



G U T A C H T E N
über die Ermittlung des Verkehrswertes (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren

Verfahren: **AZ: 4 K 132/23**

für das Grundstück Flurstück 164 in 93351 Painten, Marktplatz 18, bebaut mit einem ehemaligen Wohn- und Geschäftshaus, zum Stichtag genutzt als Einfamilienhaus, eingeschossiger Anbau mit Technik- und Lagerflächen sowie Carport. Fortsetzung der Anbauten im rückwärtigen Grundstücksbereich als Scheune mit Durchfahrt und weitere Schuppen/Lagerflächen. Gartenfläche im südlichen Grundstücksteilbereich vorhanden.

Grundstücksgröße: 1.566 m². Im Gutachten nur zum Zwecke der Wertermittlung fiktiv wie folgt in Grundstücksteilbereiche aufgeteilt und mit Teilbereich A) – C) bezeichnet:

Teilbereich A): Wohnhaus: Baujahr historisch, Erdgeschoss ehemals Gaststätte, Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnräumen geplant aber nicht realisiert, Geltungsdauer der Baugenehmigung ist abgelaufen;

- Erd- und Obergeschoss ausgebaut, nicht unterkellert
- Dachgeschoss nicht ausgebaut, Brandschaden,
- Keine Abgeschlossenheit der beiden Wohnetagen. Potential zum Zweifamilienhaus nach Herstellung durch Umbau; aktuell je Etage 1 Küche; im Erdgeschoss 1 Bad und 1 Gäste WC, im Obergeschoss 1 Bad ohne WC, 1 WC.
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Wohnhaus ca. 32 Jahre
- Anbau mit Eingangsbereich zum Wohnhaus und Technik-/Lagerflächen, Carport
- Wohnfläche bei Nutzung als Einfamilienhaus insgesamt rd. 222 m²

Teilbereich B): bebaut mit Nebengebäuden:

Scheune mit Durchfahrt, Werkstatt, Garage, Lagerflächen, gesamt ca. 166 m² Mietfläche im EG, geringfügiger Teilkeller und Dachboden der Scheune wegen Zustand pauschal erfasst, nach Süden Fortsetzung der Anbauten durch 6 weitere Schuppen/Lagerbereiche mit ca. 139 m² Mietfläche im rückwärtigen Bereich

Teilbereich C): Gartenfläche, keine Baulandreserve

Das gesamte Anwesen wird zum Stichtag durch eine Partei genutzt

- Eingetragen im Grundbuch von Painten, Band 28, Blatt 1080

Zusatz: 1/1 Gemeinderecht (Fußnote1)

Radizierte Taferngerechtsame

Reale Bierschänke

¹ Hinweis: siehe Gutachten Punkt 3.2.1

Forstrecht eingetragen in Paintner Forst 3/16, II/139, 4/22, III134

Der Verkehrswert für Flurstück Nr. 164, Marktplatz 18 in Painten, Wohnhaus* mit Nebengebäuden und Freifläche wurde zum Stichtag 20.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) geschätzt mit

360.000, -- Euro

in Worten: dreihundertsechzigtausend Euro

***Hinweis: Im Wohnhaus fand ein Brandereignis im Jahr 2021 statt, das nach Angabe nicht versichert ist. Die Kosten zur Beseitigung der Brandschäden und Wiederherstellung werden im Gutachten des vom Gericht bestellten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden, Herrn xxx mit 153.200,-- € brutto ausgewiesen. Dieser Betrag ist im gegenständlichen Verkehrswertgutachten als Abzug unter den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Punkt 3.5) berücksichtigt.**

Teilbereich A)

	
<p>Wohnhaus Ansicht Marktplatz mit Eingang an der Nordostecke (mittiger Eingang verbrettert)</p>	<p>Südfassade mit 2. Eingang über Anbau, Brandschäden vom Hof aus</p>
	
<p>Einfahrt</p>	<p>Carport mit Werkstatteingang rechts</p>

Teilbereich B)



Scheune mit Werkstatt, Garage, Lagerflächen und Durchfahrt



Teilbereich der Nebengebäude (Schuppen) im rückwärtigen Grundstücksbereich



Teilbereich Nebengebäude (Schuppen) und Rückseite Scheune mit Durchfahrt

Teilbereich C)



Rückwärtige Gartenfläche an der Südseite, Blick nach Süden



Rückwärtige Gartenfläche an der Südseite Blick nach Norden zu den Nebengebäuden

Auftraggeber: Amtsgericht Regensburg
 -Vollstreckungsgericht-
 93066 Regensburg

Eigentümer (lt. Beschluss): **xxx**
 -Schuldner-
 Verfahrensbevollmächtigte
 Rechtsanwälte xxx

Ausfertigung Nr 4.

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.

Das Ergebnis der Wertermittlung ist auf den Seiten 48 ff. des Gutachtens zusammengefasst.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	7
2	Allgemeine Angaben	8
2.1	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:.....	9
2.2	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen und allgemeine Ausschlüsse:	10
2.3	Objektspezifische Hinweise und Vorbehalte	10
3	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	11
3.1	Lagemerkmale.....	11
3.2	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	13
3.2.1	Grundbuchangaben.....	13
3.2.2	Mietvertrag/ Ertragsverhältnisse:	14
3.2.3	Denkmalschutz.....	14
3.2.4	Altlasten.....	14
3.2.5	Umlegungs-/Sanierungsverfahren	14
3.2.6	Bauleitplanung.....	14
3.2.7	Abgabenrechtlicher Zustand	16
3.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit.....	16
3.3.1	Entwicklungszustand/Erschließungszustand	16
3.3.2	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	17
3.3.3	Bodenbeschaffenheit	18
3.4	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	18
3.4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	18
3.4.2	Allgemeines	18
3.4.3	Beschreibung der Aufbauten	20
3.4.3.1	Teilbereich A)	20
3.4.4	Flächenangaben	26
3.4.4.1	Bruttogrundfläche	26
3.4.4.2	Mietfläche.....	27
3.4.5	Außenanlagen	28
3.6	Bildung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Aufbauten Fl.St. 164	29
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	31
4.1	Verfahrenswahl	31
4.2	Bodenwertermittlung	33
4.2.1	Bodenrichtwert mit Definition der Richtwertgrundstücke.....	33
4.2.2	Ermittlung des Bodenwerts des Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 164	34
4.2.3	Bodenwert Flurstück Nr. 164	34
4.3	Sachwertermittlung Fl.St. 164.....	35
4.3.1	Sachwertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	35
4.3.1.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe und der Wertansätze.....	35
4.4	Ertragswertermittlung Fl. Nr. 164	41
4.4.1	Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung	41
4.4.1.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	42
4.4.1.2	Ertragswertberechnung Fl.St. 164 Teilbereich A)	45
4.4.1.3	Ertragswertberechnung Fl.St. 164 Teilbereich B)	46
4.4.1.4	Zusammenführung der ermittelten Werte der fiktiven Teilbereiche A)-C) für das Ertragswertverfahren	47
5	Verkehrswert	48
5.1	Zubehör	49

6	Literaturverzeichnis	51
7	Anlagenverzeichnis	52

1 Vorbemerkungen

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

Objektbeschreibung/Lage

Marktplatz 18 in 93351 Painten, mit einer Grundstücksfläche von 1.566 m².

Hinweis:

Nur zum Zwecke der Wertermittlung und Nachvollziehbarkeit erfolgte eine fiktive Aufteilung in Grundstücksteilbereiche, die mit A) bis C) im Gutachten bezeichnet sind:

Teilbereich A) mit insgesamt 350 m² fiktivem Grundstücksanteil, bebaut mit einem ehemaligen Wohn- und Geschäftshaus, das zum Stichtag als Wohnhaus durch den Schuldner eigengenutzt wird. Das Gebäude hatte gemäß Recherche am Vermessungsamt vor der Urvermessung 1836 Bestand und wurde einst als Gastwirtschaft und zu Wohnzwecken genutzt. In der älteren Vergangenheit muss eine Revitalisierung erfolgt sein. Erste Unterlagen mit z.B. der Angabe von Stahlbetondecken liegen in Form von Plänen „Umbau des Wohnhauses und der Gastwirtschaft“ aus 1962 vor.

Eine Baugenehmigung aus 2015 zur Umnutzung des Erdgeschosses zu Wohnzwecken liegt vor und diese ist auch erfolgt. Eine weitere Baugenehmigung aus 2015 zum Ausbau des Dachgeschosses wurde nicht realisiert und ist inzwischen abgelaufen. Ein Brand im September 2021 zog vor allem das nicht ausgebaute Dachgeschoß in Mitleidenschaft. Die Recherche ergab, dass zum Zeitpunkt des Brandereignisses keine Brandversicherung bestand.

Der Werteeinfluss aus dem Brandschaden auf den Verkehrswert wird im Gutachten unter Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) in Höhe des im separaten Gutachten des für Schäden an Gebäuden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen xxx ausgewiesenen Schadensbeseitigungskosten mit Euro 153.200,- € angesetzt. Hierbei handelt es sich um nicht disponible Kosten, die in voller Höhe abzuziehen sind. Modellkonform führt die kalkulierte und erforderliche Dacherneuerung zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Zum Bewertungsstichtag wird das Gebäude als großzügiges Einfamilienhaus im Erd- und Obergeschoss genutzt. Auf jeder Wohnebene sind eine Küche und Sanitäranlagen vorhanden. Eine Abgeschlossenheit der Wohnebenen ist im aktuellen Ausbauzustand nicht gegeben.

Die Wohnfläche bei derzeitiger Nutzung als Einfamilienhaus beträgt 222 m². Das Gebäude ist nicht unterkellert, zwei Hauseingänge sind vorhanden, einmal zum Marktplatz und an der Südseite durch den Anbau. Der ehemalige Gaststätteneingang zum Marktplatz ist verbrettert. Carport und Lager als Kellerersatzfläche.

Teilbereich B) mit insgesamt 826 m² fiktivem Grundstücksanteil, bebaut mit einer Scheune, die geringfügig teilunterkellert ist und über einen Dachgeschossbereich verfügt. Die Scheune wurde nach Angabe des Schuldners „nach dem 2. Weltkrieg“ errichtet und bietet insgesamt ca. 166 m² Mietfläche als Nutzfläche im Erdgeschoss, die sich in eine Garage, einen als Werkstatt genutzten Bereich sowie zwei einfache landwirtschaftliche Lager (ohne Bodenbefestigung) aufteilt. Der Teilkeller und die Fläche im Dachboden wurden wegen Zustand und Zuwegung pauschal erfasst. Eine überdachte Durchfahrt im Bereich der Scheune führt zu den 6 weiteren nach Süden angebauten Schuppen (Nr.4-9) an der Ostgrenze und dem anschließenden Teilbereich C).

Teilbereich C) Gartenlandfläche an der Südseite, keine Baulandreserve (fehlende öffentlicher Zuwegung, kein Geh- und Fahrrecht), ca. 390 m² fiktiver Grundstücksanteil.

Die Aufbauten und das Grundstück waren z.T. überdurchschnittlich mit Gegenständen und Mobiliar angefüllt, was die Einsehbarkeit von Teilbereichen eingeschränkt hat.

Die gärtnerischen Freiflächen auf dem Grundstück bestehen aus Rasen, Sträuchern und Nutzgarten, gepflasterte Hoffläche im Teilbereich sowie in der Durchfahrt (Scheune) vorhanden. Im rückwärtigen Grundstücksbereich unbefestigtes Gelände.

Die Besichtigung des Flurstücks 164 erfolgte soweit möglich; sie wurde zum Teil wegen Mobiliar und fehlendem Schlüssel im Teilbereich B) nur eingeschränkt durchgeführt. Vermietungen sollen nach Angabe am Ortstermin für das Flurstück 164 nicht vorliegen.

2 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Regensburg Vollstreckungsgericht 93066 Regensburg
	Auftrag gem. Beschluss vom 30.11.2023
Eigentümer (laut Beschluss):	xxx, xxx -Schuldner- Verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwälte xxx
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung (gemäß § 194 BauGB) im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	20.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) 04.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) durch den öbuv Sachverständigen Sebastian xxx wegen Beurteilung des Brandschadens
Qualitätstichtag:	entspricht den vorgenannten Wertermittlungstichta- gen
Teilnehmer am Ortstermin:	Ortstermin am 20.02.2024: Eigentümer, SV Freudenmacher, Herr Dipl. Ing xxk (Mitarbeiter Sachverständigenbüro)
Fotodokumentation:	Eine Erlaubnis zur Veröffentlichung von Innenfotos wurde durch den Eigentümer am Ortstermin erteilt.
Bewertungsgegenstand:	Flurstück Nr. 164

2.1 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Unterlagen Gemeinde Painten:

- Bauantragsunterlagen zum BV „Umnutzung der Gastwirtschaft zur Wohnung“ vom Dezember 2014 mit Grundrisse, Schnitte, Ansichten sowie Genehmigungsbescheid LA Kelheim vom 29.01.2015
- Bauantragsunterlagen zum BV „Ausbau Dachgeschoss zur Wohnung“ vom Dezember 2014 mit Grundrisse, Schnitte, Ansichten sowie Genehmigungsbescheid LA Kelheim vom 29.01.2015 – Hinweis: nicht realisiert, Geltungsdauer der Baugenehmigung ist abgelaufen.

Unterlagen des Eigentümers, übersandt durch RA xxx am 13.02.2024:

- „Auszug aus Liegenschaftsplan des Vermessungsamt Abensberg, Flurkarte 1:1000, aus 2014 (nicht aktuell)
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk des Vermessungsamtes Regensburg vom 24.08.2010
- Plan zum Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses mit Genehmigungsvermerk vom 29.01.2015 des Landratsamtes Kelheim (nicht realisiert, zum Stichtag abgelaufen)
- Plan zum Umbau des Wohnhauses und der Gastwirtschaft des Herrn xxx in Painten mit gemeindeamtlicher Bestätigung vom 02.04.1962 und Genehmigungsvermerk des Landratsamtes vom 20.06.1962
- 2 handschriftliche Pläne gefertigt von Herrn xxx
- 2 handschriftliche Flächen bzw. Volumenberechnungen des Herrn xxx

Unterlagen angefordert/erhalten durch Gericht:

- Grundbuchauszug vom 13.11.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster M 1:1000, vom 12.02.2024
- Rücksprache an der Gemeinde Painten, Landratsamt Kelheim sowie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des LK Kelheim, Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB, Rücksprache Marktteilnehmer sowie Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Hinweis zu den verwendeten Unterlagen:

Für die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen wird deren Richtigkeit unterstellt.

2.2 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen und allgemeine Ausschlüsse:

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

In dem Gebäude fand in der Nacht vom 04.09. auf den 05.09.2021 nach Mitteilung des Anwalts des Eigentümers ein Brandereignis statt. Zu diesem Zeitpunkt bestand kein Versicherungsschutz bzgl. des Brandschadens (siehe hierzu 2.3).

Darüber hinaus wurden im Gutachten ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Bodenverunreinigungen können nur durch ein Altlastengutachten geprüft werden. Sollten Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden, empfehle ich ein Altlastengutachten anzufertigen. Untersuchungen des Bodens oder des Gebäudes auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso wurden keine Funktionsprüfungen der technischen und sonstigen Einrichtungen, Ausstattungen und Bauteile vorgenommen. Es sind keine Untersuchungen und Eingriffe in die Bausubstanz erfolgt. Abdeckungen oder Verkleidungen wurden nicht entfernt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, EnEV) eingehalten worden sind. Feststellungen an eingebauten, die Umwelt belastenden Bauteilen (z. B. Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) wurden nicht getroffen (siehe Punkt 2.3).

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Es kann nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Erwerber bei seiner Entscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen geben.

Sofern Informationen und Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden, wird deren Richtigkeit angenommen, soweit im Gutachten hierzu keine anders lautenden Ausführungen gemacht werden. Für den Fall des Bekanntwerdens neuer, das Ergebnis der Wertermittlung beeinflussender Erkenntnisse, muss sich die Sachverständige das Recht einer nochmaligen Überprüfung des Verkehrswertes unter ggf. Beiziehung eines entsprechenden Fachsachverständigen vorbehalten.

