €/Monat vermietet.

Eine Mietpreisbindung nach dem WoBindG besteht nicht.

Verwaltungs-, Bewirtschaftungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten:

Die Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung zur zulässigen Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten, die berücksichtigt werden können, umfassen

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis, und
- die nicht umlagefähigen Betriebskosten.

Eine Ableitung von absoluten Kostenansätzen aus vorhandenen Daten ist nicht möglich. Die anteiligen Bewirtschaftungskosten werden nach den fiktiv angenommenen Nutzungen im Gebäude untersucht.

Wohngebäude werden entsprechend der ImmoWertV und Anlehnung an die Beleihungswertverordnung und dem Bewertungsgesetz absolute und prozentuale Ansätze für die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) dargestellt. Diese Ansätze sind zwar mit den Ansätzen im Wohnmietmarkt am besten vergleichbar, müssen aber auch mit dem örtlichen Mietmarktgegebenheiten abgeglichen werden.

Demnach lassen sich folgende Bewirtschaftungskosten ermitteln:

		W1	W2	W3
Verwaltung	298,00 €/Jahr	298,00	298,00	298,00
Instandhaltung	11,70 €/m ²	1.556,10	1.404,00	1.111,50
Mietausfallwagnis	2%	127,68	108,00	85,50
Betriebskosten		umgelegt	umgelegt	umgelegt
Bewirtschaftungskosten in €/Jahr		1.981,78	1.810,00	1.495,00
= % -Anteil am Rohertrag		31,04	33,52	34,97

vgl. Modellansätze nach Anl. 3 ImmoWertV / Anl. 1 BelWertV / Anl. 23 zu § 87 Abs.2 und 3 BewG

Liegenschaftszinssatz

Die Feststellung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes für das Wohnanwesen ist anhand von, vom zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen Liegenschaftszinssätzen vorzunehmen. Da dieser im Landkreis Regen nicht vorliegt, ist die Fachliteratur heranzuziehen. Hierzu sind die folgenden Aussagen am zutreffendsten:

- EFH /ZFH-Grundstücke in nicht ländlichen Gemeinden : 1,5 - 2,0 %
- Mietwohngrundstücke in nicht ländlichen Gemeinden : 3,5 - 5,0 %

Wegen des zum Wertermittlungsstichtag üblich hohen wirtschaftlichen Risikos bei einer fiktiven Vermietung wird ein zutreffender Liegenschaftszinssatz von **4,0%** eingerechnet.

Restnutzungsdauer

Die Restlebensdauer des Gesamtanwesens wird analog dem Sachwert zum Wohnhaus bei Vermietung mit 25 Jahren angenommen.

Berechnung Ertragswert:

Einheit	Fläche	Miete	Rohertrag		Bewirtsch.Kosten		Reinertrag
	m ²	€/m ²	€/Monat	€/jährlich	%	€/jährlich	jährlich.
Whg. W1 - EG	133,0	4,00	532	6.384	-31%	-1.982 =	4.402 €
Whg. W2 - OG	120,0	3,75	450	5.400	-34%	-1.810 =	3.590 €
Whg. W2 - OG	95,0	3,75	356	4.275	-35%	-1.495 =	2.780 €
Unterstelle Holzlager		1x	20	900	-15%	-135 =	765 €
insgesamt	253,0			16.959		-5.422 =	11.537 €

Wohnflächen siehe Anlage 8 !

abzüglich Bodenertragsanteil der Grundstücksfläche

494¹ m² x 56,00 €/m² = 27.664 € x 4,0% = - 1.107 €

Gebäudereinertrag = 10.431 €

kapitalisiert mit

- Zinssatz 4,0%
 - Restnutzungsdauer 25 Jahre bei Vermietung
 - Kapitalisierungsfaktor 15,62 = 162.927 €

Gebäudeertragswert = 162.927 €

Bodenwert siehe Ziff. 3.2 = 46.000 €

= 208.927 €

vorläufiger Ertragswert gerundet = **209.000 €**

¹ anteilige Grundstücksfläche: 824 m² x 0,6 (GRZ im MI) = 494 m²

Marktanpassung des Ertragswertes:

Entsprechend den Vorgaben der Wertermittlungsverordnungen ist der rechnerisch ermittelte Ertragswert üblicherweise nicht dem Grundstücksmarkt anzupassen. Es liegen deshalb auch keine Marktanpassungsfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses vor. Die bei der Marktanpassung zum Sachwert gefundenen Merkmale sind überwiegend in den Mietansätzen berücksichtigt (+/-). Einige Merkmale beeinflussen jedoch den Ertragswert.

Berechnung Marktanpassung:

vorläufiger Ertragswert ohne Marktanpassung, ohne Bodenwert = 209.000 €
Anpassungsmerkmale und ertragswertorientierte Einflüsse:

• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bedingt vermietbare Wohnimmobilie - in Mietansätzen berücksichtigt (+/-)
- erhöhte Lage am Ortsrand mit Fernsicht (+/-)
- Grundstück mit Fließgewässerzulauf - erweiterte Nutzungsmöglichkeiten (+/-)
- hohes Kostenrisiko bei Freilegungsmassnahmen (+/-)
- Nutzungsdefizit: fehlende Stellplätze, Carports, Garagen, o.ä. (+/-)
- deutlich negatives Qualitätsmerkmal wegen nicht aktuellem Wärmeschutzstandard des beheizten Gebäudes zum WE-Stichtag, z.B. baujahresbezogen fehlende Dämmung gegen Erdreich, durchlaufende Stb.Balkonkragplatten, baujahresbedingt hoher Wärmebrückenanteil, etc. , in Bezug auf die gesetzlichen Vorgaben nach GEG (-)

daraus abgeleiteter Abschlag: 209.000 € x 5%	=	-	10.450 €
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	=		198.550 €
zzgl. Bodenwert	=	siehe Ziff. 3.2	46.000 €
	=		244.550 €
	=	gerundet	244.600 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Es sind analog dem Sachwert alle besonderen objektspezifischen Merkmale festzustellen, zu bewerten und einzurechnen.

