Architekt Josef – P. W e b e r – planschmiede gmbh
A l l e r s d o r f 26 9 4 2 6 2 K o l l n b u r g

An das
AMTSGERICHT DEGGENDORF
- Abt. f. Vollstreckungssachen -

Amanstr. 17
94 469 Deggendorf

Ihre Nachricht vom:	Az Amtsgericht: **2K 38/24**	Sachbearbeiter:	Allersdorf, den **05.05.2025**
Datei / Pfad:	Unser Zeichen: **25 – 02 /1062**	Tel.- Durchwahl:	09929 95778-31

G U T A C H T E N

über die Verkehrswerte i. S. des § 194 BauGB der unbelasteten Grundstücke

1 Fl.Nr. 15, Gemarkung Niederndorf
In Niederndorf

2 Fl.Nr. 18, Gemarkung Niederndorf
In Niederndorf

93 471 Arnbruck





Fl.Nr. 15 – Gemarkung Niederndorf Fl.Nr. 18 – Gemarkung Niederndorf

Die Verkehrswerte ermitteln sich zum 13.03.2025
-nach äusserem Augenschein- mit:

1	Fl.Nr. 15 - Gemarkung Niederndorf In Niederndorf / 93 471 Arnbruck	**161.000 €**
2	Fl.Nr. 18 - Gemarkung Niederndorf In Niederndorf / 93 471 Arnbruck	**23.000 €**

Dieses Gutachten umfasst 51 Seiten, einschliesslich 7 Anlagen + 4 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

1	Bewertungsobjekt	**Fl.Nr. 15 - Gemarkung Niederndorf:** Teilbebautes Grundstück im Aussenbereich in Niederndorf, Gemeinde Arnbruck im Landkreis Regen, bebaut mit/ genutzt als: • überwiegend als Landwirtschaftsfläche an Bachlauf genutzte Grünlandfläche, erkennbar extensiviert mit Nass-Stellen, anteiliger Gewässerfläche und mit geringen unbewirtschafteten Randflächen • Hallengebäude im Nordosten, eingeschossig, an weiteren Schreinereihallen an Nordostgrenze angebaut, Bj. ca. 1975, Satteldach mit Brett-Fachwerkbindern, Wellplattendeckung, Aufdach-Photovoltaikanlage • an Nordostseite an die Halle angebautes Heizhaus und hohes Spänesilo, Bj. ca. 1975, Massivbau, Blechdeckungen, befestigte Zufahrtsflächen im Norden • anteilige Wegflächen - Zufahrten
2	Bewertungsobjekt	**Fl.Nr. 18 - Gemarkung Niederndorf:** Unbebautes Grundstück im Satzungsbereich in Niederndorf, Gemeinde Arnbruck im Landkreis Regen, genutzt als: • ungenutzte Grünlandfläche mit Bauteilresten aus früheren Bebauungen, tlw. als Abfall- und Baumülldeponie genutzt • anteilige Wegflächen

Wertermittlungsstichtag	**13.03.2025**
Ortstermine/Qualitätsstichtag	13.03.2025
Abschluss der Recherchen	13.03.2025

Fl.Nr. 15 - Gemarkung Niederndorf:				
	Nutzung / Baujahr	extensivierte Grünlandfläche Schreinerei mit Heizhaus/Spänesilo		ca. 1975
	Nutzfläche	Schreinerei/Heizhaus/Spänesilo	m²	305,52
	Bruttogrundfläche	Schreinerei	m²	304,32
		Heizhaus/Spänesilo	m²	33,41
	Bruttorauminhalt	Schreinerei	m³	1.286
		Heizhaus/Spänesilo	m³	205,5
	Grundstücksgrösse		m²	5.623
	Bodenwert relativ, incl. anrechenbaren Erschliessungskosten		€/m²	0,00 - 45,00
	Bodenwert absolut		€	**40.000**
1	Baumängel + Schäden + Ausbaurückstände - gesamt		€	14.000
	Zeitwert Besondere Bauteile - gesmt		€	0
	Zeitwert Aussenanlagen		€	4.000
	Marktangepasster Sachwert		€	326.600
	Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale		€	-95.650
	Sachwert als vorläufiger Verkehrswert		€	245.000
	Vorläufiger Ertragswert		€	106.000
	Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale		€	-14.000
	Ertragswert als vorläufiger Verkehrswert		€	92.000
	Abschlag wegen äusserem Augenschein		€	-8.450
	aus Sach- und Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert		**€**	**161.000**
	Zeitwert der beweglichen Gegenstände		€	0

Fl.Nr. 18 - Gemarkung Niederndorf:				
	Nutzung			unbebautes Grundstück
	Grundstücksgrösse		m²	574
	Bodenwert relativ, incl. anrechenbaren Erschliessungskosten		€/m²	38,00
	Bodenwert absolut		€	**22.000**
2	Zeitwert Aussenanlagen		€	1.000
	aus Bodenwert + Zeitwert Aussenanlagen abgeleiteter Verkehrswert		**€**	**23.000**

Verkehrswert zu 1 + 2 - insgesamt	**€**	**184.000**

Inhaltsverzeichnis

Seite

Zusammenstellung wesentlicher Daten 2

Inhaltsverzeichnis 3

1 Vorbemerkungen
- 1.1 Auftraggeber 4
- 1.2 Gutachtenzweck 4
- 1.3 Bewertungsobjekt 4
- 1.4 Ortsbesichtigungen / Qualitätsstichtag 4
- 1.5 Wertermittlungsstichtag 4
- 1.6 Unterlagen 4
- 1.7 Vorhandene Nutzung /Gebäudegliederung 5

2 Nr. 1 - Ermittlung des Verkehrswertes - Fl.Nr. 15 - Gemarkung Niederndorf
- 2.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes
  - 2.1.1 Grundstücksmerkmale
    - 2.1.1.1 Rechtliche Merkmale 6
    - 2.1.1.2 Lagemerkmale 10
    - 2.1.1.3 Grundstücksbeschreibung 12
  - 2.1.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung
    - 2.1.2.1 Allgemeines 13
    - 2.1.2.2 Schreinerei 13
    - 2.1.2.3 Heizhaus / Spänesilo 14
    - 2.1.2.4 Baumängel und Schäden 15
    - 2.1.2.5 Besondere Bauteile 15
  - 2.1.3 Aussenanlagen 16
  - 2.1.4 Nutzungsperspektive 16
- 2.2 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl 17
- 2.3 Bodenwert 18
- 2.4 Sachwert 22
- 2.5 Ertragswert 27
- 2.6 Definition / Ableitung Verkehrswert - Äusserer Augenschein 30
- 2.7 Bewegliche Gegenstände 31

3 Nr. 2 - Ermittlung des Verkehrswertes - Fl.Nr. 18 - Gemarkung Niederndorf
- 3.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes
  - 3.1.1 Grundstücksmerkmale
    - 3.1.1.1 Rechtliche Merkmale 32
    - 3.1.1.2 Lagemerkmale 34
    - 3.1.1.3 Grundstücksbeschreibung 35
  - 3.1.2 Aussenanlagen 35
  - 3.1.3 Nutzungsperspektive 35
- 3.2 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl 36
- 3.3 Bodenwert 36
- 3.4 Definition / Ableitung Verkehrswert 37
- 3.5 Bewegliche Gegenstände 38

4 Zusammenstellung der Verkehrswerte 39

Anlagen
- 1 Auszug Landkarte / Ortsplan Niederndorf 41
- 2 Lageplan M ≈ 1:1000 42
- 3 Luftbild 43
- 4 Fl.Nr. 15: Übersicht Grundriss EG 44
- 5 Fl.Nr. 15: Übersicht Schnitte 45
- 6 Fl.Nr. 15: Berechnung BGF / BRI 46
- 7 Fl.Nr. 15: Berechnung Nutzflächen 47

Bildtafeln ..... 48 - 51

Verwendete Abkürzungen:

Allgemein :

Fl.Nr.	=	Flurstücknummer
BBPL	=	Bebauungsplan
FLNPL	=	Flächennutzungsplan
BauNVO	=	Baunutz.verordnung
BauGB	=	Baugesetzbuch
ebp	=	erschliessungs-beitragspflichtig
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

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 beauftragt.

1.3 Bewertungsobjekt : zu bewerten sind:

Fl.Nr. 15 - Gemarkung Niederndorf:
Teilbebautes Grundstück im Aussenbereich in Niederndorf, Gemeinde Arnbruck im Landkreis Regen, bebaut mit/ genutzt als:
- überwiegend als Landwirtschaftsfläche an Bachlauf genutzte Grünlandfläche, erkennbar extensiviert mit Nass-Stellen, anteiliger Gewässerfläche und mit geringen unbewirtschafteten Randflächen
- Hallengebäude im Nordosten, eingeschossig, an weiteren Schreinereihallen an Nordostgrenze angebaut, Bj. ca. 1975, Satteldach mit Brett-Fachwerkbindern, Wellplattendeckung, Aufdach-Photovoltaikanlage
- an Nordostseite an die Halle angebautes Heizhaus und hohes Spänesilo, Bj. ca. 1975, Massivbau, Blechdeckungen, befestigte Zufahrtsflächen im Norden
- anteilige Wegflächen - Zufahrten

Fl.Nr. 18 - Gemarkung Niederndorf:
Unbebautes Grundstück im Satzungsbereich in Niederndorf, Gemeinde Arnbruck im Landkreis Regen, genutzt als:
- ungenutzte Grünlandfläche mit Bauteilresten aus früheren Bebauungen, tlw. als Abfall- und Baumülldeponie genutzt
- anteilige Wegflächen

1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag : Die Ortsbesichtigung fand am 13.03.2025 statt. Die Grundstücke und die Gebäude auf Fl.Nr. 15 konnten nur von aussen begutachtet werden

Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung und zugleich der Wertermittlungsstichtag.

1.5 Wertermittlungsstichtag : **13.03.2025**
Ende der Recherchen: 13.03.2025

1.6 Unterlagen : Mit der Beauftragung wurden übergeben:
- Grundbuchabschrift : vom 18.11.2024
- Lageplan M 1:1000 : vom 31.01.2025
- Auszug Liegenschaftskataster : vom 31.01.2025

noch Unterlagen:

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

- Bodenrichtwerte Landkreis Regen : zum 01.01.2024
- Kaufpreisauskünfte GAA Regen : vom 19.02.2025
- Auskünfte Gemeinde Arnbruck : vom 13.03.2025
- Auszüge aus Eingabeplanung zur Schreinerei : von 1974
- Teilaufmass aussen : vom 13.03.2025

1.7 Vorhandene Nutzung / Gebäudegliederung **:** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Nutzungen und Gebäudeteile vorhanden:

Fl.Nr. 15 – Gemarkung Niederndorf:

- grossflächige extensivierte Grünlandfläche mit Nassstellen
- angebaute Schreinerei mit Heizhaus und Spänesilo
- anteilige Wasserfläche „Thalersdorfer Bach“
- anteilige unkultivierte Nebenflächen, Ranken
- anteilige Wegfläche = Zufahrt

Fl.Nr. 18 – Gemarkung Niederndorf:

- unbebaute Grünlandfläche mit restlichen Bauwerksteilen / Geländestützmauern
- anteilige Wegflächen = Zufahrten

.