2.3 Objektspezifische Hinweise und Vorbehalte

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Flurstücksnummer 164, mit einer Grundstücksgröße von 1.566 m². Das Flurstück ist schmal und langgestreckt und sowohl die Art der Bebauung als auch Entwicklungsstufe differieren. Insofern war nur zum Zwecke dieser Wertermittlung fiktiv eine Teilung in die Grundstücksteilbereiche A) – C) mit angemessenem Grundstücksumgriff vorzunehmen. Im Gutachten wurde hierzu als Teilbereich A) das Wohnhaus nebst Anbau (Lager/Garage) eingeteilt, Teilbereich B) die Scheune mit integrierter Garage und Werkstatt sowie Durchfahrt zu den aneinandergereihten Schuppen an der Ostseite, sowie den Teilbereich C) als hausnahes Gartenland, aufgrund fehlender öffentlicher Erschließung bzw. fehlendem Geh- und Fahrrecht von Süden (siehe weitere Ausführungen im Gutachten). Im Wohnhaus fand ein Brandereignis im Jahr 2021 statt. Hierzu verweise ich auf das Gutachten des für Schäden an Gebäuden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Herrn xxx. Der Werteeinfluss aus dem Brandschaden auf den Verkehrswert wird im Gutachten unter Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) in Höhe

des im separaten Gutachten des für Schäden an Gebäuden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen xxx ausgewiesenen Schadensbeseitigungskosten mit 153.200,- € angesetzt.

Da das Gebäude ursprünglich als Wohn- und Geschäftshaus (Gaststätte im EG) konzipiert wurde, wirkt sich die Aufteilung zum Stichtag ungünstig auf die Grundrissgestaltung aus. Es sind teilweise in den Sanitärbereichen Fenster angeordnet, welche nicht nach außen führen (im EG Dusch-Bad und WC jeweils kleines Fenster zum Technikraum, dort nicht erkennbar). Aktuell Nutzung als Einfamilienhaus. Keine Abgeschlossenheit der beiden Wohnetagen vorhanden. Potential zum Zweifamilienhaus nach Herstellung durch Umbau gegeben; es sind 2 Küchen und Bäder vorhanden, einzelne Bereiche konnten nicht besichtigt werden, Teile der Lager im Bauteil B, wo keine Schlüssel vorhanden waren. Aufgrund des Alters und Zustand der Nebengebäude, kann das Vorhandensein von umweltbelastenden Bauteilen wie z.B. Asbest nicht ausgeschlossen werden (siehe 2.2.).

Seitens des Vermessungsamtes erhielt ich folgende Information bzgl. Recherche zum Baujahr per E-Mail:

„...das Gebäude ist schon in den ersten Karten der Uraufnahme eingezeichnet. Diese Karten wurden um 1836 erstellt.

Weiter in die Vergangenheit reichen unsere Unterlagen leider nicht.

Zur Veranschaulichung finden Sie hier noch einen Link vom BayernAtlas mit der Historischen Karte als Hintergrund: <https://v.bayern.de/8gC6F>.“ Weitere Informationen zum Baujahr konnten nicht recherchiert werden. In der älteren Vergangenheit muss eine Revitalisierung erfolgt sein. Erste Unterlagen mit z.B. der Angabe von Stahlbetondecken liegen in Form von Plänen „Umbau des Wohnhauses und der Gastwirtschaft“ aus 1962 vor.

3 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

3.1 Lagemerkmale

Bundesland: Bayern

Kreis: Kelheim

Ort und Einwohnerzahl: Das Bewertungsobjekt liegt im Markt Painten, gelegen ca. 12 km nordwestlich der Kreisstadt Kelheim im gleichnamigen niederbayerischen Landkreis. Die Ortschaft verzeichnet auf rd. 37 km² ca. 2.435 Einwohner (Stand zum 02.1.2024²) und befindet sich geographisch am Rande des Naturparks Altmühltal ca. 30 km von Regensburg entfernt. Der Markt Painten bildet die nördlichste Spitze des Landkreises Kelheim.

² Recherche Gemeinde Painten am 25.6.2024

Überörtliche Anbindungen/Entfernungen:	<p>Entfernung Regensburg 30 km; Autobahnanbindung: Autobahn Regensburg-Nürnberg, Ausfahrt Nittendorf, über Deuerling (KEH 16) nach Painten; St 2233 He- mau - Kelheim und Kreisstraße KEH 16 nach Rieden- burg</p> <p>Painten verfügt über eine Bushaltestelle. Der Bahnhof Saal/Donau (Zugverbindung nach Regens- burg/Hauptbahnhof) liegt ca. 16 km südöstlich. Der Flughafen München Franz Josef Strauß befindet sich ca. 110 km südlich, der Flughafen Nürnberg ca. 99 km nordwestlich.</p>
Wohnlage, innerörtliche Lage, sowie Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Orts- teil:	<p>Das Bewertungsobjekt grenzt mit der Bebauung an der Nordseite zum Bereich des Markplatzes. Das Flurstück Nr. 164 ist schmal und über 110 m tief, an der Südseite als Gartenland. Die Recherche an der Gemeinde Painten ergab, dass über die Südseite keine öffentliche Erschließung besteht (siehe Punkt 3.3.1). Der Weg 213/46 befindet sich in Privateigen- tum eines Anliegers, ein Geh- und Fahrrecht zugun- sten des Bewertungsobjekts besteht lt. Auskunft am Grundbuchamt nicht.</p> <p>In der Umgebung Bestandsbebauung mit übertiefen, zum Teil im Stile des Bewertungsobjekts angeordne- ten Gebäuden, bestehender sowie aufgegebene landwirtschaftlichen Hofstellen, zum Teil nachverdicht- et durch jüngere Wohnbebauung. Die medizinische Versorgung ist neben zwei Arztpra- xen am Ort (Allgemeinarzt und Zahnarzt) durch die Goldbergklinik Kelheim, wie auch Ärzten verschie- denster Fachrichtungen in der Kreisstadt gegeben. Painten verfügt über einen Supermarkt sowie Kinder- garten und Volksschule. Weiterführende Schulen wie auch Einkaufsmöglichkeiten für verschiedenste Sorti- mente sind in Kelheim vorhanden (z.B. Einkaufszent- rum Kelheim).</p>
Immissionen:	<p>Marktplatzlage in Painten. Über den Gebietscharakter hinausgehende störende Immissionen konnten am Ortstermin nicht festgestellt werden.</p>
Topografische Grundstückslage:	<p>Relativ eben.</p>

3.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

3.2.1 Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 13.11.2023 ist das zu bewertende Grundstück beim Amtsgericht Kelheim im Grundbuch von Painten, Band 28, Blatt 1080 wie folgt eingetragen:

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart/ Lage	Größe
	12	164	Marktplatz 18, Gebäude- und Freifläche, 1/1 Gemeinderecht Radizierte Taferngerechtsame Reale Bierschenke Forstrecht eingetragen in Paintner Forst 3/16, II/139, 4/22, II/134	1.566 m ²

Abteilung I:

Laufende Nr. 1: gelöscht

Laufende Nr. 2:

xxx

Abteilung II:

lfd. Nr. 16:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

(Amtsgericht Regensburg,

AZ: 4 K 132/23); eingetragen am 13.11.2023.

Abteilung III:

Eintragungen sind vorhanden, die jedoch bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Nicht im Grundbuch des Wertermittlungsobjektes eingetragene Rechte und Lasten:

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder sonstige wertrelevante Belastungen oder Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind mir nicht bekannt geworden und wurden auch nicht am Ortstermin kundig gemacht. Es wird für die Bewertung unterstellt, dass keine derartigen Beschränkungen oder Rechte vorliegen, ansonsten wäre ggf. eine Nachbewertung erforderlich.

Zum Bestandsverzeichnis:

Gemäß Rückfrage am Bauamt der VG Painten gibt es keine Gemeinderechte mehr in Painten. Bei der radizierten Taferngerechtsame und der realen Bierschenke handelt es sich um Begriffe

- 1/1 Gemeinderecht

- radizierte Taferngerechtsame
- reale Bierschenke
- Forstrecht

mit historischer Bedeutung, welche auf ein verwurzeltes Schankrecht und ein Gasthaus als Tafernwirtschaft auf dem Grundstück hinweisen.

Die Nutzung als Gasthaus wurde durch die Nutzungsänderung zum Wohnhaus aufgegeben. Weitergehende Rechte oder Vorteile können hieraus für das Bewertungsgrundstück nicht abgeleitet werden.

Forstrecht:

Gemäß Recherche wurde das Forstrecht 1966 durch den Freistaat Bayern abgelöst und in ein Klaubholzrecht umgewandelt. Der genaue Inhalt des Klaubholzrechtes ist nicht bekannt.

3.2.2 Mietvertrag/ Ertragsverhältnisse:

Der Bewertungsgegenstand wird zum Stichtag gemäß Angabe am Ortstermin vom Eigentümer bewohnt. Die übrigen Aufbauten auf Fl.St. 164 sollen nicht vermietet sein. Hinweis: Das Anwesen ist soweit einsehbar in Teilen überdurchschnittlich mit Mobiliar und Gegenständen angefüllt (siehe hierzu 2.3).

3.2.3 Denkmalschutz

Gemäß Mitteilung von Frau xxx, Sachbearbeiterin, Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Kelheim per E-Mail: „auf ihre Anfrage teile ich ihnen mit, dass es sich bei dem Objekt nicht um Denkmal handelt und somit denkmalschutzrechtliche Belange nicht vorliegen.“

3.2.4 Altlasten

Gemäß E-Mail vom 05.07.2024, teilte Frau Frau xxx seitens des Landratsamtes mit „im Geltungsbereich der vorgenannten Anfrage, ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, Staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche/ Altlast bekannt. Dies bedeutet nicht, dass der Bereich frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist. Durch die Nutzung, kann es auf der Fläche zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, Staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.“

3.2.5 Umlegungs-/Sanierungsverfahren

Das Bewertungsobjekt liegt nach Rückfrage bei der Gemeinde Painten (Herrn xxx) weder in einem städtebaulichen Sanierungs- noch Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet.

3.2.6 Bauleitplanung

Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002:

Fl. Nr. 164 Mischgebiet (MI)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt nach Information des Marktes Painten

kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist nach den Bestimmungen der §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen.

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Danach wären im Falle eines unbeplanten Innenbereichs Bauvorhaben zulässig, soweit sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und sonstiger Gegebenheiten in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Außenbereichslagen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

Es liegt folgende Situation vor:

Flächennutzungsplan: (FNP): Darstellung der Flurnummer 164 Mischgebiet.

Darstellung im Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Vermessungsamt Abensberg: Fl.St. 359/1 Farbe rosa, gemäß Legende „Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung“

Rücksprache bei Behörden:

Das Wertermittlungsobjekt auf Fl.Nr. 164 fügt sich in die vorhandene Bebauungsstruktur am Marktplatz ein. Bzgl. der Beurteilung der Bebaubarkeit des tiefen Grundstücks Bereich B) wurde ich auf die Nachverdichtung in der Nachbarbebauung als Orientierung verwiesen, wobei natürlich die schmale Grundstücksform bzgl. Bebauungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Abstandsflächen Vorgaben an die Bebaubarkeit stellen, was über ein Bauantragsverfahren konkret zu klären wäre. Bzgl. der Beurteilung des Teilbereichs C im rückwärtigen Bereich (Südgrenze) als Gartenland habe ich bei der Gemeinde recherchiert und erfahren, dass es sich um Gartenland handelt, keine öffentliche Erschließung gegeben ist. Der Weg 213/46 befindet sich in Privateigentum eines Anliegers, ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Bewertungsobjekts besteht lt. Auskunft am Grundbuchamt nicht. Der nach Osten weiterführende Weg Fl.Nr. 213/38 ist im Eigentum der Gemeinde, er wird dort als „Gangsteig“ bezeichnet, endet aber am Wasserweg.

3.2.7 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend. Die Straße am Marktplatz ist ausgebaut und abgerechnet. Ferner ergab die Rückfrage an der Gemeinde, dass die Herstellungsbeiträge Kanal für das Erd- u. Obergeschoss des Bestandsgebäudes Marktplatz 18 bezahlt seien, ebenso für eine Garage.

Der Ausbau des Dachgeschosses wurde nicht realisiert³ und infolgedessen auch nicht abgerechnet. Die Nebengebäude sind nicht veranlagt.

Die Geschäftsstellenleiterin, Frau xxx, WZV Hohenschambach, teilte mit E-Mail vom 01.07.2024 mit:

„Herstellungsbeitrag Wasser:

Von Seiten des Zweckverbandes wurde die Grundstücksfläche (1566 m²) lt. Be. 1980 bezahlt. Wohnhaus: Das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss wurden per Be. 19890 bezahlt 283,70 m². Der Ausbau des Dachgeschosses wurde nicht realisiert. Für eine Garage sowie Nebengebäude wurde eine Geschossfläche von 80 m² veranschlagt.“

3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstücksgrößen (lt. GB):

Flur St. Nr. 164 1.566 m²

Grundstückszuschnitt:

Das Flurstück 164 ist langgezogen und schmal, annähernd als Rechteck ausgebildet. An der Südwestecke Rücksprung im kleinen Teilbereich. Auf der Ostseite hinter der Scheune Rücksprung des Grundstücks.

Die Form des Grundstücks ist aus dem beigefügten Auszug aus dem Katasterkartenwerk zu ersehen.

Nutzung des Grundstückes:

Das Wertermittlungsobjekt Fl.St. 164 ist mit einem ehemaligen Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Einstige Nutzung mit Gastwirtschaft im EG, nunmehr Wohnen im EG/OG. An das Wohnhaus sind diverse Nebengebäude angebaut. Das rückwärtige Grundstück ist nur über eine Durchfahrt in der beidseitig grenzständigen Scheune erreichbar. Gartenfläche gen Süden.

3.3.1 Entwicklungszustand/Erschließungszustand

Siehe hierzu Punkt 3.2.7.

Das Bewertungsobjekt grenzt mit der Bebauung an der Nordseite zum Bereich des Markt-

³ Baugenehmigung abgelaufen

platzes. Das Flurstück 164 ist schmal und über 110 m tief. Die Recherche an der Gemeinde Painten ergab, dass über die Südseite keine öffentliche Zuwegung besteht, der Teilbereich C Gartenland ohne weitere Erschließung ist.

Straßenart:	Straße Marktplatz: Ortsstraße. Flurnummer 213/46: Privatweg eines anderen Anliegers
Straßenausbau:	Straße Marktplatz gepflastert und breite Bürgersteige mit Parkbuchten asphaltiert, Beleuchtung über Straßenlaternen.
Zufahrt/Zugang zu den Aufbauten:	Über den Marktplatz Nordseite Zugang zum Gebäude Marktplatz 18, zweiter Zugang vom Hof aus. Durch die grenzständige Scheune überdachte Durchfahrt an der Ostseite in Richtung Süden. Schotterweg an der Südseite in Privatbesitz (keine öffentliche Zuwegung, kein Geh- und Fahrrecht laut Auskunft am Grundbuchamt).
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Wasser, Strom und Kanal sind für den Gebäudebereich A) vorhanden (siehe 3.2.7). Im weiteren Grundstücksbereich im Bereich B) Steckdosen und Lampen in Teilen der Nebengebäude, soweit besichtigt erkennbar. Teilbereiche waren nicht einsehbar.

3.3.2 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

An der Nordostseite sehr schmaler Grenzabstand zwischen den Häusern Marktplatz Nr. 17 (Nachbargebäude) und Nr. 18 in einer Tiefe von rd. 17 m. Danach aneinandergelagert und im folgenden einseitige Grenzbebauung an der Ostseite durch die Nebengebäude des Bewertungsobjekts. An der Westseite ca. 3-4 m breite Einfahrt zum Innenhof zwischen Gebäude Marktplatz Nr. 18 und 19. Insofern Grenzabstand bis zur zweiseitigen Grenzbebauung der Scheune vorhanden. Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster erkennbarer, minimal vorhandener keilförmiger Grenzabstand an der Westseite zwischen Scheune und Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück. Der hintere Grundstücksteilbereich ist nur über die Durchfahrt der Scheune erreichbar. An der Südwestgrenze Grenzbebauung durch die Nachbargebäude auf 165/2 und 166/3.