Zudem sind die fiktiven Modernisierungskosten zu den 3 Wohnungen gegenzurechnen, um die angenommenen Mieten erzielen zu können.

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert - gerundet	=		244.600 €
• abzgl. Freilegungskosten, Baumängel u. Schäden	=	-	21.000 €
• zzgl. Besondere Bauteile	=		5.000 €
• Ausbaurkosten für die 3 Wohnungen mit vermietbaren Ausstattungen (ca. 348 m ² Wohnfläche x 180,- €/m ² = ca. 63.000,- €)	=	-	63.000 €
Ertragswert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	=		165.600 €

3.5 Definition / Ableitung Verkehrswert – Äusserer Augenschein

Definition:

Entsprechend der vorgegebenen Gesetzgebung und der aktuellen Rechtsprechungspraxis bestehen für den Wert eines Grundstückes übereinstimmende Begriffsbestimmungen. Im BauGB - § 194 ist der Grundstückswert als *Verkehrswert* folgendermaßen definiert:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Diese Definition wird als "Legaldefinition" bezeichnet. Der ermittelte Verkehrswert bildet im Zwangsvollstreckungsverfahren die Basis zur Bestimmung des Mindestgebotes und ist daher keine Preisprognose. In § 74a Abs. 5 ZVG¹ wird auf den „Grundstückswert“ Bezug genommen, der dem Verkehrswert gleichgesetzt wird. Da Rechte und Belastungen im Zwangsversteigerungsverfahren ausserhalb dieser Verkehrswertermittlung ermittelt werden ist der nachfolgend festgestellte Verkehrswert als „unbelasteter Verkehrswert“ anzusehen.

Demnach ist der Wert eines Grundstückes auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr und damit auf das aktuelle Marktgeschehen abgestimmt zu ermitteln. Die Marktanpassung wurde durch das Betrachten von Wertvorstellungen eines fiktiven Käufers gedanklich nachvollzogen und bereits eingerechnet.

Ableitung:

Der ermittelte Sachwert stellt den Wert des Grundstückes und den Wert der aufstehenden Gebäude dar. Der Ertragswert wiederum spiegelt die untersuchte Verwertbarkeit der Immobilie zu den derzeit ortsüblichen Mieten wider. Es ist eine für diese Immobilienart übliche Wertdifferenz (19%) zwischen beiden Werten feststellbar.

Sachwert	siehe Ziff. 3.3	=	204.000 €
Ertragswert	siehe Ziff. 3.4	=	165.600 €

Das Bewertungsobjekt ist aufgrund seiner ausschliesslichen Wohnnutzung ein typisches Sachwertobjekt. Wegen der gegebenen fiktiven Vermietbarkeit aller drei Wohnungen wurde auch der Ertragsaspekt untersucht.

Der Ertragswert stellt demnach ein Ertragsrisiko dar, welches ein fiktiver Käufer eingeht und entsprechend beurteilt. Zur Wertbestimmung dieses Risikos ist abzuwägen zu welchem Prozentsatz er dieses Risiko aus der Differenz zwischen Sach- und Ertragswert eingeht. Beim Bewertungsobjekt ist eine hohe Akzeptanz dieses Risikos, also eine sachwertbezogene Betrachtungsweise, anzunehmen. Diese Annahme beruht u.a. auch auf den zahlreichen fiktiven Annahmen zu den Eingangsparametern zum Ertragswert.

¹ ZVG – Zwangsversteigerungsgesetz in der Fassung vom 20.05.1898, zuletzt geändert am 22.12.2020.

Daraus kann folgender Verkehrswert abgeleitet werden:

Akzeptanzstufen	Wertung der Akzeptanz		
ohne Akzeptanz	0%		
geringe Akzeptanz	25%		
ausgeglichene Akzeptanz	50%		
hohe Akzeptanz	75%	75%	
vollständige Akzeptanz	100%		
Gewichtung			75%
Sachwert	siehe Ziff. 3.3	=	204.000 €
Ertragswert	siehe Ziff. 3.4	=	165.600 €
Differenz	ca. 19%	=	38.400 €
Akzeptanz des Risikos aus der Differenz von Sachwert zu Ertragswert			
Sachwert zu Ertragswert			
	165.600 € +	38.400 € * 75%	= 194.400 €
abgeleiteter Verkehrswert	gerundet	=	194.000 €

Äusserer Augenschein:

Die Gebäude konnten nur von aussen besichtigt werden. Diese Tatsache birgt ein deutliches Risiko bei der Wertermittlung. Dieses Risiko wird im Immobiliengeschehen mit prozentualen Abschlägen in bekannten Spannen von 5% bis 25% vom ermittelten Verkehrswert eingerechnet.

Beim Bewertungsobjekt erscheint ein Abschlag von 10% gerechtfertigt.

ermittelter Verkehrswert	=	194.000 €
abzüglich Abschlag wegen Bewertung nach äusserem Augenschein		
194.000 €	x	10%
	=	-19.400 €
Verkehrswert - nach äusserem Augenschein -	=	174.600 €
	gerundet	175.000 €

3.6 Bewegliche Gegenstände

Auftragsgemäss sind im Zwangsvollstreckungsverfahren Zubehörstücke und Bestandteile, die von der Beschlagnahme erfasst sind und den üblichen Umfang überschreiten, gesondert zu bewerten. Vom Gutachtenverfasser werden deshalb nur solche Grundstücksbestandteile und Zubehörteile aufgelistet, die anlässlich der Ortseinsicht als solche eindeutig erkannt, bzw. angegeben wurden.