2 Ermittlung des Verkehrswertes – Fl.Nr. 15 Gemarkung Niederndorf

2.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes - Fl.Nr. 15 Gemarkung Niederndorf

2.1.1 Grundstücksmerkmale

2.1.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

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

Bestandsverzeichnis (BV):

lfd. Nr	10
Gemarkung	Niederndorf
Flurst.	15
Wirtschaftsart und Lage	In Niederndorf, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
Grösse	5.623 m²

Erste Abteilung:

lfd. Nr.	2 zu BV Nr. 10
Eigentümer	Angaben zu Eigentümern sind im Zwangsversteigerungsverfahren nicht relevant.

Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	10
lfd. Nr.	2
Lasten und Beschränkungen	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Bauerseheleute D…….. in Niederndorf in Gütergemeinschaft auf Übertragung des Eigentums an einer Teilfläche zum Gesamtgut. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 14.02.1962; eingetragen am 25.10.1962.
zu lfd. Nr. im BV	10
lfd. Nr.	4
Lasten und Beschränkungen	Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer der des Flst. 13; gemäss Bewilligung vom 17.05.1994 (URNr. 11306/1994 Notariat Viechtach), Gleichrang mit Abt. II / 5, 6 und 7; eingetragen am 16.12.1996
lfd. Nr. im BV	10
lfd. Nr.	5
Lasten und Beschränkungen	Abwasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Flst. 13; gemäss Bewilligung vom 17.05.1994 (URNr. 11306/1994 Notariat Viechtach), Gleichrang mit Abt. II / 4, 6 und 7; eingetragen am 16.12.1996
lfd. Nr. im BV	10
lfd. Nr.	6
Lasten und Beschränkungen	Abstandsflächensicherung für den Freistaat Bayern; gemäss Bewilligung vom 17.05.1994 (URNr. 11306/1994 Notariat Viechtach), Gleichrang mit Abt. II / 4, 5 und 7; eingetragen am 16.12.1996
lfd. Nr. im BV	10
lfd. Nr.	7
Lasten und Beschränkungen	Abstandsflächensicherung für den jeweiligen Eigentümer der Flst. Nr. 13; gemäss Bewilligung vom 17.05.1994 URNr. 11306/1994 Notariat Viechtach), Gleichrang mit Abt. II / 4, 5 und 6; eingetragen am 16.12.1996

noch Grundbuchangaben:

lfd. Nr. im BV	10
lfd. Nr.	8
Lasten und Beschränkungen	Leibgeding für T…… Anmerkung: nach Angabe der Gemeinde Arnbruck sind die Berechtigten verstorben, die Belastung jedoch noch nicht gelöscht.
zu lfd. Nr. im BV	10
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	10
lfd. Nr.	12
Lasten und Beschränkungen	Photovoltaikanlagenbetriebsrecht -auflösend bedingt- für Stephan M……; gemäss Bewilligung vom 17.10.2012 URNr. 1412/2012 Notariat Bad Kötzting; Gleichrang mit Abt. II/13; eingetragen am 24.10.2012
zu lfd. Nr. im BV	10
lfd. Nr.	13
Lasten und Beschränkungen	Photovoltaikanlagenbetriebsrecht -aufschiebend bedingt- für Raiffeisenbank G……; gem. Bewilligung vom 17.10.2012 URNr. 1412/2012 Notariat Bad Kötzting; Gleichrang mit Abt. II/12; eingetragen am 24.10.2012
zu lfd. Nr. im BV	10
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 Kötzting; Gleichrang mit Abt. II/15eingetragen am 24.10.2012
zu lfd. Nr. im BV	10
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 Kötzting; Gleichrang mit Abt. II/14; eingetragen am 24.10.2012
zu lfd. Nr. im BV	10
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 Kötzting; Gleichrang mit Abt. II/17; eingetragen am 24.10.2012
zu lfd. Nr. im BV	10
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 Kötzting; Gleichrang mit

Abt. II/16; eingetragen am 24.10.2012.

noch Grundbuchangaben:

zu lfd. Nr. im BV	10
lfd. Nr.	19
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, Az: 2K 38/24); eingetragen am 18.11.2024.

Dritte Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	10
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.	:	15
Gemarkung	:	Niederndorf
Lage	:	In Niederndorf
Fläche	:	5.623 m²
Tatsächliche Nutzung	:	4.821 m² Grünland 496 m² Industrie und Gewerbe 127 m² Weg 99 m² Fliessgewässer „Thalersdorfer Bach“ 80 m² unkultivierte Fläche
Bodenschätzung	:	4.763 Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9º - 7,0º C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 36, Grünlandzahl 32, Ertragsmesszahl 1521 149 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9º - 7,0º C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 45, Grünlandzahl 43, Ertragsmesszahl 64 Gesamtertragsmesszahl 1585
Klassifizierung	:	Gewässer III. Ordnung
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 im Aussenbereich. Der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, ist als Grünlandfläche mit bestehender Bebauung (Schreinereihalle) dargestellt
Eine bauliche Nutzung, ausser eventuell der privilegierten Nutzung aus der Landwirtschaft, ist nicht gegeben. Für die bestehende Bebauung kann jedoch Bestandsschutz unterstellt werden.
Die Gemeinde Arnbruck hat für den Ort Niederndorf Ende 2024 eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen. Das Bewertungsgrundstück liegt jedoch ausserhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung.

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 Abwasserkanalnetz einer Abwassergemeinschaft in Eigenbetrieb der Nutzergemeinschaft angeschlossen. Erhobene oder geleistete Erschliessungsbeiträge konnten hierzu nicht in Erfahrung gebracht werden
Wassererschliessung	:	das Grundstück ist nicht an das gemeindliche Trinkwassernetz der Gemeinde Arnbruck angeschlossen. Es wird angenommen, dass die Wasserversorgung über die Gebäude auf Fl.Nr. 13 erfolgt.

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

Landwirtschaftliches Grundstück im Aussenbereich, teilbebaut, in voll erschlossenem Zustand

Baugenehmigungen:

Es konnten folgende Baugenehmigungsunterlagen erreicht werden:

- Neubau einer Schreinereiwerkstätte - genehmigt am 15.10.1974

Das Schreinereigebäude mit dem angebauten Heizhaus und dem Spänesilo wurde überwiegend plankonform erstellt.

Altlasten / Denkmalschutz / Naturschutz:

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 sind keine Biotopkartierungen vorhanden.

Hochwasser:

Entsprechend dem aktuellen Integralem Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept der Gemeinde Arnbruck besteht für das Bewertungsgrundstück keine Hochwassergefahr aus dem HQ 100.



2.1.1.2 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 Kötzting 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 schmale und eng ausgebaute Gemeindestrasse führt von der Staatsstrasse zu den Bewertungsgrundstücken.
→ siehe Anlagen 1 - 4 !

Struktur:

Der Ort Arnbruck ist nachwievor von der umliegend vorhandenen Land- und Forstwirtschaft geprägt. Der Tourismus hat in den letzten Jahrzehenten 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 Kötzting 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	2019	28,0
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2033	34,9
Altenquotient	2019	34,6
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2033	55,3
Gesamtqotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht	2019	62,7
erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2033	90,2
Billeter-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter)	2019	-0,8
Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung)	2033	-1,0

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

Lagequalität:

Das Grundstück ist aufgrund seiner Tallage und seinem fast ebenem Urgelände gut für gewerbliche Nutzungen geeignet. Die landwirtschaftliche Nutzung des grossen Grundstückes ist untergeordnet. Dies verdeutlich auch die erkennbar begonnene Extensivierung der Grünlandflächen.

Vorhandene Wertmerkmale:

Grundstückslage	- Ortsrandlage in Kleinort ohne Infrastruktureinrichtungen - Bachtallage mit fast ebenem Gelände - unregelmässiger Grundstückszuschnitt
Grundstücksnutzung	- überwiegend extensiviert bewirtschaftet Grünlandfgläche mit Nässsestellen - bebaute Fläche als ausklinkend abgemarkte Teilfläche mit eingeschossigen Schreinereigebäude bebaut, an Ostseite der Schreinerei angebautes Heizhaus und Spänesilo - Teilfläche als Gewässer III.Ordnung – Bachlauf entlang Westgrenze - unkultivierte, bewachsende Fläche am Nordrand zur Zufahrt hin. - anteilige Wegfläche der Zufahrtsstrasse von Nordwesten zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 13
Nutzung der Umgebung	- Dorf -Niederndorf- im Norden höher liegend mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden - nach Süden an die Schreinerei angebaute Gewerbehallen mit teilweiser Wohnnutzung - Grünlandflächen westlich und südlich
Erschliessung	- Zufahrt über schmale Ortstrasse von der Staatsstrasse aus Norden - Abwasserableitung in private Kanalisation - Trinkwasserversorgung über Nachbargrundstück Fl.Nr. 13 - Annahme: Stromanschluss an überörtliches Versorgungsnetz

2.1.1.3 Grundstücksbeschreibung:

Das zu bewertende Grundstück hat grundrisslich einen kompakten aber sehr unregelmässig zugeschnittenen Grundstückszuschnitt. Es stellt ein fast ebenes Grundstück in Tallage am Nordufer des Gruberbaches (Thalersdorfer Bach) dar. Nördlich schliesst das höher liegende Dorf Niederndorf an.
Die Hauptfläche des Grundstückes stellt die grosse Grünlandfläche dar, die erkennbar bereits mehrere Jahre extensivierend bewirtschaftet wird. Im südlichen, bachnahen Bereich sind Nass-Stellen erkennbar. Den Nordwestrand bildet der regulierte Thalersdorfer Bach und ist dort Teil des Bewertungsgrundstückes. Zu dem nach Nordwesten abgemarkten Nachbargrundstücksstreifen ist eine einfache Bachbrückenüberfahrtsfläche als Stb- Platte vorhanden. Die „Brücke“ ist geländerlos und stark verwittert. An der Nordseite des Grundstückes zum Zufahrtsweg hin besteht eine kleine unkultivierte Fläche mit Baum- und Strauchbewuchs.
Der mit der Schreinerei bebaute Grundstücksteil ist abgegrenzt zur Nachbar-Fl. Nr. 13 als Grundstücksfortsatz abgemarkt.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

N - S - Richtung : ca. 165 m
W - O - Richtung : ca. 65 m

Grundstücksgrösse : 5.623 m² laut Grundbuch und Liegenschaftskataster

→ siehe Anlagen 2 + 3 und Bilder 1-8

2.1.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

2.1.2.1 Allgemeines

Nach den erreichbaren Planunterlagen wurde ursprünglich auf dem Bewertungsgrundstück im Jahr 1975 eine Schreinereihalle erstellt. Auf dem Nachbarflurstück Nr. 13 wurde später die Schreinerei weiter erweitert und dann die ursprüngliche Schreinereihalle mit Heizhausanbau und Spänesilo gebäudebezogen abgemarkt dem Bewertungsgrundstück zugeschlagen.
Es werden nachfolgend die von aussen erkennbaren Gebäude und Gebäudeanbauten beschrieben.