3.3.3 Bodenbeschaffenheit

Gemäß Rückfrage an der Gemeinde Painten sind keine Besonderheiten bekannt, allgemein handelt es sich um steinigen Boden im Gebiet. In diesem Gutachten ist eine lagetypische Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen (z. B. Bodenuntersuchungen) und Nachforschungen wurden nicht angestellt, da mir Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

3.4 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die erhaltenen Unterlagen und Recherchen. Die folgende Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

Eine Innenbesichtigung wurde in einzelnen Teilbereichen nicht ermöglicht (siehe hierzu Ausführungen unter 2.3).

3.4.2 Allgemeines

Das Flurstück 164 liegt gen Norden im Bereich des Marktplatzes von Painten. Das Flurstück ist 1.566 m² groß, über 110 m tief und sehr schmal geschnitten.

Wie im Gutachten bereits ausgeführt, wurde nur zum Zwecke dieser Wertermittlung fiktiv wie folgt Grundstücksteilbereiche gebildet und mit Teilbereich A) – C) bezeichnet:

Die Bereiche sind wie folgt eingeordnet und bebaut:

<p>Teilbereich A) Wohnhaus mit Anbau/Carport und fiktivem Grundstücksumgriff von rd. 350 m²:</p>	<p>Einstiges Wohn- und Geschäftshaus historisch, genutzt zum Stichtag als Einfamilienhaus, ausgebautes Erd-/Obergeschoss; keine Unterkellerung, Anbau mit Vorraum zum Hauseingang, Raum Technik, Lager und Carport, Hofraum. Hinweis: Brandschaden im nicht ausgebauten Dachgeschoss</p>
<p>Teilbereich B) Nebengebäude mit fiktivem Grundstücksumgriff von rd. 826 m²:</p>	<p>Angrenzend an den Carport und Hofbereich große Scheune (zweiseitige Grenzbebauung) mit eingebauten Bereichen, genutzt als 1 Garage, 1 Werkstatt; Im Erdgeschoss der Scheune Lagerbereiche (mit „Lager 2 und 3“ in der eigenen Skizze bezeichnet) überdachte und gepflasterte Durchfahrt innerhalb der Westseite der Scheune zum rückwärtigen Grundstücksbereich und zu den dort befindlichen Nebengebäuden sowie zur Freifläche. Die</p>

	Scheune ist zum Teil geringfügig unterkellert. Zum Dachboden mit einfachen Lagerflächen führt eine Holzstiege. Am Ende der Durchfahrt aneinandergebaute einzelne Schuppen (6 Stück).
Teilbereich C) Gartenland mit fiktivem grundstücksumgriff von rd. 390 m ²	unbebautes Grundstück, keine Baulandreserve.

Das gesamte Anwesen wird zum Stichtag durch eine Partei genutzt; die Besichtigung konnte aufgrund des überdurchschnittlich hohen Anteils an Mobiliar und Gegenständen z.T. nur eingeschränkt durchgeführt werden.

Recherche Baujahre:	Seitens des Vermessungsamtes erhielt ich folgende Information per E-Mail:
Teilbereich A)	<p>„...das Gebäude ist schon in den ersten Karten der Uraufnahme eingezeichnet. Diese Karten wurden um 1836 erstellt. Weiter in die Vergangenheit reichen unsere Unterlagen leider nicht. Zur Veranschaulichung finden Sie hier noch einen Link vom Bayern Atlas mit der historischen Karte als Hintergrund: https://v.bayern.de/8gC6F.“</p> <p>In der historischen Karte ist das Wohnhaus entlang des Marktplatzes zu erkennen. Der Anbau mit Carport fehlt. Dieser ist augenscheinlich später errichtet worden.</p> <p>Weitere Informationen zum Baujahr konnten nicht recherchiert werden. In der älteren Vergangenheit muss eine Revitalisierung erfolgt sein. Erste Unterlagen mit z.B. der Angabe von Stahlbetondecken liegen in Form von Plänen „Umbau des Wohnhauses und der Gastwirtschaft“ aus 1962 vor (siehe 2.3).</p>
Teilbereich B)	<p>In der historischen Karte ist ein Nebengebäude an der Ostseite erkennbar und ein kleineres Gebäude an der Westseite. Dieses weicht von der jetzigen Bebauung ab. Gemäß Auskunft am Ortstermin soll die massive Holzscheune nach dem 2. Weltkrieg errichtet worden sein und die Garage 1962.</p> <p>Bezgl. der übrigen Nebengebäude liegen mir weder Genehmigungsunterlagen noch Auskünfte vor. In der historischen Karte ist hierzu keine Bebauung erkennbar.</p>

3.4.3 Beschreibung der Aufbauten

3.4.3.1 Teilbereich A)

Art des Gebäudes und Außenansicht	<p>Zum Markplatz grenzständiges, gen Osten mit schmalen Abstand stehendes, 2-geschossiges Wohnhaus, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut (Brandschaden siehe 2.3).</p> <p>Fassade verputzt und gestrichen, teilweise aufgemalte Fenster- und Ecklisenen; zum Marktplatz an der Nordseite Fassade im Erdgeschoss Fassade verblendet.</p> <p>Gen Süden Terrasse über Erdgeschoss im 1. Obergeschoss, Balkon mit Holzverkleidung und Überdeckung im Dachgeschoss (Brandschaden). Firstrichtung Nord-Süd.</p> <p>Zwei Hauszugänge. An der Nordseite: Eingang über einflügelige Tür ins Erdgeschoss. Ein weiterer, ehemaliger Eingang zur Gaststätte über 3 Außenstufen und Doppeltür vorhanden, aber zum Teil provisorisch verbrettert.</p> <p>Umlaufender geringer Dachüberstand, an der Südostecke des Gebäudes Anbau mit Zugang zum 2. Hauseingang, Lager und Carport.</p>
-----------------------------------	---

Gründung:	Nicht bekannt
Außen- und Innenwände:	<p>Massiv, Außenmauerwerk 36,5 cm, Innenmauerwerk 24 bzw. 11,5 cm</p> <p>DG Brandschaden (siehe Gutachten)</p>
Dach:	<p>Satteldach, Holzkonstruktion, Pfettendach, Kniestock, nach Brandschaden nur provisorisch mit Plane überdeckt (siehe Gutachten öbuv xxx)</p>
Geschosse:	Erd- und Obergeschoss; Dachgeschoss nicht ausgebaut (erheblicher Brandschaden).
Lichte Raumhöhen ca.:	EG ca. 3 m, OG ca. 2,40 m

Konstruktionsart/Außenwände:	Massivbauweise
Geschossdecken:	Nach den Angaben im Plan: Stahlbeton
Fußböden:	Bodenaufbau nicht bekannt, Beläge soweit einsehbar: Fliesen, Kunststoff, Parkett, Laminat.

Treppen	<p>Außen EG Nordseite: Differenzstufen zum ehemaligen mittigen Gaststätteneingang (provisorisch verschlossen)</p> <p>Seitlich, aktueller Zugang an der Ostseite über 2 Differenzstufen.</p> <p>Innentreppe: vom EG bis DG: Massive zweiläufige Treppe; Geländer mit Handlauf vorhanden. EG/OG mit Kunststeinbelag und Zwischen-Podest, OG/DG ohne Belag</p>
Fenster/Fenstertüren:	<p>Kunststofffenster, Isolierverglasung, Farbe weiß.</p> <p>Nach Angabe am Ortstermin Fenster im EG vor ca. 8 Jahren erneuert. Im OG sollen sie aus 1994 stammen.</p> <p>Glasbausteine im Bereich WC/Badezimmer EG und im Anbau Südseite vorhanden.</p>
Rollläden	Vorhanden mit Gurtzug
Türen: Eingangstür	<p>Zugang EG Nordost: Kunststofftür mit Glasausschnitt und Oberlicht.</p> <p>Zugang EG: Mitte: Kunststofftür mit Glasseitenteil, 1 Flügel provisorisch verbrettert.</p> <p>Anbau Südseite, Rundbogen ohne Tür, führt zu Kunststofftür weiß. Tür zum Lager weiß mit Glasausschnitt; Eingangstür ins OG vom Treppenhaus aus: einfache Holztür.</p>

Innentüren:	Zugang DG: Brandschaden (keine Tür) Einfache Holztüren, weiß, glatt furniert mit Metalltürgriffen.
Innenwände/Innenwandbekleidung	Geputzt und gestrichen, teilweise Leitungen auf Putz, Fliesenspiegel in der Küche (OG), kein Fliesenspiegel in der Küche im EG
Bekleidung der Decken	Decken geputzt und gestrichen
Elektroinstallation	Installationen nach Angabe am Ortstermin vor 20 Jahren renoviert; Vor Ort: Installationen zum Teil auf Putz, insbesondere erheblich im Erdgeschoss im Flurbereich. Dort vermitteln offene Rohrleitungen/Kabel einen provisorischen, nicht fertiggestellten Eindruck der Installation. Siehe hierzu Brandschadensgutachten.
Heizung / Warmwasser:	Gemäß Zusendung des Kaminkehrers letzte Feuerschau am 23.09.2022. „An der Gasheizung sowie der Abgasleitung wurden keine Mängel festgestellt.“ Daten: Gaswandtherme Fabrikat Wolf 24 kWh, Baujahr 2000, Heizkörper.
Entwässerung:	Das Gebäude ist an die örtliche Kanalisation angeschlossen.
Balkon/Terrasse	1.OG: Dachterrasse mit Fliesenbelag und Holzgeländer DG: Balkon als Holzkonstruktion, siehe hierzu Brandschadensgutachten
Sprenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre (soweit vorhanden) aus Metall.
Sanitäre Installation:	<u>Erdgeschoss:</u> Duschbad mit WC, lt. Auskunft am Ortstermin Einbau vor ca. 8 Jahren renoviert; wandhängendes WC mit Unterspülkasten in Vormauerung, Waschbecken, Dusche;

	<p>Sanitärgegenstände weiß; Fliesen bis auf schmalen umlaufenden Putzstreifen über Tür hochgefließt, Farbe creme, Bodenfliesen anthrazit.</p> <p>Separates WC: Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, umlaufend halb hoch cremefarben gefliest, Boden Anthrazit.</p> <p>Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Trockner, Aufputz Installation, Bodenfliesen anthrazit sonst geputzter Raum.</p> <p><u>Obergeschoss</u></p> <p>1 Gäste- WC: Waschbecken installiert, ansonsten Baustelle (u. A. begonnene Wandöffnung hinter WC-Bereich) Wandmontage des Spülkastens erkennbar, Bodenfliesen beige. Sanitärobjekte weiß (Waschbecken, am Boden nicht installiertes WC).</p> <p>1 Bad: ca. 30 Jahre alt, raumhoch gefliestes, innenliegendes Bad mit Badewanne, Duschbecken mit Duschkabine, Waschbecken (kein WC).</p>
Besondere Bauteile ⁴	<p>2 Eingangstrepfen im EG auf der Nordseite</p> <p>Balkon im Dachgeschoss (siehe Gutachten Brandschaden)</p>
Zubehör:	<p>Küche EG</p> <p>Küche OG</p> <p>(Funktionsfähigkeit jeweils nicht bekannt)</p>
Mobiliar/Einrichtung:	<p>Dem vorhandenen Mobiliar/Einrichtung wird kein über die Entsorgungsgebühr hinaus gehender Wert beigemessen.</p>
Energieausweis:	<p>Liegt nicht vor.</p>

⁴ Dachterrasse im Obergeschoss in Bruttogrundfläche enthalten

Zuständiger Kaminkehrer:	Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger xxx xxx xxx Tel: xxx

3.4.3.1.1 Nutzung und Raumprogramm

Hinweis: Das Gebäude wurde ursprünglich als Wohn- und Geschäftshaus (ehemals Gaststätte im EG) konzipiert. Diese ehemalige Aufteilung wirkt sich zum Stichtag ungünstig auf die Grundrissgestaltung aus. Zudem befinden sich die Sanitärinstallationen im Erdgeschoss abweichend zur Planeingabe der Umnutzung der Gaststätte nicht in dem ehemaligen innenliegenden Kühlraum, sondern an der Südostecke des Hauses, d. h. von dort aus gesehen vor dem Treppenhaus. Auch ist der Flur offen zum Treppenhaus und kein abgeteilter Wohnungsflur, wie im Eingabepan seinerzeit vorgesehen, vorhanden. Insofern ist eine Abgeschlossenheit des Erdgeschosses als separate Wohnung ohne Umbau nicht möglich.

Aktuell Nutzung als Einfamilienhaus. Auf beiden Wohnetagen sind jeweils eine Küche und Sanitäreinrichtungen (siehe vorstehende Beschreibung) vorhanden. Potenzial zum Zweifamilienhaus ist gegeben, aber ein Umbau erforderlich.

<u>Räume im Erdgeschoss (EG)</u>	Zugang von Nordosten über Nebeneingang in den Wohnraum im EG, Flur mit Abstelle und Treppenaufgang, 1 Zimmer mit Durchgang zur Küche (gefangener Raum), Abstellraum, Bad mit WC, separates Gäste-WC, 2. Eingang über Anbau auf der Südseite als überdachter Zugang zum Wohnhaus und den Flächen im Anbau (Lagerraum, Technikraum). Carport im Bereich des Hofes.
<u>Räume im Obergeschoss:</u>	3 Zimmer, Bad ohne WC, 1 WC, Flur, gen Süden Dachterrasse.
<u>Dachgeschoss:</u>	Nicht ausgebaut und durch Brand massiv beschädigt. Siehe hierzu Brandschadensgutachten.
<u>Nebengebäude Teilbereich A)</u>	Eingeschossiger Anbau mit Vorraum zum Hauseingang, Raum Technik, Lager und Carport. Pultdach, Wellplatten aus Faserzement. ⁵ Wände geputzt, im Lagerraum teilhoch gefliest. Eingang Vorraum ohne Tür; Boden im Vorraum und Lager Kunststeinbelag; Technikraum stark verschmutzter Estrich.

⁵ Siehe 2.3 Asbestbelastung ist nicht auszuschließen.