Es konnten folgende Zubehörteile festgestellt werden:

Zubehör	Beurteilung	Zeitwert
Fl.Nr. 19 - Gemarkung Niederndorf:		
<ul style="list-style-type: none"> Aufdach-Photovoltaikanlage mit 8 Modulfeldern auf Schuppen/Holzlager, laut Grundbuch Fremdeigentum → siehe Bilder 1 - 4 	kein Zubehör, da Fremdeigentum	0 €
<ul style="list-style-type: none"> Wasserturbine (Stromerzeugung) mit tlw. offenem Wasserzulauf - nach Angabe der Gemeinde defekt → siehe Bilder 1 + 4 + 6 + 8 + 13 	kein Zubehör, da defekt	0 €
Zeitwert Zubehör gesamt		0 €

Die Photovoltaikanlage ist, entsprechend den Eintragungen im Grundbuch, Fremdeigentum.

3.7 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des nachfolgend aufgeführten Grundstückes für den 29.11.2024 mit

Fl. Nr. 19 - Gemarkung Niederndorf:			
Niederndorf 6 1/2 / 93 471 Arnbruck			
-nach äusserem Augenschein-			= 175.000 €
i.W. : einhundertfünfundsiebzig Tausend EURO			
Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus:			
	Bodenwert	=	46.000 €
	Gebäudewert	=	129.000 €
	<u>gesamt</u>	=	<u>175.000 €</u>
Zeitwert der beweglichen Gegenstände			= 0 €

Allersdorf, 17.02.2025



Hinweise:

Lasten und Beschränkungen:

Die in Abt. II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (hier: Wasserbenützungsberechtigung, Leibgeding, Geh- und Fahrrecht, Photovoltaikanlagenbetriebsrecht, Anordnung Zwangsversteigerung, Grundschulden, Zwangssicherungshypotheken) wurden auftragsgemäss nicht näher untersucht. Etwaige Einflüsse aus diesen Belastungen zum Verkehrswert sind daher im o.a. Wert nicht enthalten.

Rundungen:

Die aufgezeigten Berechnungen entstammen EDV- unterstützten Rechengängen. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit werden Zahlen auf- und abgerundet. Es können daher Abweichungen bei den Rechenergebnissen aus diesen Rundungen auftreten, die jedoch keinen Einfluss auf die ermittelten Werte haben.

Umsatzsteuer:

In allen Berechnungsansätzen zur Verkehrswertfindung ist die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten. Da die künftigen Nutzer / Käufer, und damit dessen Möglichkeit zum Vorsteuerabzug, nicht bekannt sind, wird die Umsatzsteuer nicht gesondert ausgewiesen.

Untersuchungen:

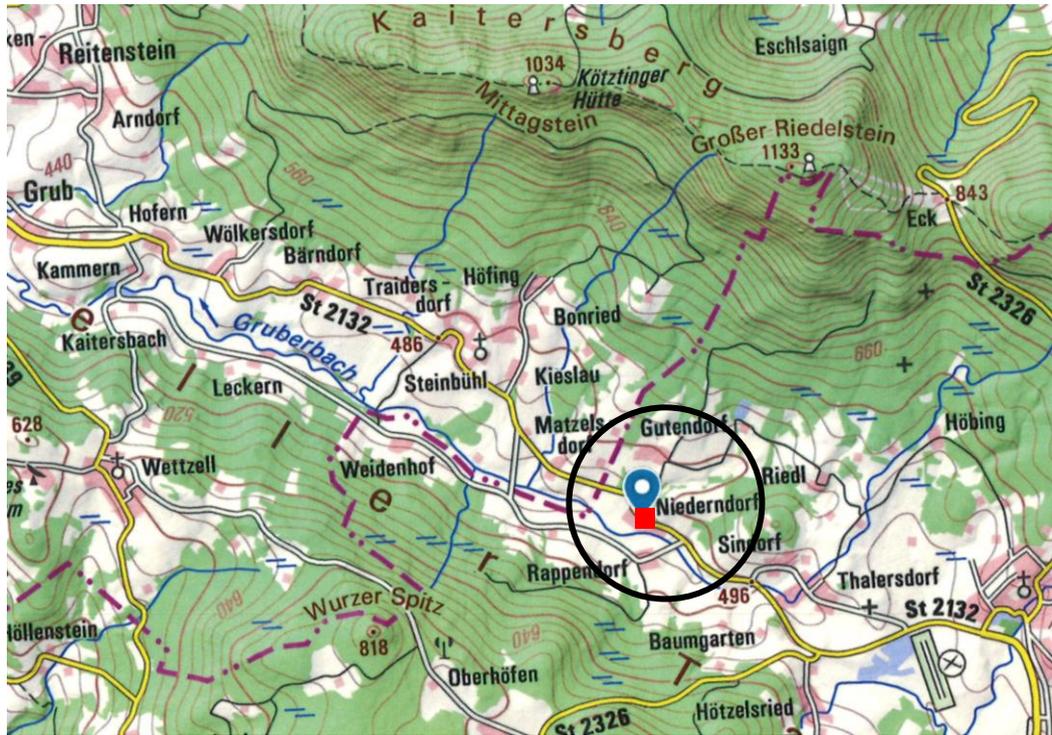
Wärme-, schall- und brandschutztechnische Qualitäten und Anforderungen, sowie Boden- und Baugrunduntersuchungen, wurden nicht geprüft bzw. durchgeführt. Dies gilt ebenso für bauleitplanungsrechtliche und naturschutzrechtliche Belange, sowie möglichen Schädlingsbefall, in Bezug auf das Grundstück und seiner Bebauung. Mögliche Auswirkungen aus vorgenannten Kriterien sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Urheberrecht:

Das Gutachten ist nur für den Bestimmungszweck **-Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren-** und nur zur Verwendung durch den Auftraggeber bestimmt. Die Weitergabe und zweckfremde Nutzung sind aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet. Eine Dritthaftung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

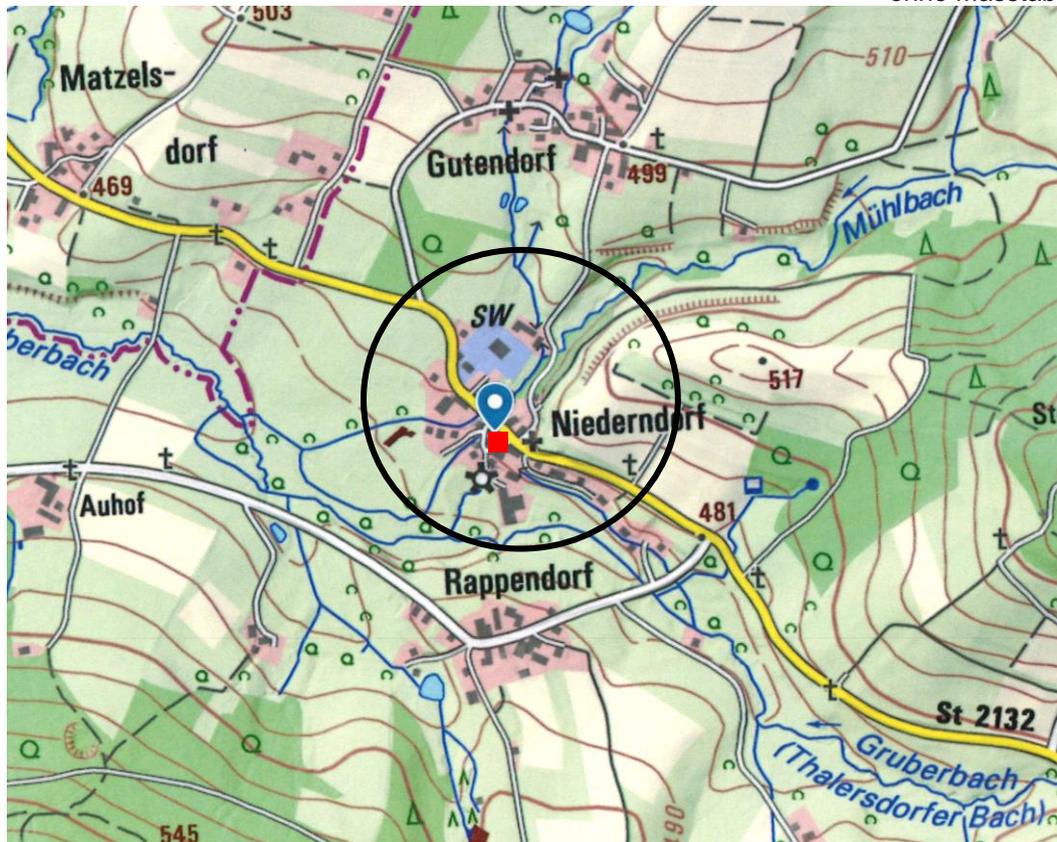
Anlage 1

Auszug Strassenkarte