2.1.2.2 Schreinerei

Das eingeschossige Hallengebäude ist in Massivbauweise erstellt und mit einem breiten Satteldach gedeckt. Das Dach ist laut Planunterlagen stützenlos frei über die Gebäudebreite gespannt mit Brett-Fachwerkbindern erstellt. Auf der Westdachfläche ist eine Aufdach-Photovoltaikanlage aufgebaut.
Entsprechend der möglichen Fenstereinsicht ist das Schreinereigebäude als Einraumwerkhalle ausgestaltet. Es bestehen Zugänge zum Heizhaus und den nach Osten.

Nutzungsaufteilung siehe Anlagen 4 - 5 !

Instandhaltung:
Das Schreinereigebäude ist erkennbar schon mehrere Jahre nicht mehr ständig genutzt. Entsprechend dazu ist ein Instandhaltungsrückstand innen und aussen feststellbar. Das Hallengebäude ist augenscheinlich in seinem ursprünglichen Zustand von 1975 unverändert vorhanden.

Brandschutz/Grenzbebauungen:
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. Ob Brandwände zwischen den gewerblich genutzten Gebäuden ausgebildet wurden, ist von aussen nicht erkennbar.
Die an der Grundstücksgrenze zusammengebauten Gebäude wurden in Bezug auf die Abstandsflächen mit dem Genehmigungsverfahren der Nachbaranbauten bauordnungsrechtlich geklärt und mit Dienstbarkeiten im Grundbuch abgesichert.

Wärmeschutz:
Es liegt kein Energieausweis für das Gebäude vor. Die Bauweise des Gebäudes lässt erkennen, dass das gewerblich genutzte Gebäude dem Wärmeschutzstandard zum Zeitpunkt seiner Errichtung im Jahr 1975 entsprochen hat. Mittlerweile gelten jedoch höhere Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz und dem Heizwärmebedarf. Weitere Investitionen zur energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle und der Heiztechnik stehen deshalb an.

Technische Daten Schreinerei:

Lichte Raumhöhen	:	EG: lt. Plan: ca. 3,20 m	
Nutzfläche	:	278,73 m²	- siehe Anlage 7
Bruttogrundfläche	:	304,32 m²	- siehe Anlage 6
Bruttorauminhalt	:	1.286 m³	- siehe Anlage 6
Gesamtnutzungsdauer	:	70 Jahre	- massiver Hallenbau
Restnutzungsdauer	:	20 Jahre	- entsprechend dem Gebäudealter und nach den vor Ort festgestellten Alter und Zustand des Gebäudes

Bauteilbeschreibung Schreinerei:

Aussenwände	Mauerwerk beidseits verputzt, EG - DG: lt. Plan: 30 cm Rohwandstärke
Dachform / -deckung	Satteldach mit ca. 15 ° Dachneigung, lt. Plan mit Brett-Fachwerkbindern frei gespannt / raue Holzschalung, Wellplattendeckung (Unterdach ?)
Blechteile	verzinktes Blech, stark angerostet
Aussenputz / -bekleidung	mineralischer Putz mit Ausbesserungsstellen, Renovierungsanstrich anstehend, Sockel abgesetzt mit Sockelrissen
Innendecke	geputzte Deckenuntersicht
Bodenbeläge	beschichtete Estrichflächen, stark ausgetreten, Farbreste
Fensterelemente	Holzfenster mit Isolierverglasung, gestrichen, stark abgewittert, überwiegend fest verglast
Tor	2-flgl. Holztor mit Glasfeldern, gestrichen
Heizung	Beheizung von aussen nicht erkennbar
Elektro	von aussen erkennbar einfache nutzungsbezogen Installation

→ siehe Bilder 1 – 5 und Anlagen 4 - 5 !

2.1.2.3 Heizhaus / Spänesilo

An die Nordostseite des Schreinereigebäude wurde 1975 das eingeschossige Heizhaus und ein anschliessendes Spänesilo angebaut. Beide Gebäude wurden in Massivbauweise errichtet und flach gedeckt.
Das Heizhaus ist von aussen und von der Schreinereihalle zugänglich. An der Ostseite des Spänesilos ist ein Befüllrohr bis über Dach angebaut.

Die Instandhaltung der beiden Anbauten an die Schreinerei analog dieser nicht ausreichend.

Technische Daten Heizhaus / Spänesilo:

Wandhöhen aussen	:	Heizhaus: ca. 4,10 – 4,45 m Spänesilo: ca. 7,40 m	
Nutzflächen gesamt	:	ca. 26,79 m²	
Bruttogrundflächen	:	33,41 m² -	siehe Anlage 6
Bruttorauminhalte	:	206 m³ -	siehe Anlage 6
Gesamtnutzungsdauer	:	70 Jahre -	Massivbauweise, wie Schreinerei
Restnutzungsdauer	:	20 Jahre -	entsprechend dem Gebäudealter und nach den vor Ort festgestellten Alter und Zustand der Gebäude

Bauteilbeschreibung Heizhaus / Spänesilo:

Aussenwände	Mauerwerk, beidseits verputzt, lt. Plan: d= 24 cm roh
Dachformen / -deckung	Flach geneigte Satteldächer / Blechdeckung
Aussenputz	mineralischer Putz gestrichen, Renovierungsanstrich anstehend
Türe	2-flg. Holzstocktüre, gestrichen

→ siehe Bilder 1 – 5 und Anlagen 4 -5

2.1.2.4 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.
Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung und der nicht einsehbaren Bereiche sind notwendige Massnahmen, die bei der einmaligen Besichtigung festgestellt wurden, mit geschätzten Vorbehaltsbeträgen berücksichtigt.

Schreinerei + Heizhaus/Spänesilo:

- Renovierungsanstrich aller Putz- und Holzaussenflächen wegen strarker Abwitterung und Überalterung, einschl. Rissesanierung und Gerüste - ca. 290 m²
  → siehe Bilder 1 - 5
- Erneuerung der Dachentwässerungseinrichtungen wegen starkem Rostanfall
- Revitaliseren der Raumschalen in der Schreinerei und dem Heizhaus wegen starker Überalterung und Beanspruchung - soweit von aussen erkennbar
  Vorbehaltsbetrag: 6.000,- €

Baumängel und Schäden - insgesamt	=	**14.000 €**

2.1.2.5 Besondere Bauteile

Als B e s o n d e r e B a u t e i l e 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.

Vor Ort wurden keine derartigen Bauteile festgestellt.

Angaben zur genauen Grösse, der Beschaffenheit, des Alters und der Energieeffizienz der vorhandenen Aufdach-Photovoltaikanlage auf der Westseite des Schreinereigebäudes konnten nicht erreicht werden. Überschlägig kann ein Zeitwert der Anlage mit 72 Modulen mit 12 – 13 kWp und einem geschätzten Alter von 13 Jahren mit ca. 18.000,- € ermittelt werden.

2.1.3 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.

Fl.Nr. 15 - Gemarkung Niederndorf:

- Zufahrtsbereich an Nordseite der Schreinerei mit Betonplattenbelag mit Einfassung stark vermoost und eingewachsen - ca. 40 m²
  → siehe Bild 1
- Zugangsbereich Heizhaus an Ostseite der Schreinerei mit Betonpflasterbelag mit Einfassung, stark vermoost - ca. 20 m²
  → siehe Bild 5
- Kies-Gebäudetraufstreifen östlich und westlich an Schreinerei, stark eingewachsen ca. 43 lfm
- einfache Bachbrücke zur Fl.Nr. 16 als Betonplatte, stark abgewittert, ohne Geländer
  → siehe Bild 7
- anteilige Erschliessungsanlagen auf dem Grundstück:
  - Schmutzwasseranschluss an Ortskanal - Umfang an Gesamtanwesen auf Fl.Nrn. 15 und 13 nicht feststellbar - Vorbehaltsbetrag: 500,- €
  - Trinkwasseranschluss an gemeindliches Versorgungsnetz - Umfang an Gesamt-anesen auf Fl.Nrn. 15 und 13 nicht feststellbar - Vorbehaltsbetrag: 500,- €
  - Stromanschluss an überörtlichem Versorgungsnetz - Umfang an Gesamtanwesen anesen auf Fl.Nrn. 15 und 13 nicht feststellbar - Vorbehaltsbetrag: 500,- €

Zeitwert Aussenanlagen Fl.Nr. 15 Gemarkung Niederndorf - gesamt	=	**4.000 €**

2.1.4 Nutzungsperspektive

Die grosse Schreinereihalle kann erkennbar künftig nur eingeschränkt als einzelne Schreinerei, ohne die Anbindung der Einrichtungen im angebauten Schreinereibetrieb auf Fl.Nr. 13, genutzt werden. Da die Funktionsfähigkeit der Beheizung im Heizhaus und die Späneabsaugung in das Spänesilo nicht bekannt sind, ist diese Einschätzung zusätzlich zutreffend.
Das grosse Hallengebäude kann aber auch anders genutzt werden, z.B. als Lagerhalle für Speditionen, ö.ä..

2.2 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

Wertermittlungsmethoden:

In der Bundesrepublik Deutschland sind die normierten Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) in der ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung[1] 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 Erträge[2] 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 gewerblich genutzte Immobilie kann das Bewertungsobjekt sowohl 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.

2.3 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 KAG[1], veröffentlicht. Zudem sind für das gesamte Gemeindegebiet von Arnbruck zutreffend, ein Bodenrichtwert für -Landwirtschaftsflächen- veröffentlicht.

Gemeinde: **Gemeinde Arnbruck**

Bodenrichtwert-zonen-Nr.	Ortsteil	Gemeinde	Bodenrichtwert €/m²	Art der Nutzung	Entwicklungszustand	Erschliessung
00000005	**Niedern-dorf**	**Arnbruck**	**55,00**	M gemischte Nutzung	baureifes Land (B)	**ebf** erschliessungs-beitragsfrei

Bodenrichtwert-zonen-Nr.	Ortsteil	Gemeinde	Bodenrichtwert €/m²	Art der Nutzung	Entwicklungszustand	Erschliessung
00000090	**Niedern-dorf**	**Arnbruck**	**3,00**	LF Landwirtschafts-fläche	-	-

Die Bodenrichtwertlisten zeigen 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 gewerblich- oder gemischt genutzten Grundstücken im Richtwertgebiet und auch in der näheren Umgebung des zu bewertenden Grundstückes aus eigenen Ver- und Ankäufen bekannt. Dies gilt ebenso für Landwirtschaftsflächen.
Auf Anfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Regen konnten ebenfalls keine Verkaufsfälle von vergleichbaren Grundstücken aus Niederndorf aus den letzten 6 Jahren angegeben werden.
Aufgrund der sehr unterschiedlichen Nutzungsarten auf dem Bewertungsgrundstück und der Lage im Ort ist diese different nach seinen Nutzungsanteilen aufzuteilen und zu betrachten, und zwar

- den bebauten nordöstlichen Grundstücksteil mit der Schreinereihalle und dem angebauten Heizhaus und dem Spänesilo,
- der grösseren Grünlandfläche, die extensiviert bewirtschaftet wird,
- der anteiligen Wasserfläche des Thalersdorfer Baches,
- der kleinen Unlandfläche, die unkultiviert ist und die anteiligen übrigen Rankenflächen beinhaltet, und
- der anteiligen Wegfläche in der Nordostecke, die zugleich Zufahrt zur Schreinereihalle und zum Nachbargrundstück, Fl.Nr. 13 ist.