	Carport durch T-Träger unterteilt, kleines Fenster nach Osten, Wände geputzt und gestrichen, Betonboden, teilweise gepflastert.
--	---

3.4.3.1.1 Teilbereich B): Nebengebäude

<p>Scheune mit Teilkeller:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereich Garage • Werkstatt • Lager EG/Dachboden, Teilkeller • Durchfahrt 	<p>Die Scheune teilweise massiv (Holz und Mauerwerk) hat eine Gesamtlänge von ca. 20 m, eine Breite von rd. 14 m, davon im EG auf einer Breite von rd. 9 m Scheune als Lager, massive Garage (mit separatem Tor) und massive Werkstatt mit Fenster.</p> <p>Gen Westen gepflasterte Durchfahrt im EG mit rd. 5 m Breite; Die Scheune ist eine zimmermannsmäßige Konstruktion mit Eindeckung. Das Bauwerk erstreckt sich in Nord-Südrichtung. Das Gebäude ist in baulich schlechtem Zustand.</p> <p>Einfache Holztreppe als Aufgang ins DG (Dachboden) und provisorischer Abgang ins KG zum Teilkeller (Bruchstein, Gewölbekeller) mit rd. 16 m².</p>																																
<p>Schuppen südlich der Scheune angebaut:</p>	<p>Es handelt sich um 6 aneinander gebaute Garagen/Lagerflächen als Scheunen mit Pultdach auf einer Gesamtlänge von ca. 26 m. Sie sind unterschiedlich ausgestaltet:</p> <p>Es ist jeweils ein manuell zu betätigendes Tor oder Tür vorhanden.</p> <table border="1" data-bbox="727 1317 1385 1957"> <thead> <tr> <th>Nr. lt. eigener Skizze</th> <th>Bezeichnung</th> <th>Nutzung</th> <th>Ausgestaltung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>020</td> <td>Lager 4</td> <td>Abstelle</td> <td>Holz, Holztor, ohne Bodenplatte</td> </tr> <tr> <td>021</td> <td>Lager 5</td> <td>Lager</td> <td>Betonboden Leuchte, Doppelholztor</td> </tr> <tr> <td>022</td> <td>Lager 6</td> <td>Lager</td> <td>Metalltor, Betonboden, Fenster, Strom,</td> </tr> <tr> <td>023</td> <td>Lager 7</td> <td>Lager</td> <td>Holztor, Betonboden, höher, Pultdach</td> </tr> <tr> <td>024</td> <td>Lager 8</td> <td>Keine Innenbesichtigung</td> <td>Holzkonstruktion, Tor, Pultdach</td> </tr> <tr> <td>025</td> <td>Lager 9</td> <td>Keine Innenbesichtigung</td> <td>Holzkonstruktion, Tor, Pultdach, 2 Fenster nach Süden</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Nr. lt. eigener Skizze	Bezeichnung	Nutzung	Ausgestaltung	020	Lager 4	Abstelle	Holz, Holztor, ohne Bodenplatte	021	Lager 5	Lager	Betonboden Leuchte, Doppelholztor	022	Lager 6	Lager	Metalltor, Betonboden, Fenster, Strom,	023	Lager 7	Lager	Holztor, Betonboden, höher, Pultdach	024	Lager 8	Keine Innenbesichtigung	Holzkonstruktion, Tor, Pultdach	025	Lager 9	Keine Innenbesichtigung	Holzkonstruktion, Tor, Pultdach, 2 Fenster nach Süden				
Nr. lt. eigener Skizze	Bezeichnung	Nutzung	Ausgestaltung																														
020	Lager 4	Abstelle	Holz, Holztor, ohne Bodenplatte																														
021	Lager 5	Lager	Betonboden Leuchte, Doppelholztor																														
022	Lager 6	Lager	Metalltor, Betonboden, Fenster, Strom,																														
023	Lager 7	Lager	Holztor, Betonboden, höher, Pultdach																														
024	Lager 8	Keine Innenbesichtigung	Holzkonstruktion, Tor, Pultdach																														
025	Lager 9	Keine Innenbesichtigung	Holzkonstruktion, Tor, Pultdach, 2 Fenster nach Süden																														
<p>Mobiliar/Einrichtung/Maschinen und Betriebseinrichtungen:</p>	<p>Es sind Pkw's abgestellt in der Scheune, welche gemäß Auskunft am Ortstermin ohne</p>																																

	Miete abgestellt wurden und sich nach Angabe nicht im Eigentum des Schuldners befinden sollen. Unrat, Autoreifen und sonstiges Inventar werden als zu entsorgen beurteilt.
--	--

Teilbereich c): fiktiv rd. 390 m² fiktive Grundstücksfläche, Freifläche zum Teil genutzt als Nutzgarten mit Holzzaun, ansonsten Rasen.

3.4.4 Flächenangaben

3.4.4.1 Bruttogrundfläche

Zur Ermittlung der Bruttogrundfläche habe ich die Maße aus den vorgelegten Planunterlagen mit den Ergebnissen vor Ort mit dem Katasterauszug M 1:1.000 verprobt. Die Bruttogrundfläche wurde zum Zwecke dieser Wertermittlung überschlägig – in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit – ermittelt. Die eigene Berechnung führte zu folgendem Ergebnis:

Teilbereich A) Bruttogrundfläche Wohnhaus und A) Nebengebäude (Anbau mit Carport)

BGF:	m	m	m ²	Summe BGF m ²	Bezeichnung
Bereich A Wohnhaus					
EG	10,49	11,74	123,15		
	2,50	10,49-1,125	23,41		
Zwischensumme EG				146,56	
OG	10,49	11,74	123,15		
	2,50	10,49-1,125	23,41	146,56	
DG	10,49	11,74	123,15		
	-2,5	6,725	-16,81		
				106,34	
				399,46	
Summe BGF Wohnhaus Bereich A)					399 m ²
Bereich A Nebengebäude					
	3,169	(10,49-5,20)	16,76		
	1,6355	5	8,18		
	5	6,4	32,00	56,94	57m ²
Summe BGF Bereich A) Nebengebäude					

Teilbereich B) Bruttogrundfläche Nebengebäude

Bereich B				Summe BGF	Bezeichnung
Scheune m. Durchfahrt EG ⁶	20,22	14	283,01		
DG	20,22	14	283,01		
				566,02	566 m ²
Lager4-6	14,35	5,7	81,80		
Lager 7	3,44	5,7	19,61		
Lager 8+9	7,8	7,213	56,26		
				157,67	158 m ²

3.4.4.2 Mietfläche**Teilbereich A) Mietfläche Wohnhaus und Anteil der Nebengebäude im Bereich A (Anbau mit Carport)**

Ich habe die Pläne für das Wohnhaus aus den an der Gemeinde recherchierten Planunterlagen herangezogen und mit den eigenen Maßen plausibilisiert. Es wurden das EG und OG herangezogen, das DG ist nicht ausgebaut, zudem Brandschaden.

Hilfswise wurden beim Ortstermin die Innenmaße (soweit zugänglich!) in einer für diese Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit über Handaufmaß grob überschlägig gemessen.

	Wohnhaus		Faktor	Wohnfläche	Summe	gerundet
				m ²	m ²	m ²
EG	001	Nebeneingang		5,83		
	002	Wohnraum		42,73		
	003	Flur 1		13,12		
	004	Abst. 1		7,58		
	005	Wohnraum		19,74		
	006	Kochen		8,83		
	007	Abst. 2		5,28		
	008	Flur 2		2,86		
	009	Duschbad mit WC		4,58		
	010	WC		1,93		
		Zwischensumme EG			112,48	
OG						
	101	Vorflur		2,93		
	102	Flur		17,00		
	103	Küche		12,18		
	104	Abstellraum		5,90		
	105	Zimmer		15,03		
	106	Zimmer		27,28		
	107	Zimmer		12,54		
	108	WC		2,79		
	109	nicht besichtigt		6,84		
	110	Balkon	0,5	6,79		
		Zwischensumme OG			109,28	

⁶ Es ist eine geringfügige Teilunterkellerung mit ca. 23 m² BGF vorhanden. Diese wird aufgrund der Geringfügigkeit und Zuwegung im Sachwertverfahren im Ansatz der Normalherstellungskosten als inkludiert gesehen.

		Summe Wohnfläche		221,76	
		gerundet			222 m²
Nebengebäude	Teilbereich A)		Nutzflächen	Kein Ansatz pro m ² Mietfläche weil:	
	011	überdachter Zugang	3,88	Außenbereich	
	012	Technik	3,88	Kellerersatz	
	013	Lager 1	10,75	Kellerersatz	
	014	Carport	28,71	2 Stellplätze	

Wohnfläche Wohnhaus insgesamt: rd. 222 m²

Teilbereich B) Mietfläche Nebengebäude

Bereich B	Bezeichnung	Nutzfläche		
Scheune				
	015 Werkstatt	46,54		
	016 Garage	20,52		
	017 Durchfahrt	91,45	kein Ansatz	
	018 Lager 2	11,58		
	019 Lager 3	87,51		
	EG			257,60
davon Mietfläche (ohne Durchfahrt) ⁷	Summe Nutzfläche			166,15
				166 m²
Bereich B			Ansatz	
Schuppen				
	020 Lager 4	25,13		
	021 Lager 5	24,99		
	022 Lager 6	22,27		
	023 Lager 7	17,14		
	024 Lager 8	24,53		
	025 Lager 9	24,53		
	Summe Nutzfläche	138,59		139 m²

Es wurden im Teilbereich B) 166 m² im EG als Mietfläche angesetzt.

3.4.5 Außenanlagen

Flurstück Nr. 164 Bereich A) und B):

Hofeinfahrt, Hof und Durchfahrt an der Westseite gepflastert. Zuwegung zu den Schuppen nicht befestigt; Süden Rasenfläche, verschiedene Zäunungen.

Bereich C):

Entsprechend der Nutzung als Lagerplatz und Garten, Rasen, Ziergarte eingezäunt.

⁷ Der Dachboden und die geringfügige Unterkellerung der Scheune wird aufgrund der Zugangssituation nur pauschal im Ertragswert erfasst.

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

1.) Brandschaden –Schadensbeseitigungskosten siehe Gutachten SV xxx

Teilbereich A)

Das Wohnhaus bewohnt der Eigentümer.

Im Jahr 2021 war ein Brandereignis, das nicht versichert war. Beim Ortstermin zeigte sich, dass der Brand erheblich das nicht ausgebaute Dachgeschoss beschädigt hat. Der Dachstuhl ist nur notdürftig abgestützt und mit einer Plane versehen. Die Dachbalken sind sämtlich vom Brand in Mitleidenschaft gezogen. Außerdem sind Folgeschäden im Obergeschoß vorhanden.

Da die Beurteilung dieses Brandschadens nicht in mein Beststellungsgebiet fällt, wurde seitens des Gerichts der für Schäden an Gebäuden öbuv Sachverständige Herr xxx hierfür beauftragt.

Die Kosten zur Beseitigung der Brandschäden und Wiederherstellung werden im Gutachten des SV Herrn xxx mit 153.200,- € brutto ausgewiesen.

2.) **Renovierungs- und Investitionskosten (ohne Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten gemäß Gutachten des Sachverständigen xxx):**

Über diese nicht disponiblen Instandsetzungskosten hinaus ist am Gebäude festzustellen, dass es in Teilen nicht restfertiggestellt ist und ein Reparaturstau wie folgt vorhanden ist: Nachfolgend wird aufgeführt, welche Maßnahmen aus Marktsicht unbedingt durchzuführen sind, bzw. welche Risiken der Markt einpreist.

- | | |
|--|-----------|
| • Entrümpelung Grundstück | • 3.000 € |
| • Verkleidung von freiliegenden Installationen, insbesondere im Flurbereich EG und Verkleidung des ehemaligen Gaststätteneingangs mittels Trockenbau | • 6.000 € |

Summe	• 9.000 €
-------	-----------

Teilbereich B) Nebengebäude

Aufgrund der kurzen Restnutzungsdauer für die Baulichkeiten in diesem Bereich, sehe ich keinen darüberhinausgehenden Abzug als gerechtfertigt.

3.6 Bildung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Aufbauten Fl.St. 164

Teilbereich A)

Wie unter Punkt 3.4.2 ausgeführt, ist das Ursprungsgebäude auf Teilbereich A) historisch, gemäß Recherche am Vermessungsamt vor der Ureinmessung im Jahr 1836 vorhanden gewesen. Der kleine Anbau mit Carport fehlt. Dieser ist später errichtet worden.

In der älteren Vergangenheit muss eine Revitalisierung erfolgt sein. Erste Unterlagen mit z.B. der Angabe von Stahlbetondecken liegen in Form von Plänen „Umbau des Wohnhauses und der Gastwirtschaft“ aus 1962 vor (siehe 2.3).

Es fanden in der jüngeren Vergangenheit Sanierungen statt bzgl. Fenstereinbau, Außentüren, sanitäre Einrichtungen im Erdgeschoss (Bad/WC) und im Bereich Innenausbau.

Die nicht disponiblen Kosten der Brandschadensbeseitigung führen zu einer Dacherneuerung. Sanierungsmaßnahmen haben erfahrungsgemäß eine Verlängerung der Restnutzungsdauer zur Folge. Somit ist anhand des unterstellten Zustandes (nach Renovierung),

der Sanierungszustand von bestimmten Gewerken im Gebäude zu bewerten und davon abgeleitet eine modifizierte Restnutzungsdauer zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung des zurückliegenden Zeitpunktes der Modernisierungen sowie Würdigung der Kosten aufgrund Gutachten bzgl. Brandschadensmaßnahmen werden insgesamt nach sachverständigem Ermessen nachfolgende Punkte vergeben.

Die Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) beträgt im Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser 80 Jahre und entspricht somit den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 ImmoWertV.

Die Restnutzungsdauer wird nachfolgend unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Modernisierungselemente mit Wertung zur Ableitung des Modernisierungsgrades:

	Max. Punkte	Punkte im Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	Summe:	8

Da im vorliegenden Bewertungsfall das Gebäudealter, ausgehend vom Ursprungsbaujahr (historisch vor 1900), somit über 80 Jahre alt ist, ist die Restnutzungsdauer (RND) gemäß nachfolgender Formel zu ermitteln:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Wobei bei dem vorliegenden Modernisierungsgrad von 9 Punkten mit den folgenden Werten für a, b, und c gerechnet wird.

a	0,5000
b	1,1000
c	1,0000

$$RND = 0,5000 \times \frac{80^2}{80} - 1,1000 \times 80 + 1,0000 \times 80$$

Ergebnis: 32 Jahre

Als Ergebnis erhält man bei 8 Punkten einen Modernisierungsgrad gem. Anl. 2 ImmoWertV, der mittlere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung vorsieht. Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauern von Wohngebäuden bei Modernisierungen mit 32 Jahren abgeleitet. Der Anbau im Teilbereich A) teilt m.E. das Schicksal des Hauptgebäudes.

Teilbereich B)

Für die übrigen Nebengebäude auf Teilbereich B) konnte am Ortstermin recherchiert werden, dass die zum Teil massive Holzscheune nach dem 2. Weltkrieg errichtet worden sein soll und die Garage 1962.

Bezgl. der übrigen Nebengebäude liegen mir weder Genehmigungsunterlagen noch Auskünfte vor. In der historischen Karte ist hierzu keine Bebauung erkennbar.

Die Aufbauten im Teilbereich B) sind zum Teil stark renovierungsbedürftig und insgesamt sehr einfach gehalten. Ich halte es als sachgerecht nach Besichtigung und Abwägung der Gesamtnutzungsdauer Modellansätze nach Immo Wert V für diese Nebengebäude auf Teilbereich B) eine einheitliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren anzusetzen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes für den in den anliegenden Lageplänen jeweils rot markierten Grundbesitz in Painten, Marktplatz 18, Flurstück Nr. 164 mit einer Größe von 1.566 m² Grundstücksgröße einschließlich Bestandteilen wie Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2024.

4.1 Verfahrenswahl

Der zu ermittelnde Wert eines Grundstücks wird im Allgemeinen mit den untereinander gleichbedeutenden Begriffen „gemeiner Wert“, „Verkehrswert“ oder „Marktwert“ bezeichnet.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“⁸

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks bzw. des Gegenstands der Wertermittlung zu bestimmen. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Dies gilt auch für den Grundstückszustand, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (Qualitätsstichtag). Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag sind im vorliegenden Fall identisch.

⁸ Vgl. §194 BauGB

Die allgemeinen Wertverhältnisse (Wertniveau) auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie der wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)“ in der jeweils aktuellen Fassung.

In der ImmoWertV sind die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes beschrieben. Hiernach sind

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach der Art des Wertermittlungsobjekts, d.h. welche Preismechanismen auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind; die Wahl ist zu begründen. Bei allen Wertermittlungsverfahren kommt es entscheidend darauf an, das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt in die Wertermittlungsmethodik zu integrieren.

Demzufolge wählt man:

- das Vergleichswertverfahren

wenn derartige Objekte im gewöhnliche Grundstücksverkehr hauptsächlich auf der Grundlage von Vergleichspreisen aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt werden.

Bei dem Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke abgeleitet, die hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

- das Ertragswertverfahren

wenn sich der Verkehrswert auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt. Dem Käufer kommt es dabei auf die Verzinsung des investierten Kapitals an, d. h. die Preisbemessung erfolgt nach der Ertragsfähigkeit der Immobilie. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Immobilien angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens, wie auch bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens, finden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt direkt Eingang in die Wertermittlung.

- das Sachwertverfahren

wenn sich das Marktgeschehen durch eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung bestimmt. Im Vordergrund der Kaufüberlegungen steht hier der Substanzwert. Der

Wert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Die Einbeziehung des Grundstücksmarktes erfolgt durch Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV).