ohne Masstab



© bayernviewer

Ortsplan von Niederndorf
ohne Masstab



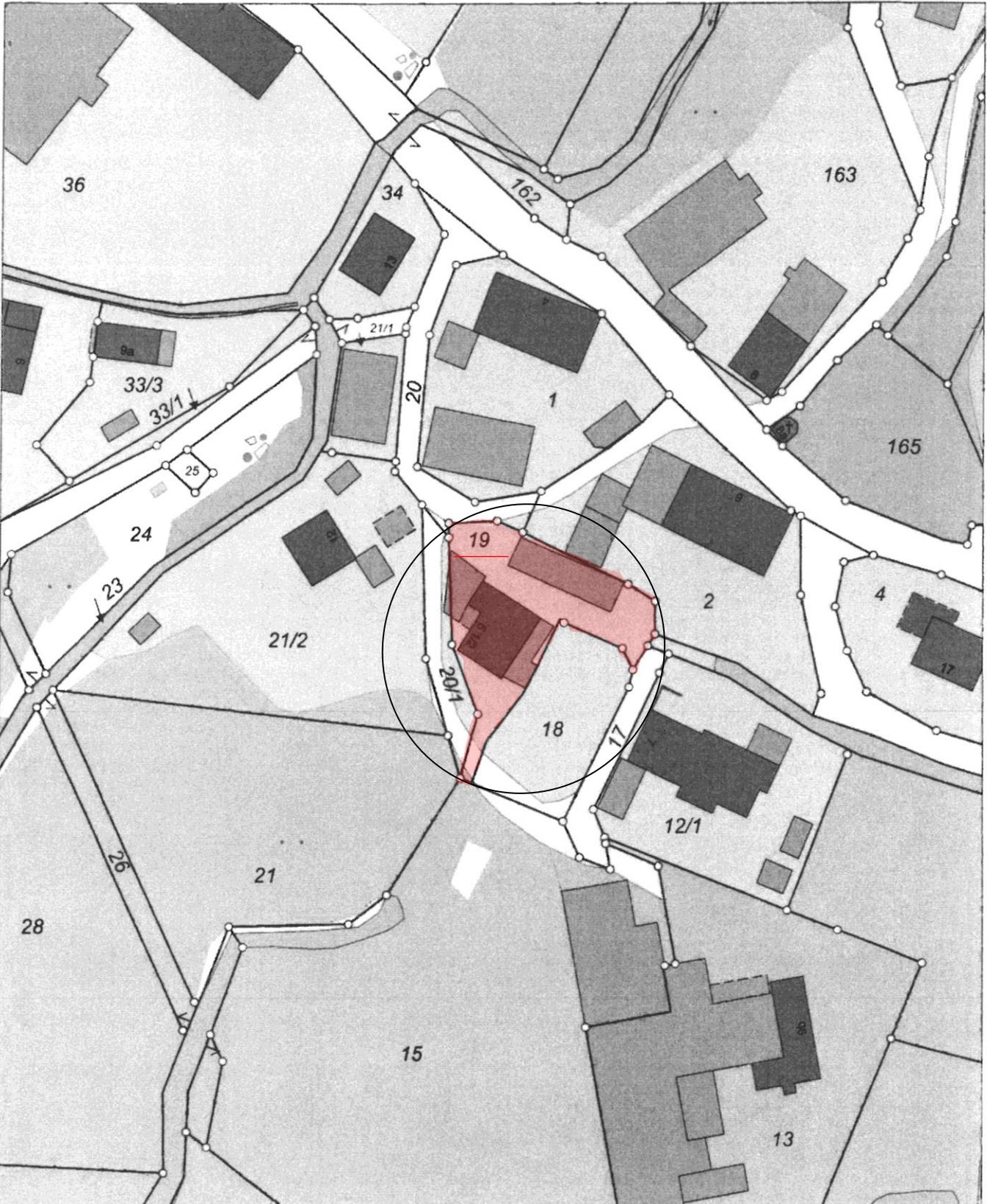
© bayernviewer

Anlage 2
Lageplan M ≈1:1000

Erstellt am 02.09.2024

Flurstück: 19
Gemarkung: Niederndorf

Gemeinde: Arnbruck
Landkreis: Regen
Bezirk: Niederbayern



5450445

32788253

32788073

5450225

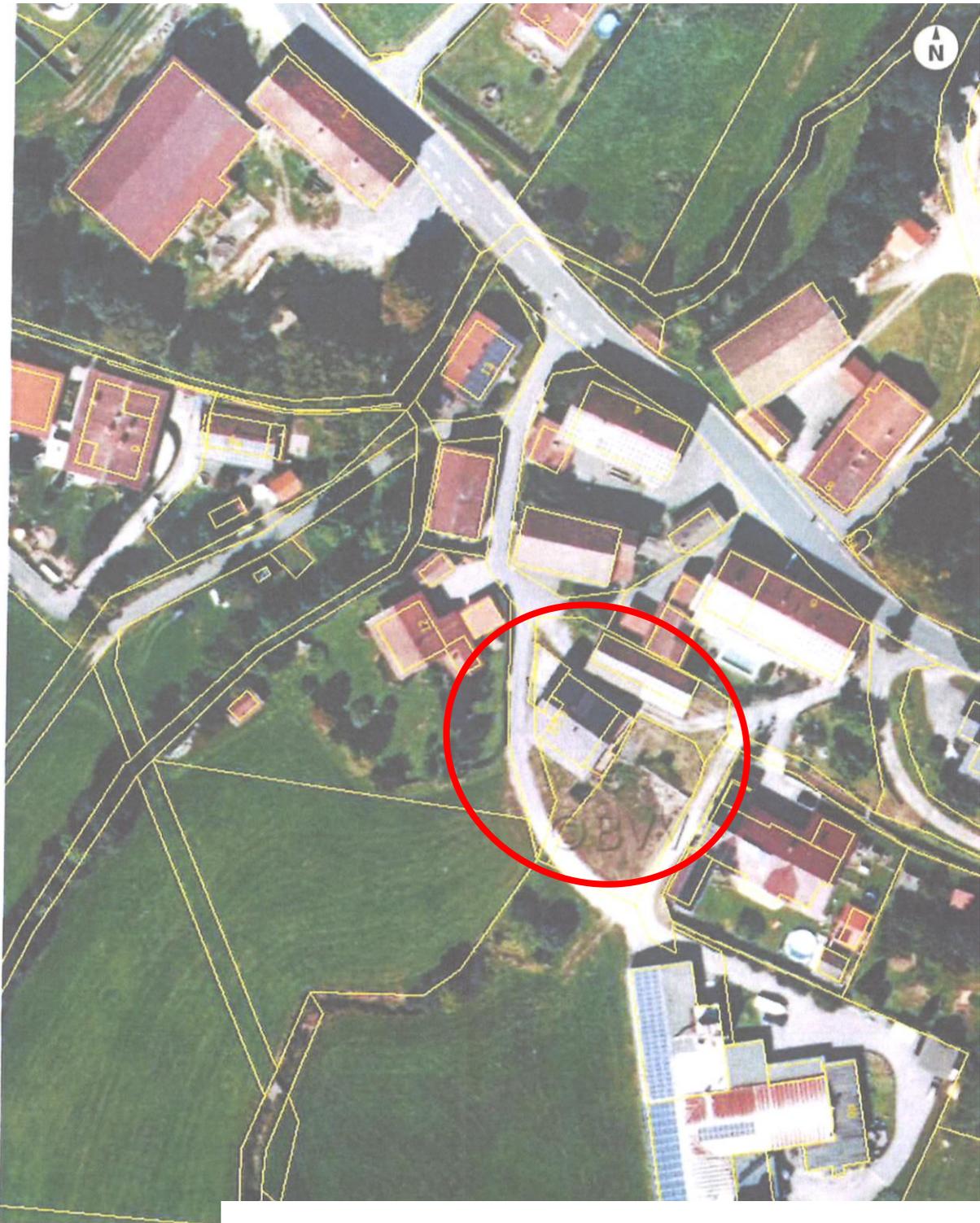
Maßstab 1:1000



Meter

Anlage 3

Luftbild
o. M.