[1] KAG - Kommunalabgabengesetz

Objektbezogene Bodenwertverhältnisse:

Die einzelnen betrachteten Flächenanteile werden nach ihren spezifischen Merkmalen untersucht und getrennt bewertet.

Bodenpreis bebaute, gemischt genutzte Fläche:

Der Bodenpreis dieser Teilfläche kann vom Bodenrichtwert 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 verzweigeten 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	€/m²
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2024 bis 13.03.2025	2%	=	1,10	€/m²
• Lageanpassung: Randlage im Ort	2%	=	1,10	€/m²
• Grundstücksgrösse: keine Anpassung	0%	=	0,00	€/m²
• Grundstücksbelastungen: ohne Anpassung (siehe Ziff. 2.6)	0%	=	0,00	€/m²
angepasster Bodenrichtwert mit ortsüblicher Erschliessung		=	57,20	€/m²
	gerundet	=	57,20	€/m²

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:

• Erschliessung: hier: fehlender gemeindlicher Schmutzwasseranschluss	:	bis	- 15%
• Lage, hier: fehlender Gebäudeumgriff	:	bis	- 10%
• Nutzungseinschränkung, hier: vorhandene Bebauung	:	bis	- 5%

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz:

Bodenpreis - gemischt genutzte, bebaute Fläche:

• angepasster Bodenrichtwert mit ortsüblicher Erschliessung		=	57,20	€/m²
• abzgl. ortsüblicher Erschliessungskostenansatz für Abwasser		= -	6,00	€/m²
• Abschlag wegen fehlendem Gebäudeumgriff nach Süden und Osten als Anbau an Nachbargebäude	5%	= -	2,86	€/m²
• Abschlag wegen bestehender Bebauung	5%	= -	2,86	€/m²
Bodenpreis Grundstücksteilfläche - bebaute Fläche		=	45,48	€/m²
	gerundet	=	**45,00**	**€/m²**

Bodenpreis extensivierte Grünlandflächen:

Der auf das gesamte Gemeindegebiet veröffentlichte, aber auch als regionstypischer Richtwert für Landwirtschaftsflächen kann zur Ableitung für die extensivierte Grünlandfläche herangezogen werden. Dabei ist folgendes zu beachten:

Der Bodenpreis für Grünlandflächen variiert je nach Nutzbarkeit der Grünfläche. Für den bachnahen Bereich im „Zellertal“ sind eher kleinere und meist unregelmässig zugeschnittene Grünlandflächen anzutreffen. Entsprechend unterschiedlich sind die Kaufpreise solcher Grünlandflächen. Preisentscheidend ist der mögliche Ertrag (Grüngut), die Verschattung durch hohen Randbewuchs (Bäume, Sträucher) die maschinelle Bearbeitbarkeit und damit verbunden der Zuschnitt der Grünfläche.

Regional sind folgende Preisspannen für Landwirtschaftsflächen sind regional bekannt:

- Landwirtschaftsflächen von 0,50 bis 2,50 €/m²(extensivierte Grünlandflächen)
- Landwirtschaftsflächen von 2,00 bis 3,50 €/m² (Intensivgrünlandflächen)
- Landwirtschaftsflächen von 3,00 bis 4,50 €/m² (Ackerflächen)

Da die Extensivierung augenscheinlich bereits längerzeitig durchgeführt wurde, kann der obere Spannenwert für extensivierte Grünlandflächen angenommen werden, da wenige Verschattungen vorhanden sind und die Grünlandfläche fast eben ist. Negativ wirken sich die erkennbaren Nass-Stellen in der Grünlandfläche aus.

Unter Berücksichtigung der o.a. Kriterien kann für die extensiv gestaltete Grünfläche folgender Preis ermittelt werden:

Bodenpreis - extensivierte Grünlandfläche:

• Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen		=	3,00	€/m²
• Abschlag wegen erkennbar bereits mehrjährigen extensivierender Bewirtschaftung	30%	= -	0,90	€/m²
• Abschlag wegen eingeschränkter Bewirtschaftung und eingeschränktem Ertrag in Nassbereichen	10%	= -	0,09	€/m²
Bodenpreis Grundstücksteilfläche - extensiviertes Grünland		=	2,01	€/m²
gerundet		=	**2,00**	**€/m²**

Bodenpreis Wasserflächen:

Der dem Bewertungsgrundstück zugeschlagenen Flächenanteil des Thalersdorfer Baches ist nutzungsbezogen als Gewässer III.Ordnung eingestuft. Dies bedeutet, dass die Wasserfläche zwar im Eigentum des Grundstücksbesitzers steht, dieser daraus jedoch keinen Nutzen ziehen kann.
Dieser Grundstücksteilfläche ist deshalb ein Bodenpreis von 0,00 €/m² zuzuordnen.

Bodenpreis - Wasserfläche:

• Bodenwert für Wasserflächen - hier: Thalersdorfer Bach	=	**0,00**	**€/m²**

Bodenpreis unkultivierte Flächen, Ranken:

Bei der langzeitigen maschinellen Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Grundstücken entstehen Restflächen, die nicht ständig mitbewirtschaftet werden. Das sind regelmässig Rankenflächen, Grundstücksecken, oder durch Strauch- und Baumbewuchs nicht bewirtschaftbare Grünlandflächen.
Solche, meist geringflächigen Flächenanteile werden zu symbolischen Kaufpreisen an- und verkauft.
In Bezug auf die extensivierte Grünlandfläche kann ein hälftiger Bodenpreis angesetzt werden.

Bodenpreis - unkultivierte Nebenflächen/Ranken:

• Bodenpreis für extensivierte Grünlandfläche		=	2,00	€/m²
• Abschlag wegen Ertragsausfall als Grünlandnutzfläche	50%	= -	1,00	€/m²
Bodenpreis Grundstücksteilfläche - unkultivierte Flächen/Ranken		=	1,00	€/m²
gerundet		=	**1,00**	**€/m²**

Bodenpreis Wegeflächen:

Örtlich anzusetzende Bodenpreisspannen für Wegeflächen sind nicht bekannt. Vergleichsweise können Preisansätze für Abtretungsflächen, z.B. bei Strassen- und Wegebaumassnahmen, die gegendüblich im Rahmen von 5,- bis 15,- €/m² bekannt sind, betrachtet werden. Wegen der Ausgestaltung der ganzen Zufahrtssituation ist ein Bodenpreis an der oberen Spanne des Preisrahmens bekannt.

Bodenpreis - Wegflächen:

• überörtlich üblicher Ausgleichsbetrag für Strassen- und Wegeflächen	=	15,00	€/m²
Bodenpreis Grundstücksteilfläche - Wegfläche	=	**15,00**	**€/m²**

Somit ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert aus den Teilflächenwerten von:

Fl.Nr. 15 - Gemarkung Niederndorf:

Bebaute Fläche mit Gebäudeumgriff	635	m²	x	45,00	€/m²	=	28.575 €
extensivierte Grünlandfläche	4.675	m²	x	2,00	€/m²	=	9.350 €
Wasserfläche "Thalersdorfer Bach"	100	m²	x	0,00	€/m²	=	0 €
unkultivierte Nebenflächen, Ranken	83	m²	x	1,00	€/m²	=	1 €
anteilige Wegfläche - Zufahrten	130	m²	x	15,00	€/m²	=	1.950 €
gesamt	5.623	m²				=	39.876 €
				gerundet		=	**40.000 €**

2.4 Sachwert

Normalherstellungskosten - NHK 2010 ImmoWertV 2021

Text geändert:31.05.2025



Die Gebäudesachwerte der beiden Gebäudeteile, Schreinerei und angebautes Heizhaus und Spänesilo, 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:

- Schreinerei analog **Typ 15.1** – Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig
  Da die Standardstufen dieses Gebäudetyps Ausstattungen ab ca. 1995 berücksichtigen, muss auf frühere Bewertungsdaten zurückgegriffen werden. Ansätze hierzu sind in den Bauwerten von 1913 zu finden, die indiziert rückgerechnet werden können.
- Anbau Heizhaus/Spänesilo: siehe Schreinerei

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: **188,4** **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 Schreinereigebäude mit angebautem Heizhaus und Spänesilo sind, von aussen betrachtet, keine Modernisierungsmassnahmen erkennbar.
Aus der Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 sind für Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren ableitbar. Diese Gesamtnutzungsdauer trifft in erster Linie auf stark beanspruchte Betriebsstätten mit Produktion zu. Aus dem Immobiliengeschehen sind für einfache Hallengebäude höhere Gesamtlebensdauern bekannt. Aus dem Vergleich mit den Gegebenheiten vor Ort können folgende Gesamtnutzungsdauern und daraus abgeleitete Restnutzungsdauern zum Wertermittlungsstichtag zugeordnet werden:

- Schreinerei +Heizhaus + Spänesilo GND = 70 Jahre / RND = **20 Jahre**

Alterswertminderung - AWM:

Nach den Vorgaben der Berechnungen zur ImmoWertV 2021 (NHK 2010) ist die Alterswertminderung modelkonform linear (=Alter / 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.

Sachwert Schreinerei:

Grunddaten Sachwert Schreinerei:

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 2.1.2.1 + 2.1.2.2
Ortsbesichtigung	:	13.03.2025 = Qualitätsstichtag
Wertermittlungs-Stichtag	:	**13.03.2025**
tatsächliches Baujahr/Bezug	:	ca. 1975
Restnutzungsdauer RND	:	**20** Jahre
Gesamtnutzungsdauer GND	:	70 Jahre nach Einschätzung vor Ort
Tatsächliches Lebensalter LA	:	ca. 50 Jahre
Lebensalter entspr. RND (LA)	:	50 Jahre
Vollgeschosse	:	1
Keller	:	nicht unterkellert
Ausführung und Bauart	:	lt. Plan: Massivbau, Satteldach mit Holzbrett-Fachwerkbinder, Wellplattendeckung
Grundrissgestaltung	:	einfach und zweckmässig
Gebäudeunterhalt	:	von aussen abgeleitet: nicht ausreichend
Bruttogrundfläche - BGF - Anl. 6	:	304,3 m²
Gebäudetyp NHK 2010	:	keinem Gebäudetyp zugehörig - Abgleich mit früheren Bewertungsdaten
Standardstufen	:	unter Standardstufe 3 - Betriebsgebäude/Werkstätten Typ 15.1 NHK 2010
Durchschnittl. Herstell.kosten [1]	:	620 [1] €/m² - aus Rückrechnung Bauwert 1913
Baupreisindex BPI	:	188,4 (Nov. 2024 - gewerbl. Betriebsgebäude 2010 = 100)
Regionalfaktor	:	1,0 nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021
Alterwertminderung AWM	:	71% linear

Berechnung Sachwert Schreinerei:

304,3 m²	x	620 €/m²	=		188.666	€
		(einschl. 19% Baunebenkosten)				
Normaherstellungskosten 2010			=		188.666	€
Normalherstellungskosten für den	13.03.2025					
188.666 € x	188,4	/ 100,0	=		355.390	€
abzüglich Wertminderung wegen Alterung - linear						
71%	aus	355.390 €	=	-	253.850	€
			=		253.850	€
Gebäude - Sachwert - Schreinerei			gerundet =		**253.900**	**€**

[1] Ableitung Herstellungskosten aus Rückrechnung der Bauwerte 1913 - einfache Hallenbauten, eingeschossig, Massivbauten mit Fachwerkbindern, Hallenlängen bis 40 m, Wandhöhen 4,0 - 6,0 m:
Bauwert 1913: 25,2 M/m² in Spanne von 25,0 - 30,0 M/m²
vgl. Lit.: R.Brachmann -Bauwerte von Industriebauten, u.a. - Th. Oppermann Verlag
2.Auflage 1987 - Seite 116

Sachwert Heizhaus / Spänesilo:

Grunddaten Sachwert Heizhaus/Spänesilo:

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 2.1.2.1 + 2.1.2.3
Ortsbesichtigung	:	13.03.2025 = Qualitätsstichtag
Wertermittlungs-Stichtag	:	**13.03.2025**
tatsächliches Baujahr/Bezug	:	ca. 1975
Restnutzungsdauer RND	:	**20** Jahre
Gesamtnutzungsdauer GND	:	70 Jahre nach Einschätzung vor Ort
Tatsächliches Lebensalter LA	:	ca. 50 Jahre
Lebensalter entspr. RND (LA)	:	50 Jahre
Vollgeschosse	:	1
Keller	:	nicht unterkellert
Ausführung und Bauart	:	lt. Plan: Massivbau, leicht geneigte Satteldächer Blechdeckungen
Grundrissgestaltung	:	einfach und zweckmässig
Gebäudeunterhalt	:	von aussen abgeleitet: nicht ausreichend
Bruttogrundfläche - BGF - Anl. 6	:	33,4 m²
Gebäudetyp NHK 2010	:	keinem Gebäudetyp zugehörig - Abgleich mit früheren Bewertungsdaten
Standardstufen	:	unter Standardstufe 3 - Betriebsgebäude/Werkstätten Typ 15.1 NHK 2010
Durchschnittl. Herstell.kosten [1]	:	950 [1] €/m² - aus Rückrechnung Bauwert 1913
Baupreisindex BPI	:	188,4 (Nov. 2024 - gewerbl. Betriebsgebäude 2010 = 100)
Regionalfaktor	:	1,0 nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021
Alterwertminderung AWM	:	71% linear

Berechnung Sachwert Heizhaus/Spänesilo:

33,4 m²	x	950 €/m²	=	31.730 €			
		(einschl. 19% Baunebenkosten)					
Normaherstellungskosten 2010			=	31.730 €			
Normalherstellungskosten für den	13.03.2025						
31.730 € x	188,4	/	100,0	=	59.770 €		
abzüglich Wertminderung wegen Alterung - linear							
71%	aus	59.770 €	=	-	42.693 €		
			=		42.693 €		
Gebäude - Sachwert - Heizhaus/Spänesilo			gerundet =		**42.700 €**		

[1] Ableitung Herstellungskosten aus Rückrechnung der Bauwerte 1913 - Kesselhaus-Silogebäude, eingeschossig, Massivbauten mit flach geneigten Dächern, Wandhöhen 8,0 - 10,0 m:
Bauwert 1913: 38,7 M/m² in Spanne von 30,0 - 40,0 M/m²
vgl. Lit.: R.Brachmann - Bauwerte von Industriebauten, u.a. - Th. Oppermann Verlag
2.Auflage 1987 - Seite 142

Zusammenstellung der Sachwerte:

Fl.Nr. 15 - Gemarkung Niederndorf:

Schreinerei		=	253.900 €
Heizhaus/Spänesilo		=	42.700 €
Wert der baulichen Anlagen		=	296.600 €
Wert der baulichen Aussenanlagen	siehe Ziff. 2.1.3	=	4.000 €
Zwischensumme		=	300.600 €
Bodenwert Fl.Nr. 15 - Gemarkung Niederndorf	siehe Ziff. 2.3	=	40.000 €
Vorläufiger Sachwert		=	**340.600 €**

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. Für den Gebäudetyp Betriebs- / Werkstätten liegen im Landkreis Regen jedoch keine Sachwertfaktoren vor. Somit muss die Gängigkeit der Immobilie auf dem Immobilienmarkt untersucht und sachverständig bewertet werden. Dies kann z.B. analog und in der Beurteilung der besonderen objektspezifischen Merkmale geschehen.

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.
Marktkaufpreiszu- 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 Sachwert ohne Marktanpassung		=	340.600 €
abzüglich			
• Baumängel und Schäden	siehe Ziff. 2.1.2.4	= -	14.000 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 2.1.2.5	=	0 €
	Zwischensumme	=	326.600 €

• vor Ort festgestellte objekspezifische Grundstücksmerkmale:

- schwer gängige Gewerbeimmobilie (-)
- Ortsrandlage mit Umgriffsfläche an 2 Gebäudeseiten (+)
- schmale Zufahrt durch Ort (-)
- Kostenrisko bei den Revitalisierungsmassnahmen (-)
- Nutzungsabhängigkeit und Einschränkung durch Anbau an weitere Hallenbauten auf Nachbargrundstück (-)
- Nutzungsdefizit: fehlende ausgebaute Stellplätze für Gewerbebetrieb (-)

daraus abgeleiteter Abschlag: 326.600 € x 25%		= -	81.650 €
		=	244.950 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet		=	**245.000 €**

2.5 Ertragswert

Das einfache Hallengebäude wurde als Einraumwerkstatt konzipiert, errichtet und erkennbar längere Zeit als solche genutzt. Das angebaute Heizhaus und das Spänesilo bestätigen diese Nutzung. Die Nutzung als Schreinerei ist jedoch erkennbar seit geraumer Zeit aufgegeben. Es ist anzunehmen, dass die Wiederaufnahme des Schreinereibetriebes nur im Zusammenhang mit den auf Fl.Nr. 13 angebauten Werkstatthallen sinnvoll und denkbar ist.
Als Einzelimmobilie betrachtet, eignet sich die stützenlose Halle künftig eher für eine Lagernutzung. Dafür spricht die gute Anfahrt zum Grundstück. Ein leichtes Manko stellt die beengte Zufahrt durch Niederndorf dar. Solche Hallen werden in ländlichen Gebieten als Zwischenlager für Speditionen, Paketdienste, o.ä. Betriebe mit Lagernutzung angemietet.

Es werden die normierten Ertragswertverfahren unterschieden nach
- dem Allgemeinen Ertragswertverfahren,
- dem vereinfachten Ertragswertverfahren, und
- dem periodischen Ertragswertverfahren

Bei Gewerbeimmobilien 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 x LZ) x 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 Gewerbemieten liegen nur für die grösseren Städte in der Region vor.

Mietpreisansätze für Schreinereien sind nicht bekannt, da sich diese meist eigentümergeführte Betriebe sind.
Mietansätze für die o.a. Lagernutzung sind in der Region von 1,50 €/m² bis 3,00 €/m² bekannt. Für die Halle mit ca. 280 m² Nutzfläche kann ein Ansatz von 2,50 €/m² angenommen werden, was eine Monatskaltmiete von ca. 700,- € ergibt.

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. Für die Schreinereihalle mit dem angebauten Heizhaus und dem Spänesilo wird ein Kostenansatz von 20% angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Die Feststellung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes für die gewerblich genutzte Immobilie 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:

- Lagerhallen (Speditionsbetriebe) – Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken Seite 1814 : 6,0 - 8,0 %
- Versand- / Produktionsgebäude – Sprengnetter, Marktdaten und Arbeitshilfen Band 2, 3.04/3/31 RND 20 Jahre : 4,0 %

Wegen des zum Wertermittlungsstichtag geringen bis üblich hohen wirtschaftlichen Risikos bei einer fiktiven Vermietung wird ein zutreffender Liegenschaftszinssatz von 5,0 % eingerechnet.

Restnutzungsdauer

Die Restlebensdauer des Gesamtanwesens wird analog dem Sachwert bei Vermietung mit 20 Jahren angenommen.

Berechnung Ertragswert:

Einheit	Fläche	Miete	Rohertrag		Bewirtsch.Kosten			Reinertrag	
	m²	€/m²	€/Monat	€/jährlich	%	€/jährlich		jährlich.	
Schreinerei	278,7	2,50	697	8.362	-20%	-1.672	=	6.690	€
insgesamt	278,7			8.362		-1.672	=	6.690	€
Nutzflächen siehe Anlage 7 !									
abzüglich Bodenertragsanteil der Grundstücksfläche									
Bodenwert der bebauten Fläche:				28.575	€ x	5,0%	= -	1.429	€
Gebäudereinertrag							=	5.261	€
kapitalisiert mit									
- Zinssatz					5,0%				
- Restnutzungsdauer					20	Jahre bei Vermietung			
- Kapitalisierungsfaktor					12,46		=	65.549	€
Gebäudeertragswert							=	65.549	€
Bodenwert				siehe Ziff. 3.2			=	40.000	€
							=	105.549	€
vorläufiger Ertragswert				gerundet			=	**106.000**	€

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

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

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

vorläufiger Ertragswert		=		106.000 €
• abzgl. Baumängel und Schäden	siehe Ziff. 2.1.2.4	=	-	14.000 €
• zzgl. Besondere Bauteile	siehe Ziff. 2.1.2.5	=		0 €
aus Ertragswert abgeleiteter		=		92.000 €
vorläufiger Verkehrswert	gerundet	=		**92.000 €**

2.6 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 ZVG[1] 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 hohe Wertdifferenz (62%) zwischen beiden Werten feststellbar.

Sachwert	siehe Ziff. 2.4	=	245.000 €
Ertragswert	siehe Ziff. 2.5	=	92.000 €

Das Bewertungsobjekt ist aufgrund seiner früheren Nutzung eher ein Sachwertobjekt, da Schreinereien überwiegend eigentümergeführt sind. Wegen der gegebenen fiktiven Vermietbarkeit als Lagerhalle für Speditionsbetriebe 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 ausgeglichene Akzeptanz dieses Risikos anzunehmen.

[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%	ausgeglichene Akzeptanz	50%
hohe Akzeptanz	75%		
vollständige Akzeptanz	100%		
Gewichtung			50%

Sachwert		siehe Ziff. 2.4	=	245.000 €
Ertragswert		siehe Ziff. 2.5	=	92.000 €
Differenz	ca.	62%	=	153.000 €
Akzeptanz des Risikos aus der Differenz von Sachwert zu Ertragswert				
Sachwert zu Ertragswert				
92.000 € +	153.000 € *	50%	=	168.500 €
abgeleiteter Verkehrswert		gerundet	=	**169.000 €**

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 geringer Abschlag von 5% gerechtfertigt, da beim Hauptgebäude (Schreinerei) eine Fenstereinsicht möglich war.

ermittelter Verkehrswert		=	169.000 €
abzüglich Abschlag wegen Bewertung nach äussem Augenschein			
169.000 €	x 5%	=	-8.450 €
Verkehrswert - nach äusserem Augenschein -		=	160.550 €
	gerundet	=	**161.000 €**

2.7 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:

Die Photovoltaikanlage auf der Westdachfläche der Schreinerei ist, entsprechend den Eintragungen im Grundbuch, Fremdeigentum.