Gemäß § 6 (2) ImmoWertV sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, d. h. die Marktanpassung vorzunehmen. Diese erfolgt beim Sachwertverfahren durch Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV) und ist i.d.R. im Vergleichswert- und Ertragswertverfahren bereits im Verfahren berücksichtigt.

Anschließend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks, soweit diese nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, im Anschluss an die Ermittlung der vorläufigen marktangepassten Verfahrenswerte durch Zu- oder Abschläge marktkonform berücksichtigt

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner bzw. ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Wohnhaus auf Flst. 164 wurde einst als Wohn- und Geschäftshaus (Gaststätte im Erdgeschoss) errichtet und aktuell genutzt durch 1 Partei, d.h. im EG und OG als Wohnung. Nach meiner Erfahrung weist die Anwendung des Sachwertverfahrens bei der Verkehrswertermittlung von rein wohnwirtschaftlich genutzten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken bei fehlenden passenden Vergleichspreisen, die größte Nähe zu den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes auf.

Es ist grundsätzlich als **Sachwertobjekt** anzusehen. Daher wird der Sachwert zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen. Das Ertragswertverfahren wird stützend als 2. Verfahren angewandt.

Die Aufbauten im Teilbereich B) auf Fl. St. 164 sind überwiegend Reste der vermutlich ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Schuppen, welche sich ebenfalls zur Vermietung eignen. Es wird deshalb das Flurstück 164 fiktiv in Grundstücksteilbereiche A) und B) nur zum Zwecke der Wertermittlung unterteilt und für den Bereich der Aufbauten im Teilbereich B ebenfalls neben dem Sachwert, der Ertragswert bei unterstellter einfacher Vermietung zu Lagerzwecken ermittelt.

Für den Bereich der Teilfläche C aus Fl.Nr. 164 als hausnahes Gartenland, eignet sich das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung ihres Verkehrswertes.

4.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 (1) ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorrangig im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut ist. Dies erfolgt durch unmittelbaren Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken oder durch mittelbaren Preisvergleich mit geeigneten Bodenrichtwerten.

4.2.1 Bodenrichtwert mit Definition der Richtwertgrundstücke

Der Bodenrichtwert beträgt in der Bodenrichtwertkarte von Painten, Richtwertgebiet 160100, Painten, bezogen auf die Nutzung Wohnen (W)⁹ durchschnittliche Lagewerte, baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei 140,-- €/m² zum Stichtag 01.01.2022. Die Richtwertkarte wird erstellt vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Kelheim. Sie enthält keine Angaben über Grundflächenzahl (GRZ), Grundstückstiefe und Anzahl der Vollgeschosse.

⁹ Keine Differenzierung in MI und W in der BRW Zone für das Gebiet

4.2.2 Ermittlung des Bodenwerts des Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 164

Im Zeitverlauf des Jahres 2023 war am Grundstücks- und Immobilienmarkt allgemein hinsichtlich Kauf-/Verkaufstransaktionen eine Stagnation bzw. Seitwärtsbewegung festzustellen.

Ich habe hierzu an der Gemeinde Painten mit dem Geschäftsleiter Rücksprache gehalten, der diese Entwicklung der Seitwärtsbewegung für das gegenständliche Gebiet bestätigte. Aktuell finden keine Grundstücksverkäufe als Baugebietsverkäufe statt.

Der ausgewiesene Bodenrichtwert entspricht somit den Marktverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag.

Bildung von fiktiven Teilflächen aufgrund unterschiedlicher Qualität:

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Flurstücksnummer mit einer Grundstücksgröße von 1.566 m². Das Flurstück ist schmal, langgestreckt und sowohl die Art der Bebauung als auch Entwicklungsstufe differieren. Insofern habe ich nur zum Zwecke dieser Wertermittlung fiktiv eine Teilung in die Grundstücksteilbereiche A) – C) mit angemessenem Grundstücksumgriff vorgenommen (siehe 2.3):

Teilbereiche fiktiv	Bezeichnung	Fläche m ²
aus Flurstück Nr. 164	Marktplatz 18	1566
Teilbereich A	Wohnhaus mit Anbau und Carport	350
Teilbereich B	Nebengebäude	826
Teilbereich C	Gartenland	390

Hinsichtlich der Teilbereich A) und B) ist anzuführen, dass lediglich aufgrund der unterschiedlichen Bebauung eine Differenzierung vorgenommen wurde, die Grundstücksgröße von A) und B) insgesamt mit 1.176 m² durchaus gebietstypisch ist. Falls eine Änderung der Nutzung im Teilbereich B) erfolgen würde wären hierfür Herstellungsbeiträge zu entrichten (siehe Punkt 3.3.1). Dieses ist zum Stichtag aber nicht zu klären, insofern sehe ich es als sachgerecht an, für den Teilbereich A) und B) der Bodenrichtwert anzusetzen.

Wie unter 3.2.6 ausgeführt, ist ein Teilbereich an der Südgrenze aufgrund fehlender öffentlicher Erschließung und Ausprägung als hausnahes Gartenland mit 30 % des Bodenrichtwertes einzustufen.

Der ausgewiesene Richtwert mit 140 €/m² entspricht somit den Marktverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag.

4.2.3 Bodenwert Flurstück Nr. 164

Ermittlung des Bodenwertes Flurstück Nr. 164					
Teilbereiche fiktiv	Fläche m ²	Ansatz	Faktor	Ansatz pro m ²	Summe €
aus Flurstück Nr. 164		pro m ²			
Teilbereich A	350	140,--			49.000,--
Teilbereich B	826	140,--			115.640,--
Teilbereich C	390	140,--	0,3	42,--	16.380,--
Flurstück Nr. 164	1566				181.020,--

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2024 für das Flurstück Nr. 164 **181.020,-- Euro.**

4.3 Sachwertermittlung Fl.St. 164

4.3.1 Sachwertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV geregelt. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert des Grundstücks auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäudesachwert), sonstigen baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Die Einbeziehung des Grundstücksmarktes, d. h. Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfolgt mittels Sachwertfaktoren.

Darüber hinaus sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel, Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, usw.) sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen marktkonform durch entsprechende Zu- und Abschläge, insoweit zu berücksichtigen, wie sie nicht bereits im Verfahren berücksichtigt worden sind.

4.3.1.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe und der Wertansätze

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten eines am Wertermittlungstichtag errichteten Neubaus, unter Berücksichtigung der Objektart, des Ausstattungsstandards und der jeweils individuellen Merkmale ermittelt. Bei den Herstellungskosten sind bauliche Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten werden im Modell des Sachwertverfahrens die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) von Gebäuden, Preisbasis 2010, gemäß Anlage 4 der ImmoWertV, bezogen auf die Bruttogrundfläche (€ pro m² BGF) herangezogen. Dies erfolgt nur zum Zwecke der Wertermittlung nach der DIN 277 überschlägig in einer hierfür ausreichenden Genauigkeit. In den Kostenkennwerten sind die üblichen Baunebenkosten sowie die Umsatzsteuer bereits enthalten. Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (besondere Bauteile), sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der örtliche Gutachterausschuss weist im Modell des Sachwertverfahrens den Regionalfaktor mit 1,0 aus. Insofern verbleibt es bei der Höhe der durchschnittlichen Herstellungskosten.

Aufgrund der Größe und Struktur des Bewertungsobjekts liegen nachstehende Aufbauten vor, welche ich wie folgt in die Gebäudetypen gemäß NHK 2010 einordne:

Teilbereich:			Gebäudetypen gemäß NHK 2010	Erläuterung	NHK Kostenkennwert
A)	Wohngebäude	Einfamilienhaus Freistehend	1.32	Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut	775,- €/m ² (Ermittlung siehe unten)
	Nebengebäude	Technikraum, Lager und Carport	14.1	Garagen, Stufe 3	245,- €/m ²
B):	Nebengebäude	Bereich Scheune	18	In Anlehnung an einfache landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Stufe 3	230,- €/m ²
	Nebengebäude	Bereich Schuppen (6 Stück)	14.1	Garagen, Stufe 3	245 €/m ²

Erläuterung der Einordnung des vorliegenden Gebäudes der Objektart Einfamilienhäuser in folgenden Gebäudetyp gemäß NHK 2010:

- Typ 1.32:

Die einzelnen Kostengruppen der Normalherstellungskosten werden mit einem Wägungsanteil jeweils in die Ausstattungsstufen 1 (niedrigste) bis 5 (höchste)¹⁰ eingeteilt, um die Höhe der Normalherstellungskosten zu ermitteln. Hieraus ergibt sich auch die Gebäudestandardkennzahl. Sie beträgt im Bewertungsfall 2,85.

Berechnung NHK :

Gebäudetyp 1.32		690 €	790 €	955 €	
Standardstufe		2	3	4	
Kostengruppe	Wägungsanteil				Kostenanteil NHK 2010
Außenwände	23%	1,0			159 €
Dach	15%			1,0	143 €
Fenster und Außentüren	11%		1,0		87 €
Innenwände und -türen	11%	0,5	0,5		81 €
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	1,0			76 €
Fußböden	5%		1,0		40 €
Sanitäreinrichtungen	9%		1,0		71 €
Heizung	9%		1,0		71 €
Sonstige technische Einrichtung	6%		1,0		47 €
Summe	100 %				775 €
Summe pro m ² BGF					775 €

Das Wohnhaus wurde somit von mir zum Zwecke dieser Wertermittlung wie vorstehend gewichtet eingeteilt und führt zu einem NHK-Wert von 775,- € pro m² BGF. Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind eingerechnet.

¹⁰ In der Berechnung werden die Standardstufen des Gebäudes aufgeführt.

Ich halte es als sachgerecht, den Bereich der Scheune mit Durchfahrt im Rahmen der Kostenkennwerte nach ImmoWert V in Anlehnung an die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude unter Typ 18, Stufe 3 einzuordnen und den Kostenkennwert aufgrund der einfachen Ausstattung mit 230 €/m² Bruttogrundfläche anzusetzen.

Das Carport/Lager im Teilbereich A) sowie die Schuppen Nr. 4-9 im Teilbereich B) sehe ich im Bereich der Garagen Typ 14.1, Standardstufe 3 mit 245 €/m² marktgerecht erfasst.

Im Gesetzestext der Sachwertrichtlinie wird ausgeführt, dass die Beschreibung der Gebäudestandards beispielhaft ist und nur der Orientierung dient.

Berechnungsbasis

Diese Werte sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages zu indizieren. Ich halte es als sachgerecht aufgrund des Ensembles der Aufbauten einheitlich den Baupreisindex für Wohngebäude zu verwenden (Tabelle 2015=10). Da sich die NHK auf das Jahr 2010 beziehen, ist eine Umbasierung erforderlich. Der Baupreisindex, 1. Quartal 2024 beträgt 163,3 (Basis 2015 =100). Es handelt sich um den am Wertermittlungsstichtag aktuell veröffentlichten Index des Statistischen Bundesamtes. Er wird wie folgt umbasiert:

$BPI \text{ aktuell} / BPI \text{ Jahresdurchschnitt 2010} * 100$ somit $(163,3/90,1) * 100 = 181,24 \%$

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation mit dem jeweiligen m² Bruttogrundfläche mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard ermittelt.

Der aktuelle Baupreisindex beträgt somit 181,24 (Basis 2010 = 100).

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation mit dem jeweiligen m² Bruttogrundfläche mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard ermittelt.

Besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen

Neben den so ermittelten Herstellungskosten sind nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen (besondere Bauteile oder Betriebseinrichtungen) durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet.

Im Bewertungsfall sehe ich aus Marktsicht folgende Bauteile/Einrichtungen im NHK-Ansatz des Wohnhauses nicht mit umfasst und setze sie mit dem Zeitwert (nach unterstellter Sanierung des Balkons nach Brandschaden) wie folgt an:

• Hauseingangstreppen	1.500,00 €
• Balkon ¹¹	5.500,00 €
Summe	7.000,00 €

¹¹ Dachterrasse in BGF enthalten

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Gebäudeart, Bauweise und Nutzung.

Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 Immo Wert V gibt die Modellansätze vor.

Die angegebene Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus beträgt 80 Jahre, für landwirtschaftliche Betriebsgebäude 30 Jahre und Garagen¹² 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt.

Im Bewertungsfall wurde unter Punkt 3.6 der Ansatz der Restnutzungsdauern erläutert.

Alterswertminderungsfaktor

Gebäude sind trotz Instandhaltung einem wirtschaftlichen Werteverzehr unterworfen. Die auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Normalherstellungskosten eines fiktiven Neubaus sind infolge abnutzungsbedingter Alterung und des Verschleißes von Bauteilen sowie der infolge zunehmenden Alters verminderten wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Gebäudes zu mindern.

Der Alterswertminderungsfaktor ermittelt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen. Entsprechend werden die Normalherstellungskosten mit dem Alterswertminderungsfaktor multipliziert und ergeben den vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen. Die Reduzierung der Herstellungskosten entspricht im Ergebnis einer linearen Alterswertminderung

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Restnutzungsdauer ermittelt sich der Alterswertminderungsfaktor wie folgt:

Teilbereich:			Faktor ¹³ :
A)	-Wohngebäude	Einfamilienhaus	0,400
	-Nebengebäude	Carport und Lager	0,400
B):	-Nebengebäude	Bereich Scheune	0,333
	-Nebengebäude	Bereich Lager/ Garagen	0,167

¹² Ansatz für Schuppen

¹³ Restnutzungsdauer Ermittlung /GND = somit A) Wohnhaus/NG: 32/80 ergibt rd. 0,400
B) Scheune: 10/30 ergibt rd. 0,333
B) Lager/Garagen: 10/60 ergibt rd. 0,167

Außenanlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, in erster Linie nach Erfahrungssätzen und hilfsweise entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitet.

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren, bereits angelegten Objekten in der Regel prozentual in % der Herstellungskosten oder pauschal veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstücks sind augenscheinlich fertiggestellt. Für die Bewertung schätze ich bei vorliegender Grundstücksgröße und Qualität rd. 3 % des Gebäudezeitwerts für gerechtfertigt.

Marktanpassung

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Für eine marktkonforme Bewertung ist daher der ermittelte vorläufige Sachwert durch einen angemessenen und modellkonformen Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV) an die Marktverhältnisse anzupassen.

Es handelt sich im Bewertungsfall um eine ehemals als Wohn- und Geschäftshaus sowie landwirtschaftlich geprägte Bestandsimmobilie in Marktplatzlage. Die Gebäudestruktur, Nutzung und Anordnung der Aufbauten rühren aus der Historie her.

Im Bereich derartiger Immobilien liegen nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Kelheim keine Marktanpassungsfaktoren vor. Im Vergleich der Werte des Ertragswerts zum nicht markangepassten Sachwert liegt die Differenz im vertretbaren Rahmen, der Sachwert wird durch den Ertragswert gestützt. Ich sehe nach Abwägung der genannten Kriterien das Wertermittlungsobjekt in der gegebenen Lage in Höhe des ermittelten Sachwerts als repräsentiert (Sachwertfaktor 1,0).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Hier sind sonstige noch nicht erfasste, den Wert wertbeeinflussende Umstände durch Zu- oder Abschläge in geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Ich verweise auf den Punkt 3.5 und setze entsprechend den dort ausgewiesenen Betrag als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale an.