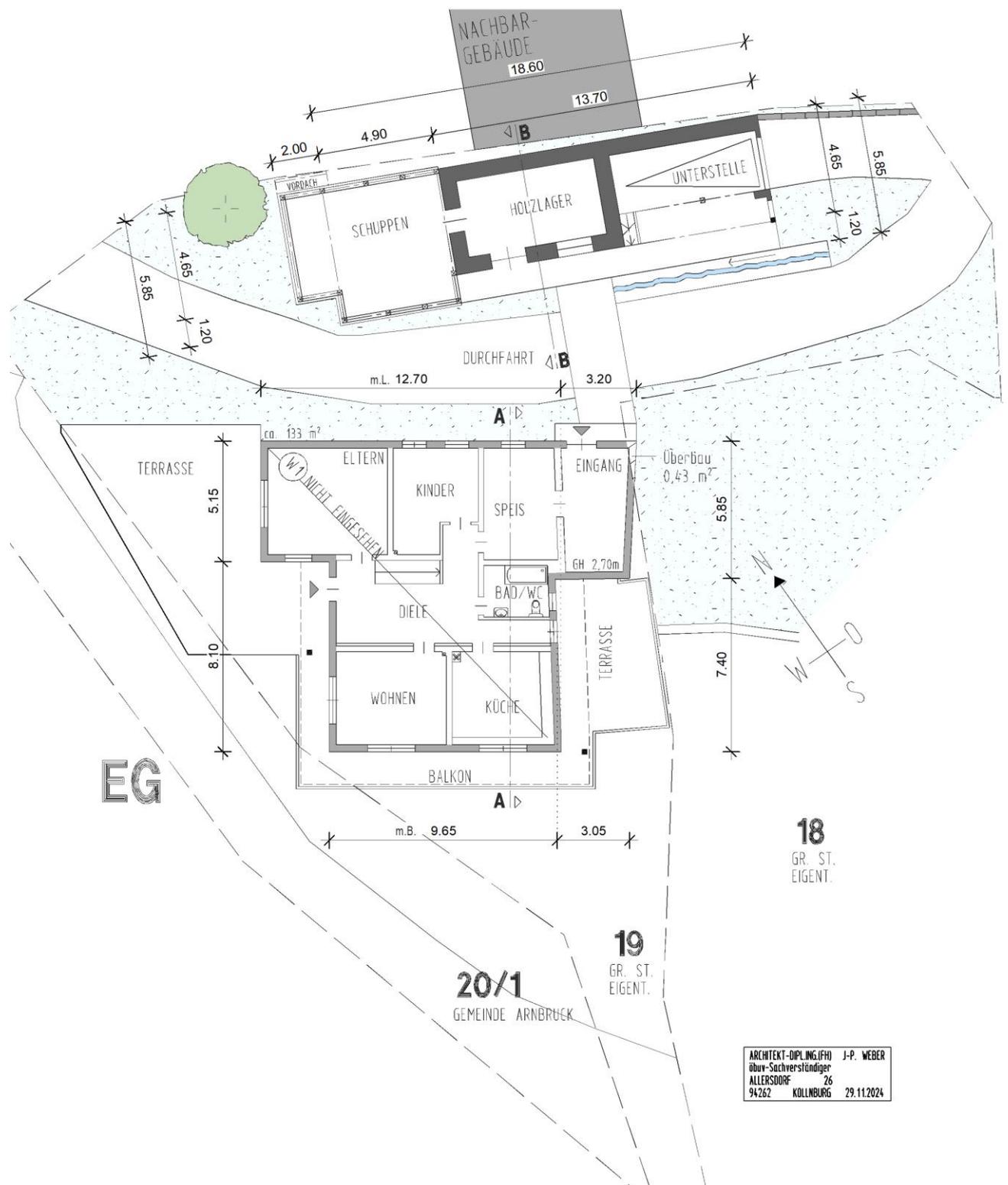
0 5 10 15 20m

Maßstab 1:1.000

Gedruckt am 24.09.2024 14:11
<https://v.bayern.de/cDTyk>

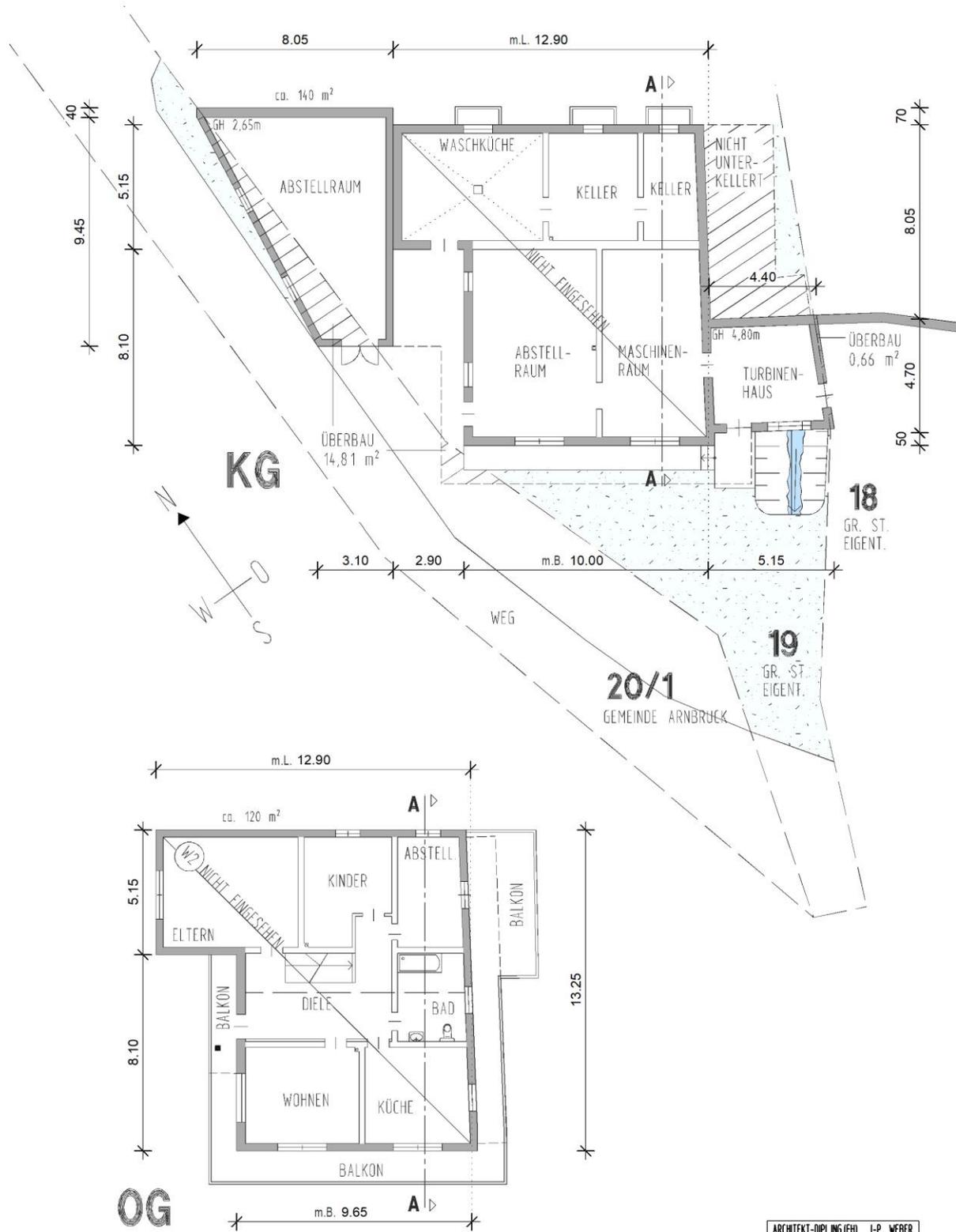