3 Ermittlung des Verkehrswertes – Fl.Nr. 18 Gemarkung Niederndorf

3.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes - Fl.Nr. 15 Gemarkung Niederndorf

3.1.1 Grundstücksmerkmale

3.1.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

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

Bestandsverzeichnis (BV):

lfd. Nr	7
Gemarkung	Niederndorf
Flurst.	18
Wirtschaftsart und Lage	In Niederndorf, Hofraum
Grösse	574 m²

Erste Abteilung:

lfd. Nr.	2 zu BV Nr. 7
Eigentümer	Angaben zu Eigentümern sind im Zwangsversteigerungsverfahren nicht relevant.

Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	7
lfd. Nr.	2
Lasten und Beschränkungen	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Bauerseheleute D…….. in Niederndorf in Gütergemeinschaft auf Übertragung des Eigentums an einer Teilfläche zum Gesamtgut. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 14.02.1962; eingetragen am 25.10.1962.
lfd. Nr. im BV	7
lfd. Nr.	8
Lasten und Beschränkungen	Leibgeding für T…… Anmerkung: nach Angabe der Gemeinde Arnbruck sind die Berechtigten verstorben, die Belastung jedoch noch nicht gelöscht.
zu lfd. Nr. im BV	7
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	7
lfd. Nr.	19
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, Az: 2K 38/24); eingetragen am 18.11.2024.

Dritte Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	7
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.	:	18	
Gemarkung	:	Niederndorf	
Lage	:	In Niederndorf	
Fläche	:	574 m²	
Tatsächliche Nutzung	:	506 m²	Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft
		68 m²	Weg
Bodenschätzung	:	Flurstück nicht geschätzt	
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 BauNVO[1.] Die Gemeinde Arnbruck hat für den Ort Niederndorf Ende 2024 eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen. Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung.
Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück richtet sich demnach nach § 34 BauGB [2]
- 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 Abwasserkanalnetz einer Abwassergemeinschaft in Eigenbetrieb der Nutzergemeinschaft angeschlossen. Erhobene oder geleistete Erschliessungsbeiträge konnten hierzu nicht in Erfahrung gebracht werden
Wassererschliessung	:	das Grundstück ist an das gemeindliche Trinkwassernetz der Gemeinde Arnbruck angeschlossen. Erschliessungsbeiträge von umgerechnet 3,62 €/m² stehen an, sind jedoch noch nicht angefordert.

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

Unbebautes Grundstück in Dorfgebietslage (Innenbereich), in voll erschlossenem Zustand.

---

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:

Nach Auskunft der Gemeinde Arnbruck sind im Bereich des Bewertungsgrundstückes keine Altlasten kartiert. Es wird unterstellt, dass das Anwesen keine Bodendenkmäler beinhaltet.
Entsprechend den allgemein zugänglichen Informationen sind auf dem Bewertungsgrundstück sind keine Biotopkartierungen vorhanden.

Hochwasser:

Entsprechend dem aktuellen Integralem Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept der Gemeinde Arnbruck besteht für das Bewertungsgrundstück keine Hochwassergefahr aus dem HQ 100.

3.1.1.2 Lagemerkmale

Ort:

Die Angaben zum Ort, der Verkehrslage, der Struktur, den Gemeindedaten und der demographischen Entwicklung in Ziff. 2.1.1.2 gelten hierzu gleichbedeutend.

Lagequalität:

Das Grundstück ist aufgrund seiner Ortsrandlage und seiner Südwesthangausrichtung mit Fernsicht ins Bachtal ein attraktiver Wohnungsstandort. Bestärkt wird dieses positive Merkmal durch die ruhige Wohnlage in dem kleinen Dorf. Negativ wirken sich die noch vorhandenen Gebäudereste und die Lage des Anwesens in dem Kleinort ohne Infrastruktureinrichtungen aus.

Vorhandene Wertmerkmale:

Grundstückslage	- Ortsrandlage in Kleinort ohne Infrastruktureinrichtungen - Hanglage mit Geländeabsturz nach Südwesten - vorhandenen Gebäudereste
Grundstücksnutzung	- unbebautes Grundstück mit Gebäuderesten früherer Bebauungen, die als Geländestützmauern fungieren
Nutzung der Umgebung	- Dorf -Niederndorf- im Norden höher liegend mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden - nach Westen anschliessendes grosses Mehrfamilienwohnhaus mit Grenzbebauung an Westgrenze - weitläufige Grünlandflächen im Süden
Erschliessung	- Zufahrt über schmale Ortstrasse von der Staatsstrasse aus Norden - Abwasserableitung in private Kanalisation - Trinkwasserversorgung an gemeindliches Versorgungsnetz Anschlussmöglichkeit vorhanden

3.1.1.3 Grundstücksbeschreibung:

Das zu bewertende Grundstück hat grundrisslich annähernd einen rechteckigen zugeschnittenen Grundstückszuschnitt. Es stellt ein Hanggrundstück dar, an dessen nördlichen Drittel eine ca. 3,0 m hohe Geländestützwand den Geländesprung auffängt. Im rechten Winkel zu dieser hohen Stützmauer ist einen abgestufte Geländestützmauer parallel zur Ostgrenze vorhanden. Sie fängt dort den Geländesprung zur Fl.Nr. 17 auf, die eine nach Norden ansteigende Wegefläche darstellt. Parallel zur Nordgrenze fliesst ein regulierter Wasserlauf als Zulauf zum E-Werk auf dem Nachbargrundstück, Fl.Nr. 19. Auf der südlichen, ebenen Fläche sind Bauteilreste, Sperrmüll, Abbrandstellen, etc. eingewachsen vorhanden.
Das Grundstück ist nicht eingezäunt.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

N - S - Richtung : ca. 34 m
W - O - Richtung : ca. 18 m

Grundstücksgrösse : 574 m² laut Grundbuch und Liegenschaftskataster

→ siehe Anlagen 2 + 3 und Bilder 9 + 10

3.1.2 Aussenanlagen

Es wird der Zeitwert der baulichen Aussenanlagen ermittelt. Dieser Zeitwert ist damit bei unbebauten Grundstücken Teil des Verkehrswertes.

Fl.Nr. 18 - Gemarkung Niederndorf:

- Geländestützmauern entlang Ostgrenze und parallel zur Nordgrenze, erkennbar als Restmauerern früherer Bebauungen , tlw. abgestuft, b= ca. 40 cm, sichtbare Höhen von 0,60 m bis 3,30 m - l= ca. 25,00 m insgesamt
  → siehe Bilder 9 + 10
- Grundstücksfläche südlich und westlich der Stützmauern von Unrat, teilverbrannten Holzabfällen, Sperrmüll, etc. freilegen, räumen und Abfälle entsorgen
  Vorbehaltsbetrag: 1.500,- €

Zeitwert Aussenanlagen Fl.Nr. 18 Gemarkung Niederndorf - gesamt	=	**1.000 €**

Den vorhandenen Geländestützmauern wurde ein geringer Zeitwert zugesprochen, da sie eventuell Bestandteile früherer Bebauungen sein können und dadurch instabil und nicht ausreichend gegründet sind. Die Freilegung des Grundstückes mindert zudem den Zeitwert der baulichen Aussenanlagen.

3.1.3 Nutzungsperspektive

Das fast unbebaute Grundstück eignet sich für eine Bebauung. Lediglich die vorhandenen Stützmauern können die Planungsfreiheit künftiger Bebauungen beinträchtigen.

3.2 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

Wertermittlungsmethoden:

Siehe hierzu Ziff. 2.2 !

Verfahrenswahl:

Direkte Vergleichswerte zu dem Bodenwert konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Wegen seiner Eigenart als unbebaute Grundstücksfläche im Innenbereich leitet sich der Verkehrswert aus der Summe von Bodenwert und dem Zeitwert eventuell aufstehender baulicher Aussenanlagen ab.

3.3 Bodenwert

Allgemeine örtliche Bodenwertverhältnisse:

Bodenrichtwert

Siehe hierzu Ziff. 2.3 !

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Richtwertzone -Niederndorf-.

Bodenrichtwert zum 01.01.2024:

Gemeinde: **Gemeinde Arnbruck**

Boden-richtwert-zonen-Nr.	Ortsteil	Gemeinde	Bodenricht-wert €/m²	Art der Nutzung	Entwicklungs-zustand	Erschliessung
00000005	**Niedern-dorf**	**Arnbruck**	**55,00**	M gemischte Nutzung	baureifes Land (B)	**ebf** erschliessungs-beitragsfrei

Vergleichspreise:

Analog zur vorab bewerteten Fl.Nr. 15 liegen hierzu ebenfalls keine vertgleichbaren Kaufvorgänge vor.

Objektbezogene Bodenwertverhältnisse:

Der Bodenpreis des gesamten Grundstückes kann vom Bodenrichtwert 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 verzweigeten 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	€/m²
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2024 bis 13.03.2025	2%	=	1,10	€/m²
• Lageanpassung: Randlage im Ort	2%	=	1,10	€/m²
• Grundstücksgrösse: keine Anpassung	0%	=	0,00	€/m²
• Grundstücksbelastungen: ohne Anpassung (siehe Ziff. 2.6)	0%	=	0,00	€/m²
angepasster Bodenrichtwert mit ortsüblicher Erschliessung		=	57,20	€/m²
	gerundet	=	57,20	€/m²

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:

- Nutzungseinschränkung, hier: vorhandene Bebauung : bis - 5%

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz:

Bodenpreis - unbebaute, gemischt nutzbare Fläche:

• angepasster Bodenrichtwert mit ortsüblicher Erschliessung		=	57,20	€/m²
• abzgl. ortsübliche Erschliessungskosten für Strasse, Kanal und Wasser		-	18,00	€/m²
• Abschlag wegen bestehender Bebauung	2%	= -	1,14	€/m²
Bodenpreis Grundstücksteilfläche - unbebaute Fläche		=	38,06	€/m²
	gerundet	=	**38,00**	**€/m²**

Somit ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

Fl.Nr. 18 - Gemarkung Niederndorf:

unbebaute Fläche	574 m²	x	38,00	€/m²	=	21.812 €
gesamt					=	21.812 €
				gerundet	=	**22.000 €**

3.4 Definition / Ableitung Verkehrswert

Definition:

Die Definition des Verkehrswertes ist in Ziff. 2.6 dargestellt.

Ableitung:

Wie bereits in Ziff. 3.2 angemerkt, leitet sich der Verkehrswert aus der Summe von Bodenwert und dem Zeitwert der aufstehenden baulich gestalteten Aussenanlagen ab.