4.3.1.2 Sachwertberechnung Fl. Nr. 164

Gebäude	Hauptgebäude Bereich A Wohngebäude	Nebengebäude Bereich A Carport/Lager	Nebengebäude Bereich B Scheune	Nebengebäude Bereich B Lager/Garagen
Berechnungsbasis · Brutto-Grundfläche (BGF) in m ²	399	57	566	158
Baupreisindex (BPI) (Jahr 2010 = 100%)	181,24%	181,24%	181,24%	181,24%
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) · örtliche NHK im Basisjahr (2010)	775 €	245 €	230 €	245 €
· NHK am Wertermittlungsstichtag	1.405 €	444 €	417 €	444 €
Herstellungskosten (inkl. BNK) · Normgebäude	560.595 €	25.308 €	236.022 €	70.152 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	560.595 €	25.308 €	236.022 €	70.152 €
Alterswertminderung · Gesamt-(GND)/ Restnutzungsdauer (RND) Alterswertminderungsfaktor	80 Jahre 32 Jahre 0,400	80 Jahre 32 Jahre 0,400	30 Jahre 10 Jahre 0,333	60 Jahre 10 Jahre 0,167
· Betrag rd.	224.238 €	10.123 €	78.595 €	11.715 €
Zeitwert (inkl. BNK) · Gebäude (bzw. Normgebäude)	224.238 €	10.123 €	78.595 €	11.715 €
Besondere Bauteile	7.000 €			
Gebäudewert (inkl. BNK)	231.238 €	10.123 €	78.595 €	11.715 €

Gebäudewerte insgesamt			331.671 €
Wert der Außenanlagen (Schätzung 3 % der Gebäudewerte) rd.	3%		9.950 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=		341.621 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+		181.020 €
vorläufiger Sachwert	=		522.641 €
x Sachwertfaktor	1,00	x	
marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	=		522.641 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Renovierungs- und Investitionskosten (ohne Berücksichtigung des Brandschadens):	-		9.000 €
Zwischensumme			513.641 €
Abzug nicht disponible Brandschadenskosten (siehe GA SV xxx)	-		153.200 €
Marktangepasster Sachwert	=		360.441 €
Marktangepasster Sachwert gerundet	rd.		360.000 €

Der Sachwert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II (im Bewertungsfall neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren Eintragungen vorhanden) beträgt für Fl. Nr. 164 zum Stichtag 360.000,-- Euro.

4.4 Ertragswertermittlung Fl. Nr. 164

4.4.1 Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell des Ertragswertverfahrens ist in den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV geregelt.

Nachfolgend wird das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV angewandt, unter Aufteilung des Ertragswerts in einen Boden- und Gebäudewertanteil.

Nach allgemeinem Wertermittlungsverständnis werden geeignete Objekte im Ertragswertverfahren bewertet, wobei die marktüblich erzielbaren Mieten (Rohertrag) abzüglich der Bewirtschaftungskosten und der angemessenen Bodenwertverzinsung kapitalisiert und der volle Bodenwert zugeschlagen wird.

Ansatz für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren sind die bei Fremdnutzung wie auch bei eigengenutzten Räumlichkeiten marktüblich erzielbaren jährlichen Mieten und Pachten aus dem Grundstück. Diese Einnahmen aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung bezeichnet man als Rohertrag.

Von dem so ermittelten Jahresrohertrag sind die Aufwendungen, die der Eigentümer für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung, einschließlich Erhaltung des Grundstücks laufend aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten), abzuziehen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Das Mietausfallwagnis berücksichtigt neben der Uneinbringlichkeit von Mietforderungen auch das vorübergehende Leerstandsrisiko. Der so ermittelte Reinertrag ist eine maßgebliche Ausgangsgröße für den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks.

Die Verfahrensmethode bei der Ertragswertermittlung beruht auf der Erkenntnis, dass der Reinertrag aus dem Objekt die Gesamtverzinsung der Investition darstellt, sowohl die Bodenverzinsung als auch die Verzinsung der baulichen Anlagen. Nun weiß man, dass der Boden sozusagen unvergänglich ist, während die Gebäude auch bei ordnungsgemäßer Instandhaltung nur eine begrenzte wirtschaftliche Nutzungsdauer haben. Der Reinertrag wird daher aufgespalten in die Verzinsungsanteile des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen.

Als unbegrenzt wirtschaftlich nutzbares Wirtschaftsgut wird der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts bei Ansatz eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes auf ewig kapitalisiert und ergibt den Bodenertragswert; während der Ertragswertanteil der baulichen Anlagen als Zeitrente auf die Dauer der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer (RND), zu sehen ist. Der Barwert der Zeitrente ist der Ertragswertanteil der baulichen Anlagen.

Die Summe aus dem Bodenwert des Grundstücks und dem Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt den (vorläufigen) Ertragswert.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt findet entscheidend bereits durch den Ansatz marktgerechter Ertragsverhältnisse und Liegenschaftszinssätze (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) Eingang in das Wertermittlungsverfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die nicht bereits im Verfahren mit den angesetzten Erträgen, Bewirtschaftungskosten, einer entsprechend verlängerten oder verkürzten Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen oder auch im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt worden sind, sind durch Zu- oder Abschläge aus Marktsicht anschließend zu

würden. Hierzu zählen insbesondere wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen aufgrund wohnungs-, miet- und vertragsrechtlicher Bindungen abweichende Erträge, ein über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Baumängel und Bauschäden einschließlich Instandsetzungsrückstau).

4.4.1.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Mietansatz

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Die Aufbauten auf dem fiktiv gebildeten Teilbereich A) des Fl. St. 164 bestehen aus dem Wohnhaus, genutzt als Einfamilienhaus durch den Eigentümer sowie dem Anbau mit Lager und Carport.

Im Datenportal IMV konnte ich 11 Angebote des Segments Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 220-250 m² ab 2021 auswerten, die bei einer Preisspanne von 6,05 €/m² bis 7,59 €/m² angeboten wurden.

Die Mieten im Bereich der Kategorie Garagen/Carports werden pauschal pro Stück gehandelt in der Spanne von 20 €-75 €.

Ich sehe es als sachgerecht den Mietansatz für das mit 222 m² große Wohnhaus bei 6,50 €/m² zu wählen, somit 1.443 € monatlich. Hierin ist das Lager als Kellerersatzfläche inkludiert.

Für den massiven Carport mit 2 Stellplätzen sehe ich pro Stück 30 € monatlich als angemessen erfasst.

Der Teilbereich B) ist bebaut mit den zum Teil renovierungsbedürftigen Aufbauten, als vermutlich Reste aus vergangener Zeit, mit Gastronomie und vermutlich angegliederter Landwirtschaft, Garagen, Lagerflächen bzw. Werkstatt. Unter Punkt 3.4.4 wurden die Mietflächen aufgelistet.

Der Bereich Teilkeller und der Dachboden wurde aufgrund Zustands und Zuwegung pauschal erfasst. Die 6 Schuppen sehe ich als sachgerecht im Bereich von Garagenmieten jeweils pro Stück gewürdigt.

Im Folgenden wird die Grundmiete nutzungsspezifisch aufgeteilt.

Für die Bewertung wurden die vorhandenen Räumlichkeiten in die derzeitige Nutzung Garagen und Lager (überdecktes Freilager unbeheizt) gegliedert. Es sind keine Sanitärbereiche vorhanden, keine Beheizung, kein Wasser. Steckdosen und Licht in Teilbereichen erkennbar.

Ich lehne mich an den Gewerberaummietspiegel, 5. Auflage 2023, veröffentlicht durch die IHK Regensburg, an dessen Erstellung ich neben weiteren öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen und Marktteilnehmern selbst mitgearbeitet habe, an. Dieser weist Mietspannen für Laden-, Büro- und Praxisflächen, Produktions- und Lagerräume getrennt nach Landkreisen des Kammerbezirkes aus. Seither fand nach meinem Ermessen keine

wesentliche Änderung der Verhältnisse auf dem gegenständlichen gewerblichen Teilmarkt statt.

Für überdachte Lager unbeheizt weist der Mietspiegel eine Spanne von 2,00-5,00 € pro m² aus. Da sämtliche Aufbauten im Bewertungsfall sehr einfach sind und den Anforderungen an Lager- und Produktionsräume heutigen Standards zur nachhaltigen Vermietbarkeit ohne Revitalisierung nicht genügen, ist nach Besichtigung und Einwertung von einer sehr einfachen Nutzung auszugehen.

Die Scheune besteht aus den Bereichen Werkstatt, Garage, Durchfahrt und Lager im Erdgeschoss mit 166 m². Die Mietflächen der Scheune sehe ich mit 3,00 Euro/m² als vermietbar an; für die Durchfahrt ist als Verkehrsfläche kein separater Mietansatz erzielbar.

Die Bereiche Teilkeller und Dachboden der Scheune werden aufgrund Zustand und Zuwegung pauschal mit 50 € als Kellerersatz gewürdigt. Für die 6 Schuppen nach der Durchfahrt, sehe ich als sachgerecht an, diese in Anlehnung an Garagenmieten jeweils pro Stück mit 40 € zu würdigen.

Angesichts der Situation vor Ort und im Umfeld, dem vorliegenden Flächenangebot, nach seiner Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit /Alter und Lage sehe ich folgende Mieten als nachhaltig erzielbar an.

Gebäude Teilbereich B)	Nutzfläche	marktübliche Nettokaltmiete		
		€/m ² / pauschal	monatlich (€)	jährlich (€)
Scheune EG	166	3,00	498,00	5.976,00
Scheune Dachboden/Teilkeller	pauschal		50,00	600,00
6 Schuppen	6 Stück mit 139 m ²	40,00	240,00	2.880,00
Summe	305		788,00	9.456,00

Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV)

Teilbereich A)

Nachdem es sich um ein wohnwirtschaftlich genutztes Objekt handelt, erfolgen die Bewirtschaftungskostenabzüge nach ImmoWertV § 32 i.V. m. Anlage 3 zur ImmoWertV. Als einheitlicher Mietbegriff wurde die Nettokaltmiete gebildet und die Einnahmen ohne Betriebskostenanteile im Sinne der Betriebskostenverordnung ermittelt. Es ist somit kein Abzug für Betriebskosten zu bilden. Im Bereich Instandhaltung werden für das Wohnhaus 13,70 €/m² Wohnfläche, für die beiden Carports, welche ich hilfsweise als 1 Garagenplatz einsortiere 104, -- € und als Verwaltungskosten 351, -- € p.a. für Wohnhaus inkl. Carport. Das Mietausfallwagnis beträgt einheitlich 2% des gewählten Mietansatzes.

Teilbereich B)

Nachdem es sich um ein nicht wohnlich genutztes Objekt handelt, liegen diese nach ImmoWertV Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung bei folgenden Sätzen:

Das Mietausfallwagnis wird mit 4 % der Jahresnettokaltmiete angesetzt, die Verwaltungskosten mit 3% des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

Die Instandhaltungskosten bei Lagernutzung liegen bei 30% des Ansatzes der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung, also 13,70 € * 30% somit 4,10¹⁴ €/m² Mietfläche. Den Teilkeller und den Dachboden sehe ich hierin mitumfasst und insgesamt in der Höhe als angemessen gewürdigt, da ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer angesichts der kurzen

¹⁴ Rundung auf eine Stelle gemäß ImmoWertV erfolgt.

wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach sachverständigem Ermessen nur noch sehr eingeschränkt Instandhaltungsmaßnahmen durchführen würde, beschränkt auf das absolut notwendige Maß.

Im Einzelnen wurden folgende Sätze verwendet:

Bewirtschaftungskosten	Ansatz	Anzahl	Betrag
Teilbereich A)			
Verwaltungskosten:	Einzelansatz (lt. II.BV und Ortsüblichkeit)		
Wohnungen:	351,00 €	1	351,00 €
Carports		inklusive	
Instandhaltungskosten:	13,70 €	pro m ² Wohnfläche	3.041,40 €
	222	m ² Wohnfläche ¹⁵	
2 Carports	104,00 €	analog 1 Garage	104,00 €
Mietausfallwagnis:	2%	der Nettokaltmiete von	360,72 €
		18.036,00 €	
Summe:	rd. 21%		3.857,12 €

Teilbereich B)			
Nebengebäude			
Bewirtschaftungskosten	Ansatz	Anzahl	Betrag
Verwaltungskosten:	Einzelansatz (lt. II.BV und Ortsüblichkeit)		
	3%	pauschal	9.456,00 €
			283,68 €
Instandhaltungskosten:	4,10 € ¹⁶	pro m ² Nutzfläche	305,00 €
	305	m ² Nutzfläche	1.250,50 €
Mietausfallwagnis:	4%	der Nettokaltmiete von	378,24 €
		9.456,00 €	
Summe:	rd. 20%		1.912,42 €

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages als auch bei der Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Der Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2) ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz, der bei der Ermittlung der Barwerte des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV). Von besonderer Bedeutung ist hierbei das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage.

¹⁵ Hierin aufgrund Geringfügigkeit und Beurteilung als Kellerersatzfläche ist der Bereich Lager / Technik und Zugang überdacht enthalten

¹⁶ Inkl. Teilkeller & Dachboden aufgrund der kurzen Restnutzungsdauer

Gemäß Empfehlung des Immobilienverbandes IVD¹⁷ wird ein Liegenschaftszins für den Teilmarkt freistehende Einfamilienhäuser in der Spanne von 1-3,5 % ausgewiesen, ich halte den Ansatz mit 2 % als marktgerecht.

Die Nebengebäude als Verbleib einer ehemaligen betrieblichen Nutzung, bzw. Garagen, lassen sich schwer einsortieren. Es liegt nur ein Wert für Lager und Produktionshallen vor, dem werden die vorliegenden Aufbauten nicht gerecht. Aufgrund der geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird der Liegenschaftszinssatz ausgehend von der unterstellten einfachen Vermietung / Nutzung für den Teilbereich B) mit 4 % als marktgerecht beurteilt. Die objektspezifischen Merkmale werden in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, bzw. informativ separat ausgewiesen.

Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen im Sachwertverfahren verwiesen.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der jährlich nachschüssige Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor), umgangssprachlich auch „Vervielfältiger“ genannt, ergibt sich aus dem jeweils objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer und ermittelt sich im vorliegenden Bewertungsfall wie folgt:

Teilbereiche fiktiv	Bezeichnung	RND	LZ	Barwertfaktor
aus Flurstück Nr. 164	Marktplatz 18			
Teilbereich A	Wohnhaus mit Anbau und Carport	32 Jahre	2%	23,47
Teilbereich B	Nebengebäude	10 Jahre	4%	8,11

Der Ertragswertanteil der baulichen Anlagen wird mit Hilfe der Vervielfältigers als Zeitrente kapitalisiert.

Marktanpassung

Durch die Höhe der gewählten Parameter wurde der Marktanpassung im Verfahren bereits ausreichend Rechnung getragen.

Besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Siehe hierzu Punkt 3.5

4.4.1.2 Ertragswertberechnung Fl.St. 164 Teilbereich A)

Gebäude Teilbereich A)	Wohnfläche (m ² rd.)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	222	6,50	1.443,00	17.316,00
2 Carports		30 €/Stpl.	60,00	720,00
Summe	222		1.503,00	18.036,00

¹⁷ Veröffentlicht, Empfehlung des Immobilienverbandes IVD Bundesverband; Stand Januar 2020

Jährlicher Rohertrag				18.036,00 €
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (rd. 21 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)			-	3.857,12 €
jährlicher Reinertrag			=	14.178,88 €
Reinertragsanteil des Bodens				
Abzgl. Bodenverzinsungsbetrag Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	49.000 €	2,00%	-	980,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	13.198,88 €
Kapitalisierungsfaktor bei p = 2 % Liegenschaftszinssatz und n =32 Jahren Restnutzungsdauer			x	23,47
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			=	309.777,71 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			+	49.000,00 €
vorläufiger Ertragswert			=	358.777,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Renovierungs- und Investitionskosten (ohne Berücksichtigung des Brandschadens):			-	9.000,00 €
Abzug nicht disponible Brandschadensbeseitigungskosten			-	153.200,00 €
Ertragswert				196.577,71 €

4.4.1.3 Ertragswertberechnung Fl.St. 164 Teilbereich B)

Gebäude	Nutzfläche	marktübliche Nettokaltmiete		
		€/m²/pauschal	monatlich (€)	jährlich (€)
Teilbereich B)				
Scheune	166	3,00	498,00	5.976,00
Dachboden/Teilkeller	pauschal		50,00	600,00
6 Schuppen	6 Stück	40,00	240,00	2.880,00
Summe			788,00	9.456,00

Jährlicher Rohertrag				9.456,00 €
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (rd. 20 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)			-	1.912,42 €
jährlicher Reinertrag				7.543,58 €
Reinertragsanteil des Bodens				
Abzgl. Bodenverzinsungsbetrag Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	115.640 €	4,00%	-	4.625,60 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				2.917,98 €
Kapitalisierungsfaktor bei p = 4 % Liegenschaftszinssatz und n =10 Jahren Restnutzungsdauer			8,11	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen				23.664,82 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			+	115.640,00 €
vorläufiger Ertragswert				139.304,82 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Ertragswert				139.304,82 €

4.4.1.4 Zusammenführung der ermittelten Werte der fiktiven Teilbereiche A)-C) für das Ertragswertverfahren

Teilbereich A)	ermittelt im Ertragswertverfahren	196.577,71 €
Teilbereich B)	ermittelt im Ertragswertverfahren	139.304,82 €
Teilbereich C)	ermittelt im Vergleichswertverfahren	16.380,00 €
Summe	Ertragswert Fl. 164 gerundet	352.262,53 € 352.000,-- €

5 Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale und wertbildenden Umstände ist der Verkehrswert im Einzelfall unter Einfluss der herrschenden Marktlage aus geeigneten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

Das Bewertungsobjekt wurde nur zum Zwecke der Wertermittlung in die fiktiven Teilbereiche A) - C) gegliedert.