Anlage 4

Übersicht Grundriss EG
o. M.



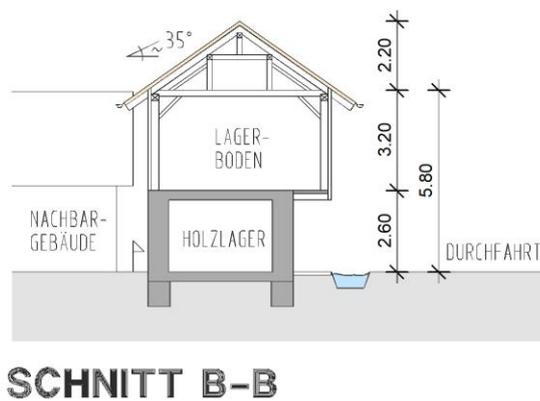
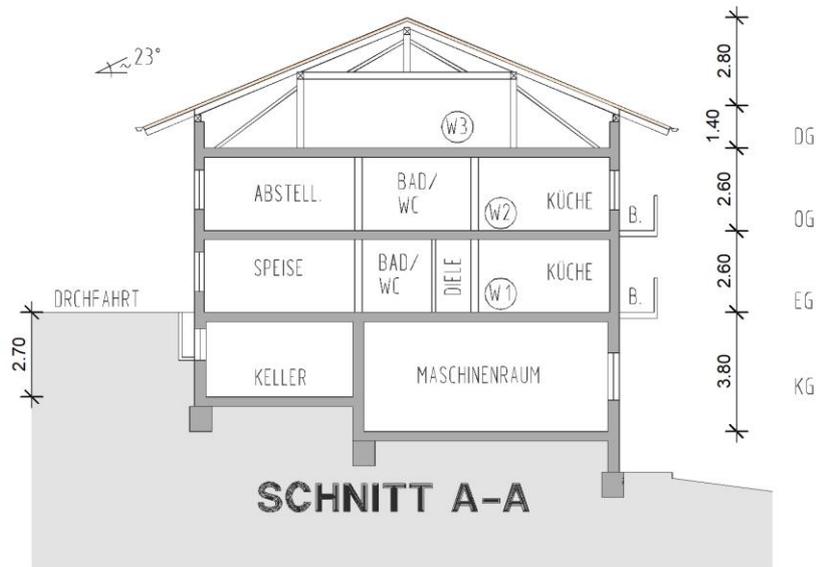
Anlage 5

Übersicht Grundrisse OG + KG
o. M.