Fl.Nr. 18 - Gemarkung Niederndorf:

Bodenwert	siehe Ziff. 3.3	=	22.000 €
Zeitwert der baulichen Aussenanlagen	siehe Ziff. 3.1.2	=	1.000 €
daraus abgeleiteter Verkehrswert	gerundet	=	**23.000 €**

3.5 Bewegliche Gegenstände

Die Definition der Zubehörteile eines Grundstückes im Zwangsversteigerungsverfahren ist in Ziff. 2.7 dargestellt.

Es konnten vor Ort keine Zubehörteile festgestellt werden.

4 Zusammenstellung der Verkehrswerte

Hiermit ermittle ich die Verkehrswerte der nachfolgend aufgeführten Grundstücke für den 13.03.2025 mit

	Fl. Nr. 15 - Gemarkung Niederndorf:			
	In Niederndorf / 93 471 Arnbruck			
	-nach äusserem Augenschein-	=	**161.000**	**€**
	i.W. : einhunderteinundsechzig Tausend EURO			
1	Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus:			
	Bodenwert	=	40.000	€
	Gebäudewert	=	121.000	€
	gesamt	=	161.000	€
	Zeitwert der beweglichen Gegenstände	=	0	€

	Fl. Nr. 18 - Gemarkung Niederndorf:			
	In Niederndorf / 93 471 Arnbruck	=	**23.000**	**€**
	i.W. : dreiundzwanzig Tausend EURO			
2	Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus:			
	Bodenwert	=	22.000	€
	Aussenanlagen	=	1.000	€
	gesamt	=	23.000	€

Verkehrswert zu 1 + 2 - insgesamt	=	**184.000**	**€**

Allersdorf, 05.05.2025



Hinweise:

Lasten und Beschränkungen:

Die in Abt. II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (hier: Wasserbenützungsrecht, Leibgeding, Geh- und Fahrtrecht, Photovoltaikanlagenbetriebsrecht, Anordnung Zwangsversteigerung, Grundschulden, Zwangssicherungshypotheken) wurden auftragsgemäss nicht näher untersucht. Etwaige Einflüsse aus diesen Belastungen zu den Verkehrswerten sind daher in den o..a. Werten 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:

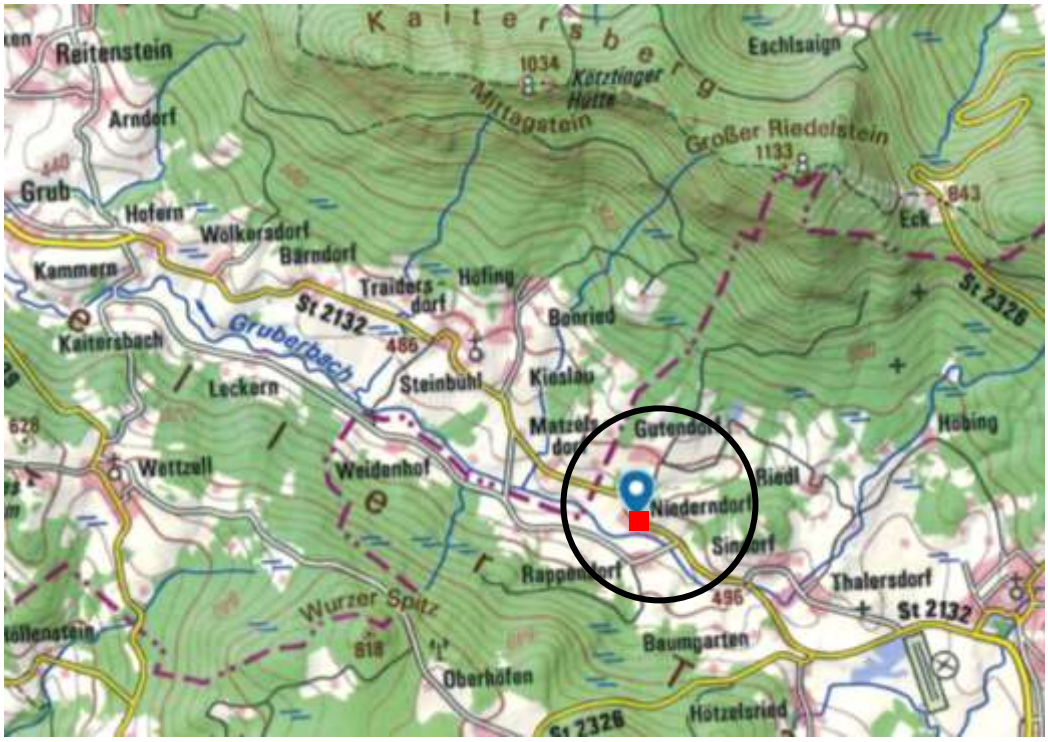
Wärme-, schall- und brandschutztechnische Qualitäten und Anforderungen, sowie Boden- und Baugrunduntersuchungen, wurden nicht geprüft bzw. durchgeführt. Dies gilt ebenso für bauleitplanungsrechtliche und naturschutzrechtliche Belange, sowie möglichen Schädlingsbefall, in Bezug auf das Grundstück und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