Im Falle des fiktiven Grundstücksteilbereichs A) werden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Das Bewertungsobjekt ist ein historisches (vor 1836), freistehendes Wohnhaus, welches ursprünglich als Wohn- und Geschäftshaus errichtet war. In der älteren Vergangenheit muss eine Revitalisierung erfolgt sein. Erste Unterlagen mit z.B. der Angabe von Stahlbetondecken liegen in Form von Plänen „Umbau des Wohnhauses und der Gastwirtschaft“ aus 1962 vor (siehe 2.3). Eine Nutzungsänderung der ehemaligen Gaststätte im Erdgeschoss in Wohnraum wurde 2015 genehmigt.

Das Gebäude liegt am Marktplatz von Painten, umgebungstypisch eng eingebaut zur Nachbarschaft. An das Wohnhaus sind nach Süden in Reihe die Nebengebäude angebaut. Die direkt anschließenden Bereiche dienen als Kellerersatz und Carport. Die große Anzahl an Nebengebäuden begründet sich aus der Historie der Immobilie. Die zu zwei Seiten grenzständige Scheune bietet eine Durchfahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich, wo sich Schuppen als Abstellräume/Garagen anschließen. In die Scheune sind eine Garage und Werkstatt eingebaut. Zur südlichen Grundstücksgrenze des schmalen Grundstücks ist ein Teilbereich als Gartenland vorhanden. Eine rückwärtiges Geh- und Fahrrecht an dem anschließenden Privatweg besteht lt. Grundbuchamt nicht.

Im Wohnhaus fand ein Brandereignis im Jahr 2021 statt, das nach Angabe nicht versichert ist. Die Kosten zur Beseitigung der Brandschäden und Wiederherstellung werden im Gutachten des vom Gericht bestellten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden, Herrn xxx mit 153.200,-- € brutto ausgewiesen. Dieser Betrag ist im gegenständlichen Verkehrswertgutachten als Abzug unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Punkt 3.5) berücksichtigt.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwertverfahren abgeleitet, das Ertragswertverfahren wurde zur Plausibilisierung durchgeführt und stützt das Ergebnis.

Der Verkehrswert für das Grundstück Flurstück Nr. 164 in 93351 Painten, Marktplatz 18, 1.566 m² Grundstücksfläche, bebaut mit einem ehemaligen Wohn- und Geschäftshaus, zum Stichtag genutzt als Einfamilienhaus, eingeschossiger Anbau mit Technik- und Lagerflächen sowie Carport, Fortsetzung der Anbauten im rückwärtigen Grundstücksbereich als Scheune mit Durchfahrt und weitere Schuppen/Lagerflächen, Gartenfläche im südlichen Grundstücksteilbereich, eingetragen im Grundbuch von Painten, Band 28, Blatt 1080, 1/1 Gemeinderecht, Radizierte Taferngerechtsame, Reale Bierschänke, Forstrecht (Klaubholzrecht) eingetragen in Paintner Forst 3/16, II/139, 4/22, III134

wurde zum Stichtag 20.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) geschätzt mit

360.000,-- €

(in Worten: dreihundertsechzigtausend)

Der ausgewiesene Verkehrswert wurde auftragsgemäß ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II ermittelt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Mainburg, den 07.09.2024



Sybilla Freudenmacher

5.1 Zubehör

Es sind 2 Küchen vorhanden:

Erdgeschoß:

Die Küchenunterzeile ist über Eck angeordnet, ansonsten weder Unter- noch Oberschränke an die Örtlichkeit angepasst worden.

Es handelt sich um eine kleinere, orangefarben gehaltene Küche mit Holzabdeckung und metallic farbigen Griffen. Spüle unterhalb 3 teiligem Hängeschrank, die Küchenzeile setzt sich L-förmig fort und besteht aus:

Herd mit Backofen, Cerankochfeld und Dunstabzugshaube. Alter der Küche und Funktionsfähigkeit ist mir nicht bekannt gemacht worden.

Darüber hinaus separat stehender metallfarbener Kühlschrank und ein weiterer Herd vorhanden. Beide Einzelteile werden als Mobiliar ohne Wertansatz eingewertet.

Nach allgemeiner Erfahrung unterliegen Einbauküchen stark dem persönlichen Geschmack. Erwerber von Gebäuden sind nicht bereit, die Anschaffungskosten, auch wenn diese alterswertgemindert sind, für derartige gebrauchte Einrichtungen zu bezahlen. In der Regel zeigen Verkäufer große Verhandlungsbereitschaft, da einmal angepasste Küchen nach Ausbau nur mit erheblichem Mehraufwand und Umständen in eine neue Örtlichkeit eingebracht werden können.

Die durch die Einbauküche gegebene Werterhöhung wird wie folgt ermittelt:

Der Anschaffungswert ist mir nicht bekannt. Die Küche erfüllt gemäß optischem Eindruck am Ortstermin offenbar weiterhin ihre Zweckbestimmung, sofern die Elektrogeräte funktionieren, was nicht abgeklärt werden konnte. Es wird ein Restwert in Höhe von 200,-- € als angemessen erachtet.

Die Werterhöhung durch die Küche EG wird wie folgt ermittelt:

Zeitwert Einbauküche	EG	ca. 200,00 €
----------------------	----	--------------

Obergeschoß:

Großzügige Einbauküche über Eck, weiße Schränke, dunkle Abdeckung, Kühlschrank, Herd, Spüle, gestaffelte großzügige Ober- Unterschränke, Dunstabzug.

Alter der Küche ist mir nicht bekannt gemacht worden.

Der Anschaffungswert und Alter sind ebenfalls nicht bekannt gemacht worden.

Die Küche erfüllt gemäß optischem Eindruck am Ortstermin offenbar weiterhin ihre Zweckbestimmung. Es wird ein Restwert in Höhe von 1.000,-- € als angemessen erachtet.

Die Werterhöhung durch die Küche OG wird wie folgt ermittelt:

Zeitwert Einbauküche	EG	ca. 1.000,00 €
----------------------	----	----------------

6 Literaturverzeichnis

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung –ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV), Mietrecht des BGB, usw. in der jeweils am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), Inkraft-Treten: 01.01.2004
- BayBO = Bayerische Bauordnung (Landesbauordnung, in der zum Stichtag gültigen Fassung)
- Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch 10. Auflage 2023, Reguvis Verlag
- Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung 3. Auflage Dezember 2004, Luchterhand Verlag
- Gerardy, Möckel: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Olzog Verlag
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung, Arbeitsmaterialien und Lehrbuch, Loseblattsammlung

7 Anlagenverzeichnis

Anlage	1	Auszug aus dem Übersichtsplan	Maßstab siehe Leiste	1 DIN A 4 Seite
Anlage	2	Auszug aus der Karte Painten	Maßstab siehe Leiste	1 DIN A 4 Seite
Anlage	3/1	Auszug aus dem Katasterkartenwerk mit Umrandung Flurstück 164	Maßstab 1:1.000	1 DIN A 4 Seite
Anlage	3/2	Auszug aus dem Katasterkartenwerk mit fiktiver Einteilung in Teilbereiche A-C bzgl. Fl.ST. 164 (nur zum Zwecke dieses Gutachtens)	Maßstab 1:1.000	1 DIN A 4 Seite

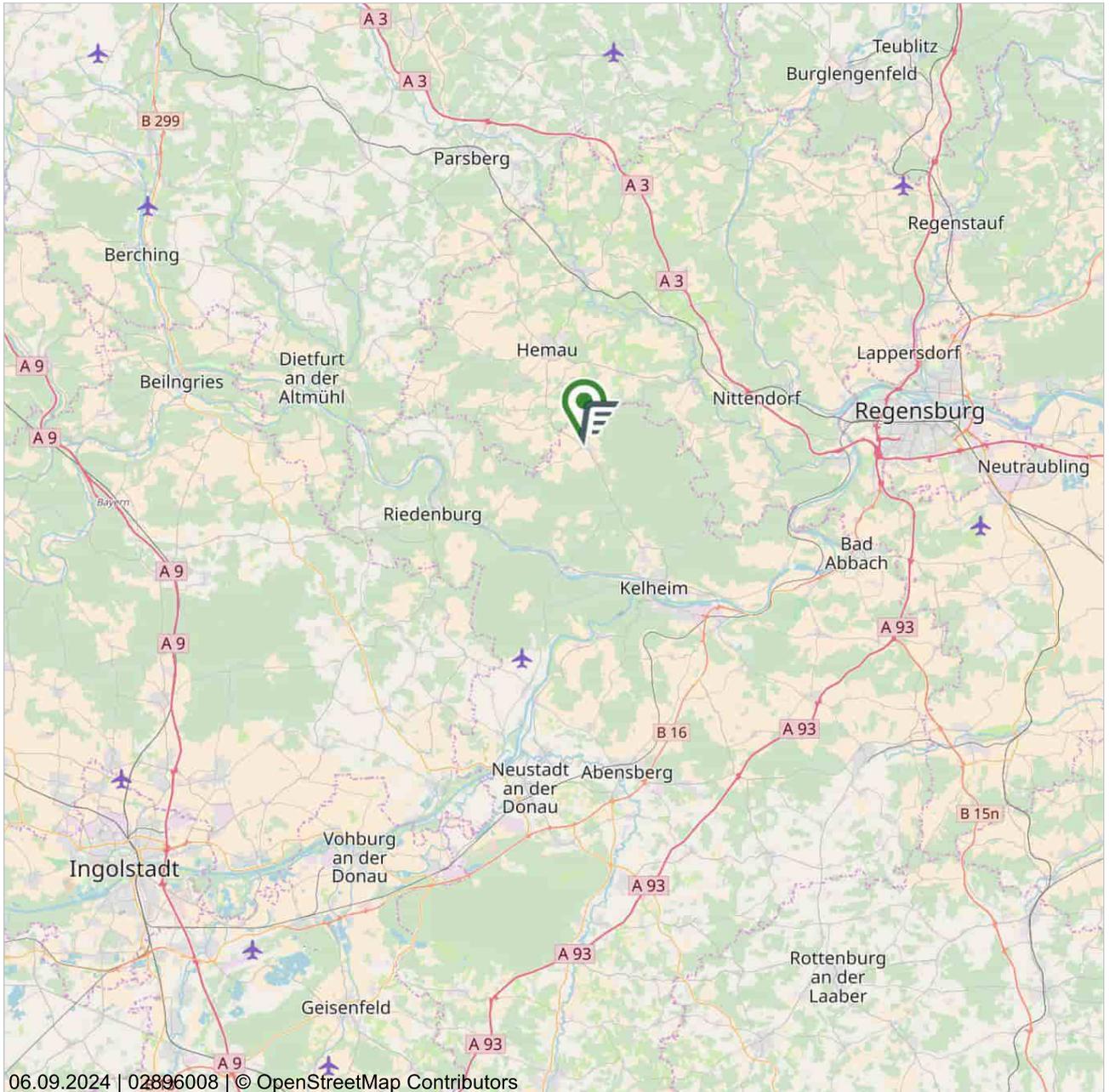
Anlagen 4/1-6/4 betreffen fiktiven Grundstücksteilbereich A):

Anlage	4/1	Schnitt Wohnhaus Marktplatz 18 aus 1962	Maßstab 1:100	1 DIN A 4 Seite
Anlage	4/2	Schnitt Wohnhaus Marktplatz (eigene Skizze)	Maßstab 1:100	1 DIN A 4 Seite
Anlage	5/1	Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus Marktplatz 18 aus 1962	Maßstab 1:100	1 DIN A 4 Seite
Anlage	5/2	Grundriss EG Wohnhaus Marktplatz 18 aus Baugenehmigung 2015- Achtung: Abweichungen vorhanden siehe 5.3 eigene Skizze	Maßstab 1:100	1 DIN A 4 Seite
Anlage	5/3	Grundriss EG Wohnhaus Marktplatz 18- Grundriss gem. Ortstermin	Eigene Skizze	1 DIN A 4 Seite
Anlage	6/1	Grundriss Obergeschoss Wohnhaus aus 1962	Maßstab 1:100	1 DIN A 4 Seite
Anlage	6/2	Grundriss EG Wohnhaus Marktplatz 18 aus Baugenehmigung 2015- Achtung: Abweichungen vorhanden siehe 6.3 eigene Skizze	Eigene Skizze	1 DIN A 4 Seite
Anlage	6/3	Grundriss OG Wohnhaus Marktplatz 18- Grundriss gem. Ortstermin	Eigene Skizze	1 DIN A 4 Seite

Anlage	6/4	Grundriss Speicher Wohnhaus Marktplatz 18- Grundriss gem. Ortstermin	Eigene Skizze	1 DIN A 4 Seite
Anlage	7/1	Nebengebäude Teilbereich Scheune mit Werkstatt, Garage, Lagerflächen und Durchfahrt	B) Eigene Skizze	1 DIN A 4 Seite
Anlage	7/2	Nebengebäude Teilbereich Scheune Teilkeller	B) Eigene Skizze	1 DIN A 4 Seite
Anlage	7/3	Nebengebäude B) Teilbereich Schuppen im rückwärtigen Grundstücksbereich	Eigene Skizze	1 DIN A 4 Seite
Anlage	8	Fotodokumentation des Bewertungsobjekts	28 Bilder	5 DIN A 4 Seiten

Übersichtskarte on-geo

93351 Painten b Kelheim, Marktplatz 18



06.09.2024 | 02896008 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:400.000
Ausdehnung: 68.000 m x 68.000 m