Anlage 6

Übersicht Schnitte
o. M.



Anlage 7

Ermittlung der Bruttogrundflächen - BGF und der Bruttorauminhalte – BRI

gemäss DIN 277 ; in einem, für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeitsgrad.

Bruttogrundflächen - BGF:

Wohnhaus:		(m x m)		
KG		10,30 x 8,10 m.B.	=	83,43 m ²
	m.L.	12,70 x 5,15	=	65,41 m ²
	BGF Wohnhaus KG		=	148,84 m²
EG		10,30 x 8,10 m.B.	=	83,43 m ²
	m.L.	12,70 x 5,15	=	65,41 m ²
	Zwischensumme EG		=	148,84 m²
		5,85 x 3,05 m.B.	=	17,84 m ²
	BGF Wohnhaus EG		=	166,68 m²
OG		wie KG	=	148,84 m ²
DG		wie KG	=	148,84 m ²
BGF Wohnhaus - insgesamt			=	613,18 m²
Anbau Abstellraum:				
KG		8,05 x 0,40	=	3,22 m ²
		5,58 x 9,45	=	52,68 m ²
BGF Anbau Abstellraum - gesamt			=	55,90 m²
Anbau Turbinenhaus:				
KG	m.L.	4,65 x 4,70	=	21,86 m ²
BGF Anbau Turbinenhaus - gesamt			=	21,86 m²
Schuppen/Holzlager:				
EG	Holzlager	13,70 x 4,65	=	63,71 m ²
	Schuppen	4,90 x 5,85	=	28,67 m ²
		2,00 x 1,20	=	2,40 m ²
	Zwischensumme Schuppen		=	31,07 m²
OG		13,70 x 5,85	=	80,15 m ²
BGF Schuppen/Holzlager - gesamt			=	174,92 m²

Bruttorauminhalte - BRI:

Wohnhaus:		(m ² x m)		
KG		83,43 x 3,80	=	317 m ³
		65,41 x 2,70	=	177 m ³
EG		148,84 x 2,60	=	387 m ³
		17,84 x 2,70	=	48 m ³
OG		148,84 x 2,60	=	387 m ³
DG		148,84 x (1,40 + (2,80 / 2))	=	417 m ³
BRI Wohnhaus - gesamt			=	1.732 m³
Anbau Abstellraum:				
KG		55,90 x 2,65	=	148 m ³
BRI Anbau Abstellraum - gesamt			=	148 m³
Anbau Turbinenhaus:				
KG		21,86 x 4,80	=	105 m ³
BRI Anbau Turbinenhaus - gesamt			=	105 m³
Schuppen/Holzlager:				
EG	Holzlager	63,71 x 2,70	=	172 m ³
OG		80,15 x (3,20 + (2,20 / 2))	=	345 m ³
	Schuppen	31,07 x (5,80 + (2,20 / 2))	=	214 m ³
BRI Schuppen/Holzlager - gesamt			=	731 m³

- Alle Aussenmasse entstammen der digitalen Flurkarte und dem möglichen Teilnachmassen von aussen vom 14./29.11.2024 !
- Masse siehe Übersichten in den Anlagen 4 - 6 !

Anlage 8

Ermittlung der Wohnflächen

nach WoFIV - Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25.11.2003

Raum	Teilfläche	Raumfläche	Gesamtfläche
m x m	m ²	m ²	m ²

EG:

Wohnung W1 (ohne anteilige Balkon-/Terrassenflächen)

elektronisch aus digitalen Flurkarten-
Aussenmassen und Eingabeplan von 1966
ermittelt !

Wohnfläche W1 - EG = ca. 133,00 m²

OG:

Wohnung W2 (ohne anteilige Balkonflächen)

elektronisch aus digitalen Flurkarten-
Aussenmassen und Eingabeplan von 1966
ermittelt !

Wohnfläche W2 - OG = ca. 120,00 m²

DG:

Wohnung W3 (ohne anteilige Balkonflächen)

elektronisch aus digitalen Flurkarten-
Aussenmassen und Eingabeplan von 1966
ermittelt !

Wohnfläche W3 - DG = ca. 95,00 m²

Wohnfläche W1 - W3 / EG - DG - insgesamt = ca. **348,00 m²**

- Alle Aussenmasse entstammen der digitalen Flurkarte, dem möglichen Teilnachmassen von aussen vom 14./29.11.2024 und dem Eingabeplan von 1964 !
- Raumzuordnungen siehe Übersichten in den Anlagen 4 - 6 !

Bildtafel

Bild 1:
Luftaufnahme vom
Anwesen aus
Südosten



Bild 2:
Luftaufnahme vom
Anwesen aus
Nordwesten



Bild 3:
Luftaufnahme vom
Anwesen
(Dachflächen)



Bildtafel

Bild 4:
Luftaufnahme vom
Anwesen aus
Süden



Bild 5:
Ansicht Anwesen
von Nordwesten



Bild 6:
Ansicht Anwesen
von Südosten



Bildtafel

Bild 7:
Ansicht Anwesen
von Osten



Bild 8:
Ansicht Anwesen
von Südwesten



Bild 9:
Ansicht Terrassen
Osten von Nordosten



Bildtafel

Bild 10:
Ansicht Nordseite
Wohnhaus von
Nordosten



Bild 11:
Ansicht Garage
Westen von Süd-
westen



Bild 12:
Ansicht Garage
Westen von Nord-
westen



Bildtafel

Bild 13:
Ansicht Turbinen-
haus von Südens



Bild 14:
Ansicht Nebenge-
bäude von Südosten



Bild 15:
Ansicht Nebenge-
bäude von Westen