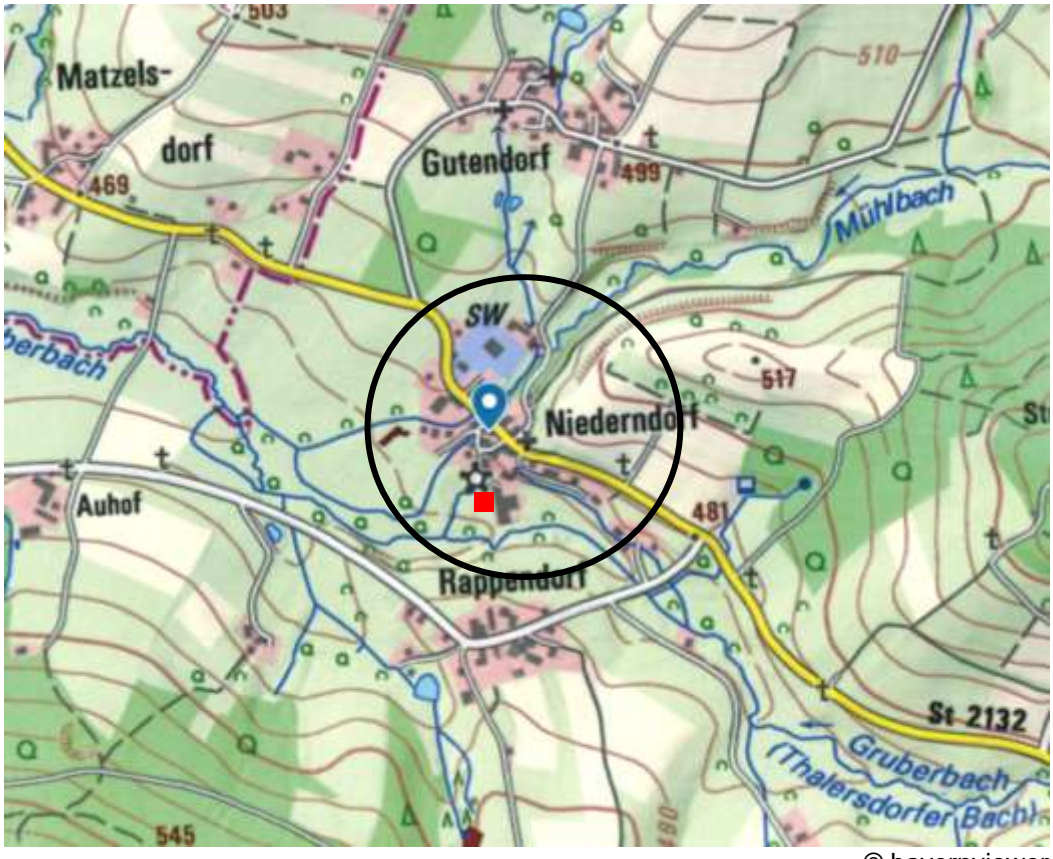
Anlage 1

Auszug Strassenkarte
ohne Masstab



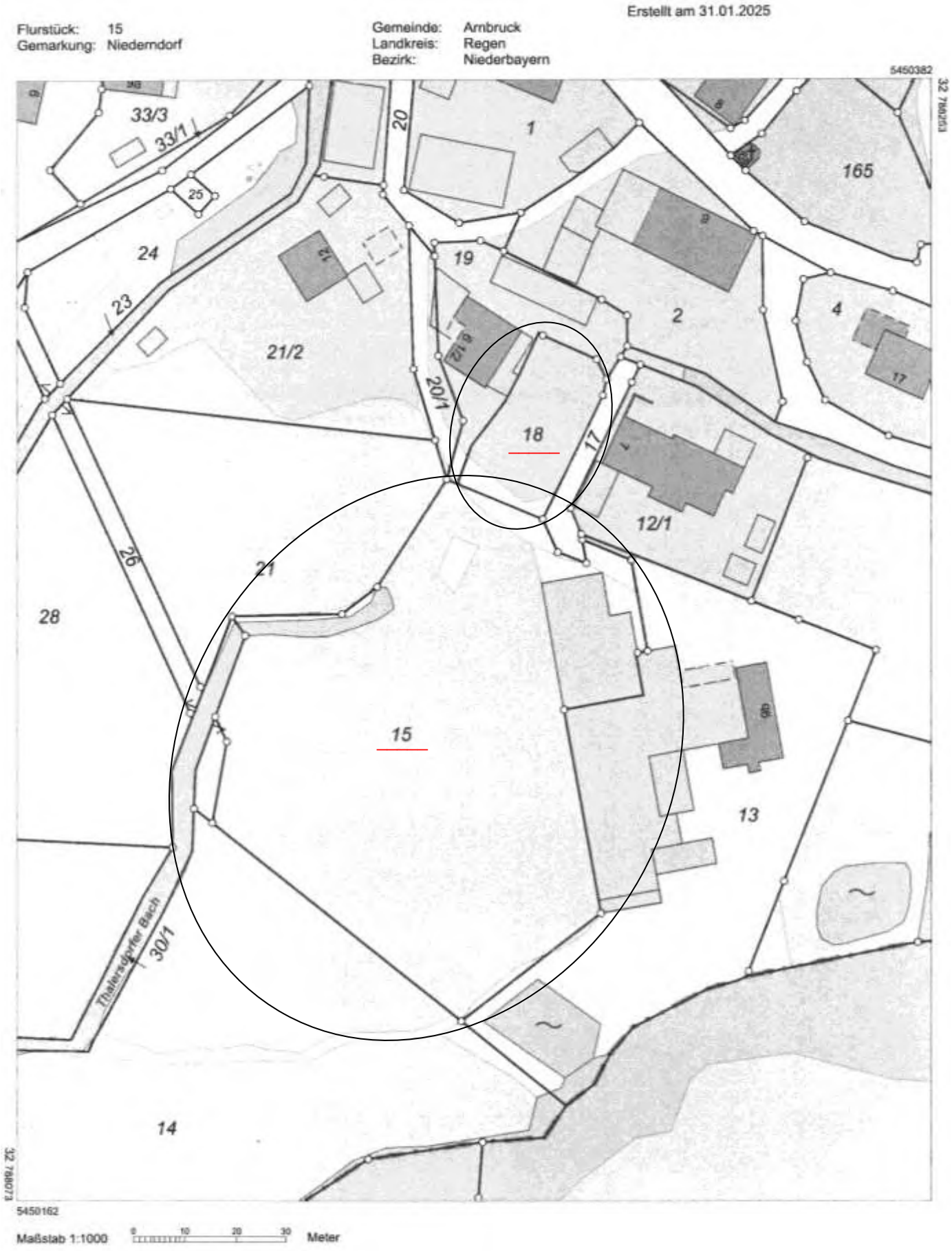
© bayernviewer

Ortsplan von Niederndorf
ohne Masstab



© bayernviewer

Anlage 2
Lageplan M ≈1:1000



Anlage 3

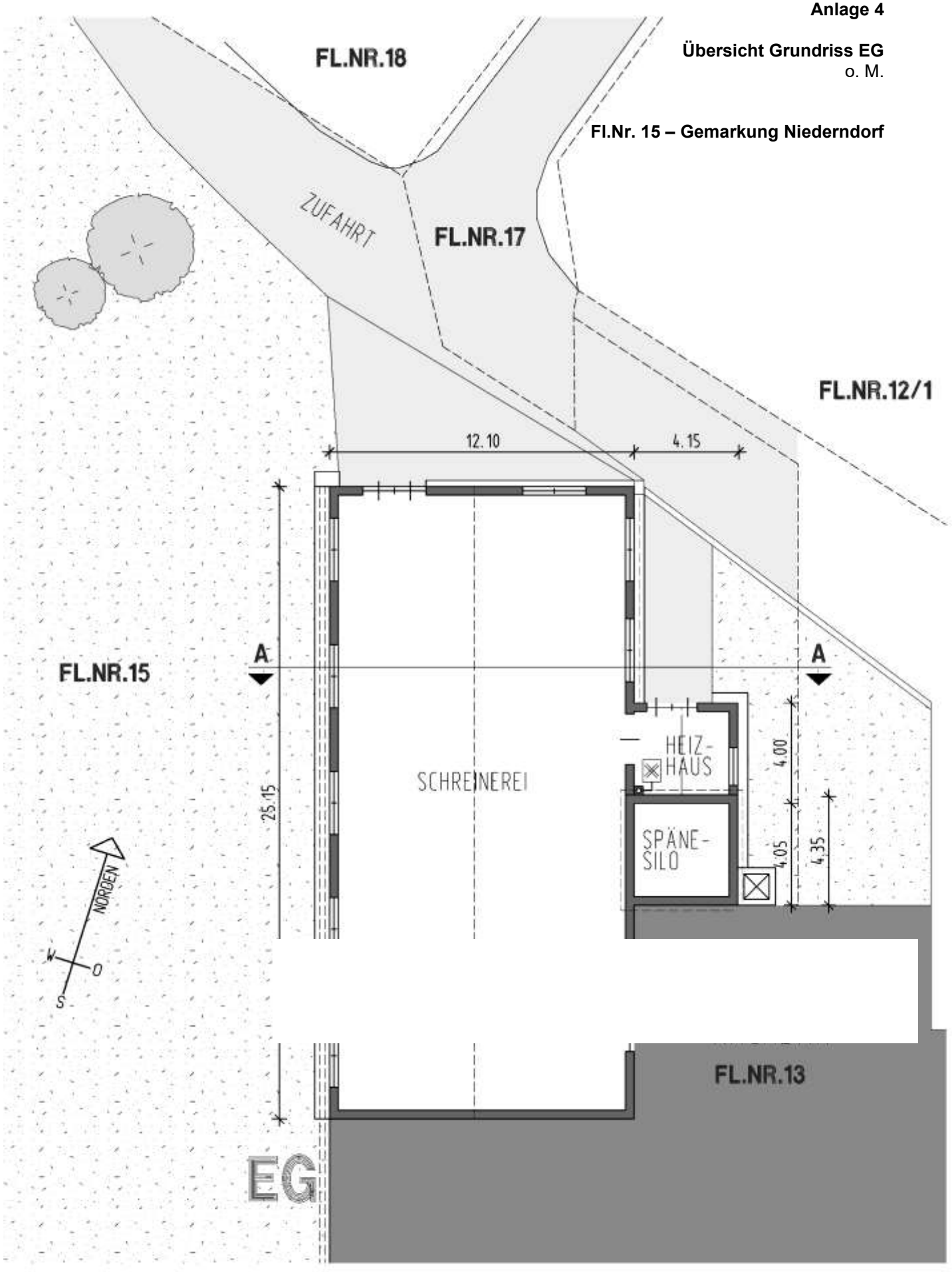
Luftbild
o. M.



Anlage 4

Übersicht Grundriss EG
o. M.

Fl.Nr. 15 – Gemarkung Niederndorf

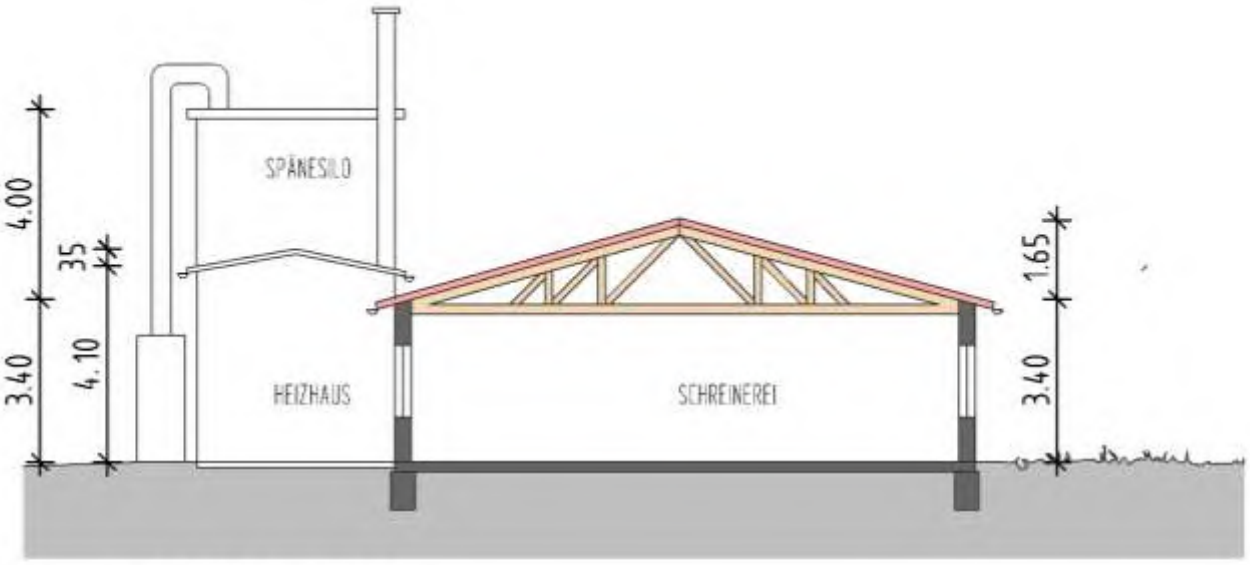


ARCHITEKT-DIPL.ING.(FH) J-P. WEBER
öbuv-Sachverständiger

Anlage 5

Übersicht Schnitt
o. M.

Fl.Nr. 15 – Gemarkung Niederndorf



SCHNITT A-A

ARCHITEKT-DIPL.ING.(FH) J-P. WEBER
öbuv-Sachverständiger
ALLERSDORF 26
94262 KOLLNBURG 13.03.2025

Anlage 6

Ermittlung der Bruttogrundflächen - BGF und der Bruttorauminhalte – BRI

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

Fl.Nr. 15 - Gemarkung Niederndorf:

Bruttogrundflächen - BGF:

Schreinerei:		(m	x	m)				
EG		12,10	x	25,15 m.B.		=	304,32	m²
BGF Schreinerei - insgesamt						**=**	**304,32**	**m²**
Heizhaus/Spänesilo:								
EG	Heizhaus	4,15	x	4,00		=	16,60	m²
	Spänesilo	4,15	x	4,05		=	16,81	m²
BGF Anbau Heizhaus/Spänesilo - gesamt						**=**	**33,41**	**m²**
	GF Spänesilo OG	4,45	x	4,35	= 19,36 m²			

Bruttorauminhalte - BRI:

Schreinerei:		(m²	x	m)				
EG		304,32	x (	3,40	+ (1,65 / 2))	=	1.286	m³
BRI Schreinerei - gesamt						=	**1.286**	**m³**
Heizhaus:								
EG		16,60	x (	4,10	+ (0,35 / 2))	=	71	m³
BRI Heizhaus - gesamt						=	**71**	**m³**
Spänesilo:								
EG		16,81	x	3,40		=	57	m³
OG		19,36	x	4,00		=	77	m³
BRI Spänesilo - gesamt						=	**135**	**m³**
BRI Heizhaus/Spänesilo - gesamt						=	**206**	**m³**

- Alle Aussenmasze entstammen der digitalen Flurkarte und den möglichen Teilnachmassen von aussen vom 13.03.2025 !
- Masze siehe Übersichten in den Anlagen 4 - 5 !

Anlage 7

Ermittlung der Nutzflächen

Fl.Nr. 15 – Gemarkung Niederndorf

Raum	m	x	m	=	m²	Gesamt-fläche m²	Nutz-fläche NF m²	Verkehrs-fläche VF m²	Funktions-FF m²
Schreinerei:									
EG:									
Schreinerei	11,40	x	24,45	=	278,73		278,73		
Heizhaus	3,80	x	3,30	=	12,54				12,54
Spänesilo	3,80	x	3,75	=	14,25				14,25
WC	1,15	x	2,00	=	2,30				
Summen gesamt							278,73	0,00	26,79
Gesamtsumme Schreinerei + Heizhaus + Spänesilo									305,52 m²

- Alle Masze nach dem Eingabeplan von 1974 und den Aussnmaszen abgeleitet.
- Raumzuordnungen siehe auch Übersichten in den Anlagen 4 - 5 !

Bildtafel



Bild 1: Fl.Nr. 15
Ansicht Schreinerei-werkstatt von Norden



Bild 2: Fl.Nr. 15
Ansicht Schreinerei-werkstatt von Wes-



Bild 3: Fl.Nr. 15
Ansicht Grundstück von Norden

Bildtafel



Bild 4: Fl.Nr. 15
Ansicht Schreinerei-werkstatt von Osten



Bild 5: Fl.Nr. 15
Ansicht Heizhaus und Spänesilo von Norden

Bildtafel



Bild 6: Fl.Nr. 15
Ansicht Grundstück + Schreinereiwerkstatt von Westen



Bild 7: Fl.Nr. 15
Ansicht Grundstück von Nordwesten



Bild 8: Fl.Nr. 15
Ansicht Grundstück von Süden

Bildtafel



Bild 9: Fl.Nr. 18
Ansicht Grundstück
von Süden



Bild 10: Fl.Nr. 18
Ansicht nördlicher
Grundstücksteil
von Nordosten