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

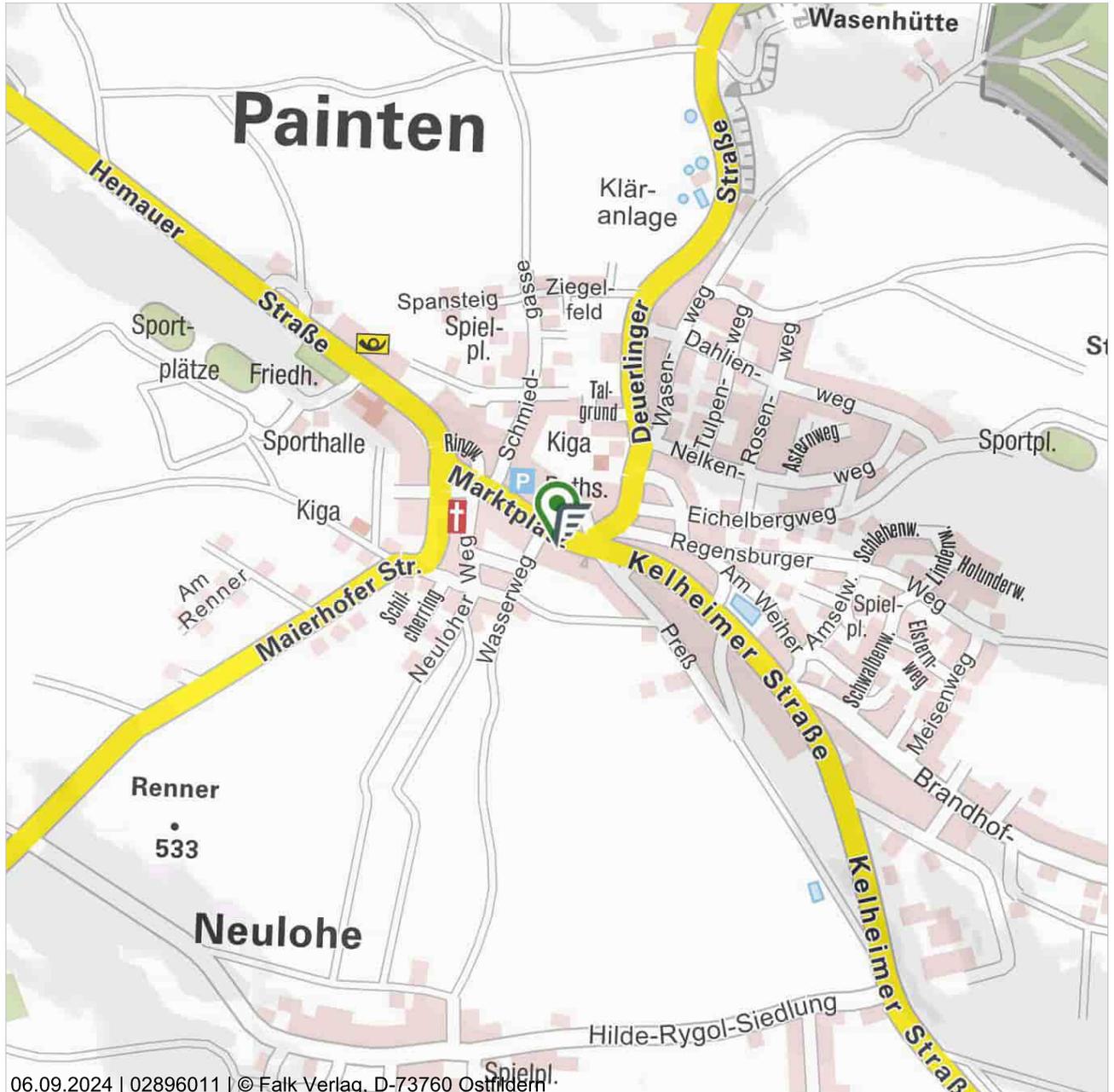
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Regionalkarte MairDumont

93351 Painten b Kelheim, Marktplatz 18



geoport



06.09.2024 | 02896011 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

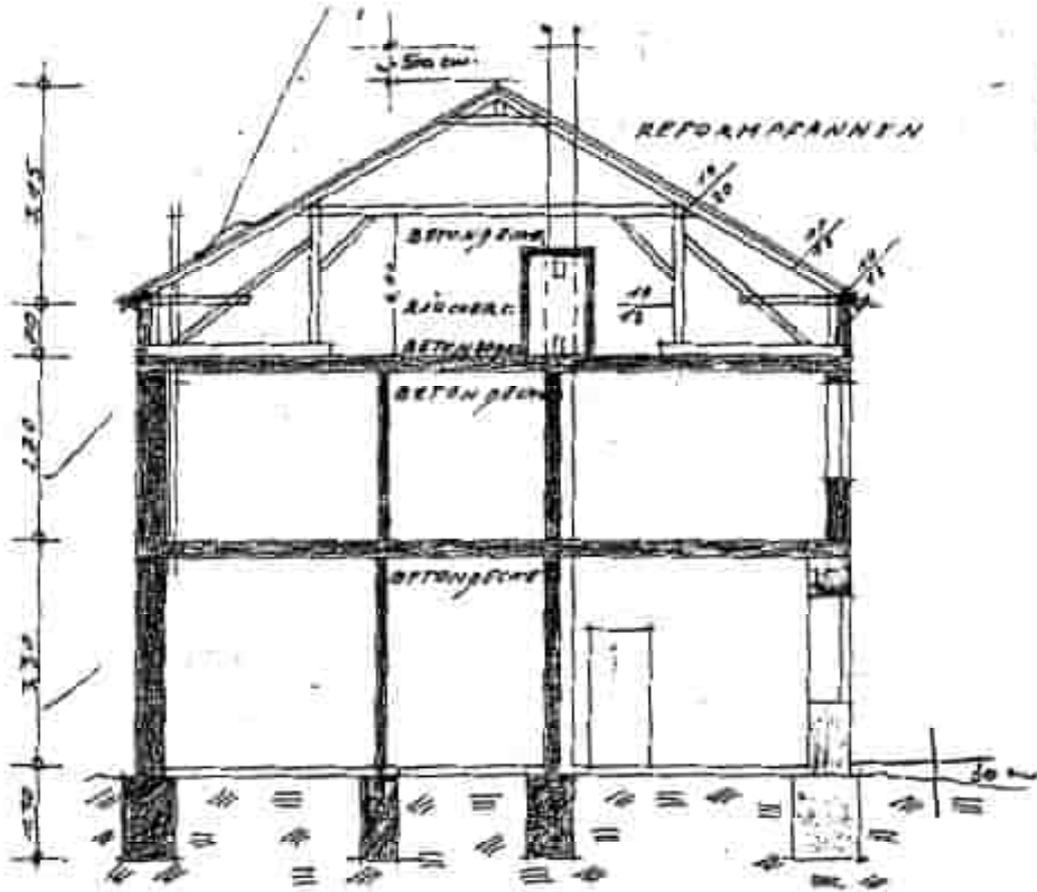
**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

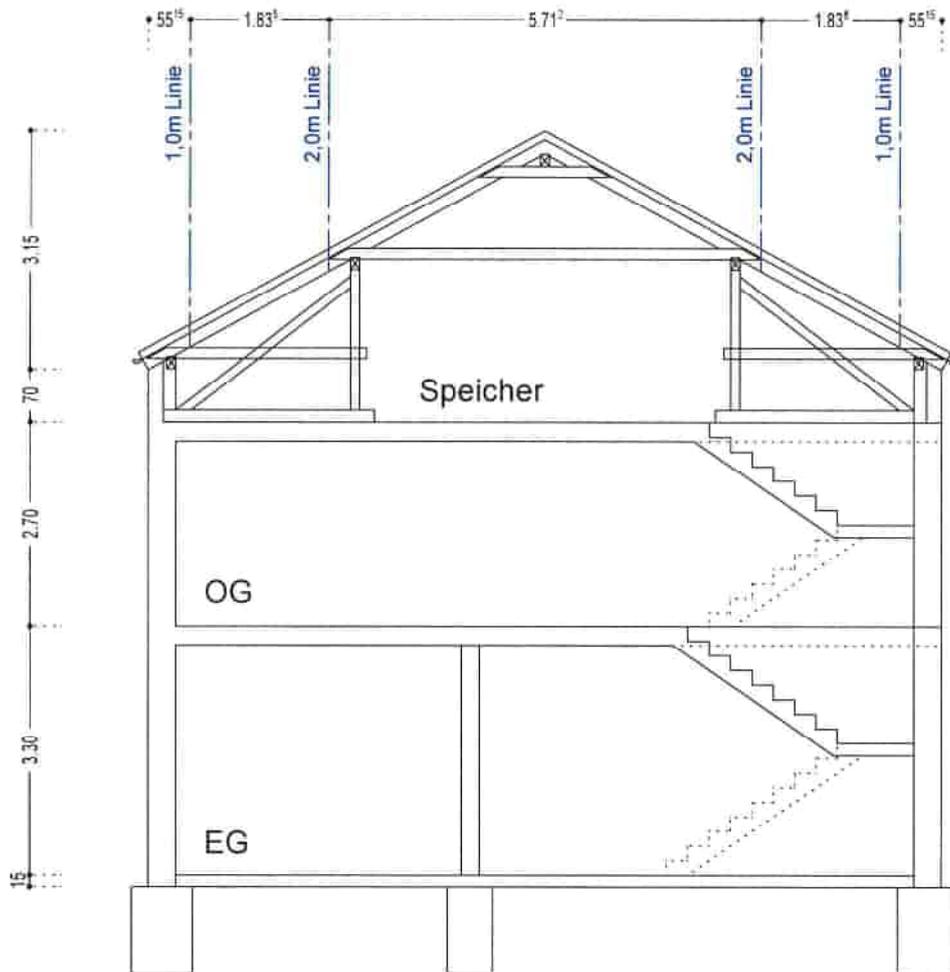
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Anlage 4.1



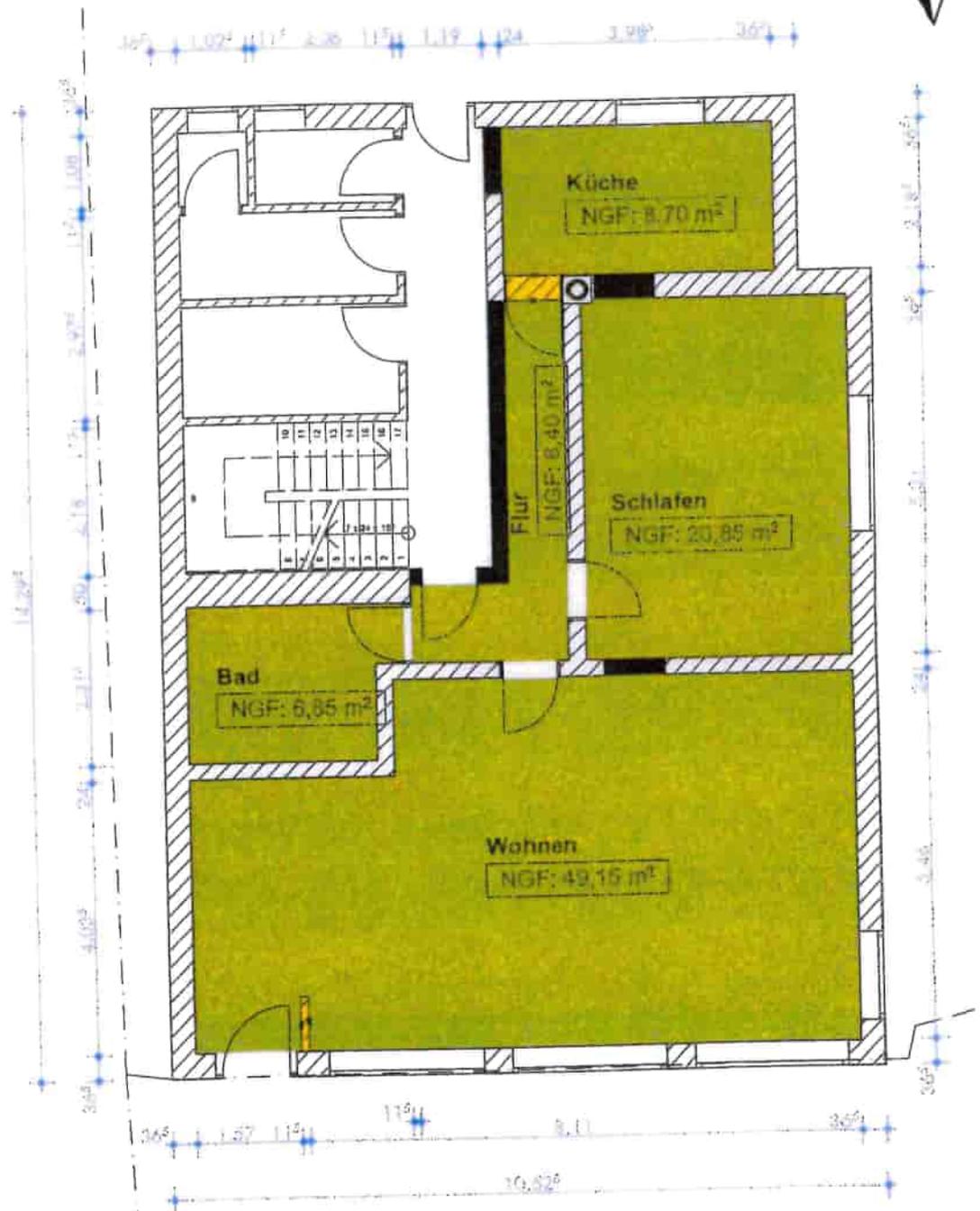
SCHNITT a-b

Anlage 4.2



Schnitt Wohnhaus

Anlage 5.2

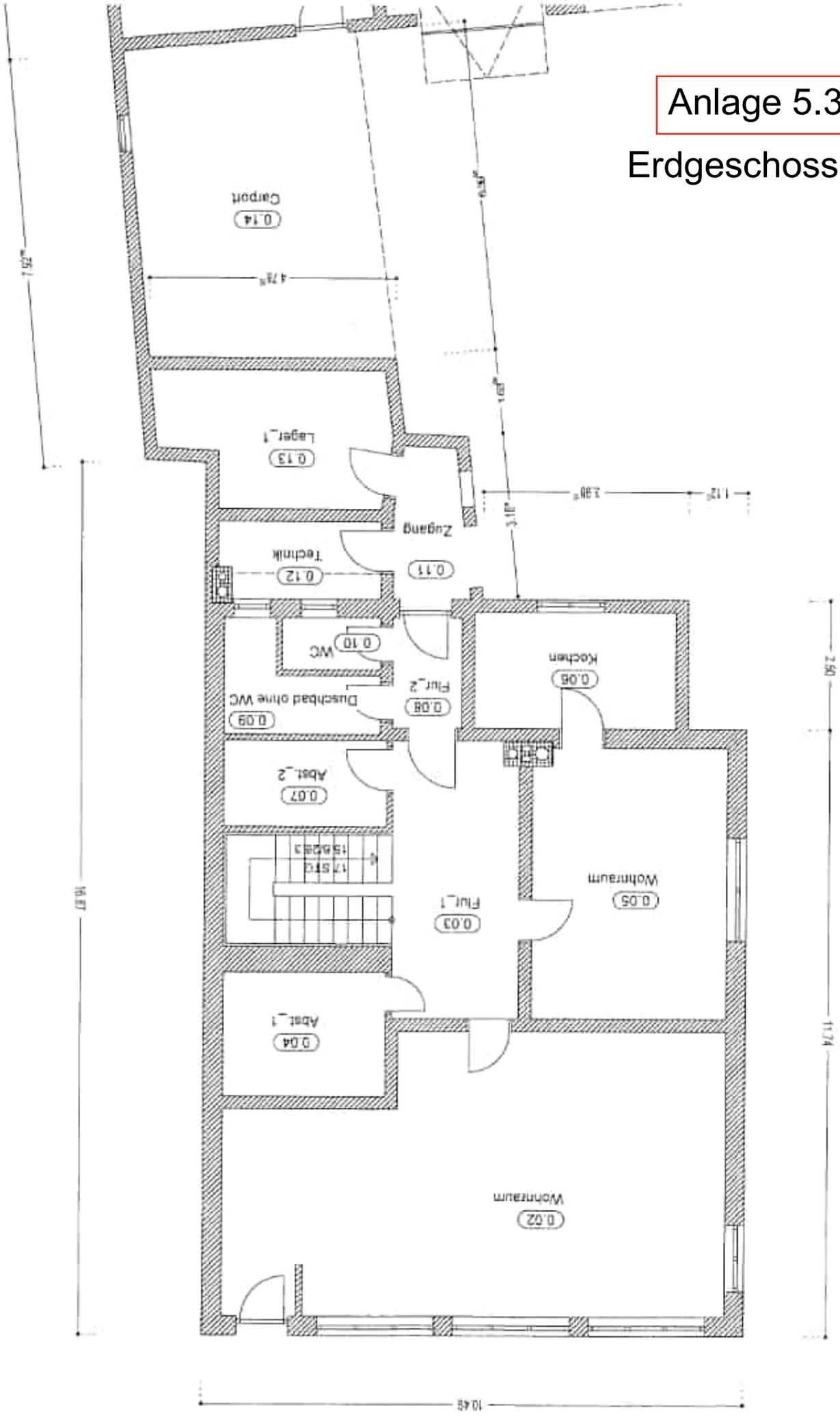


ERDGESCHOSS

Achtung:
Abweichungen vorhanden
siehe 5.3 eigene Skizze

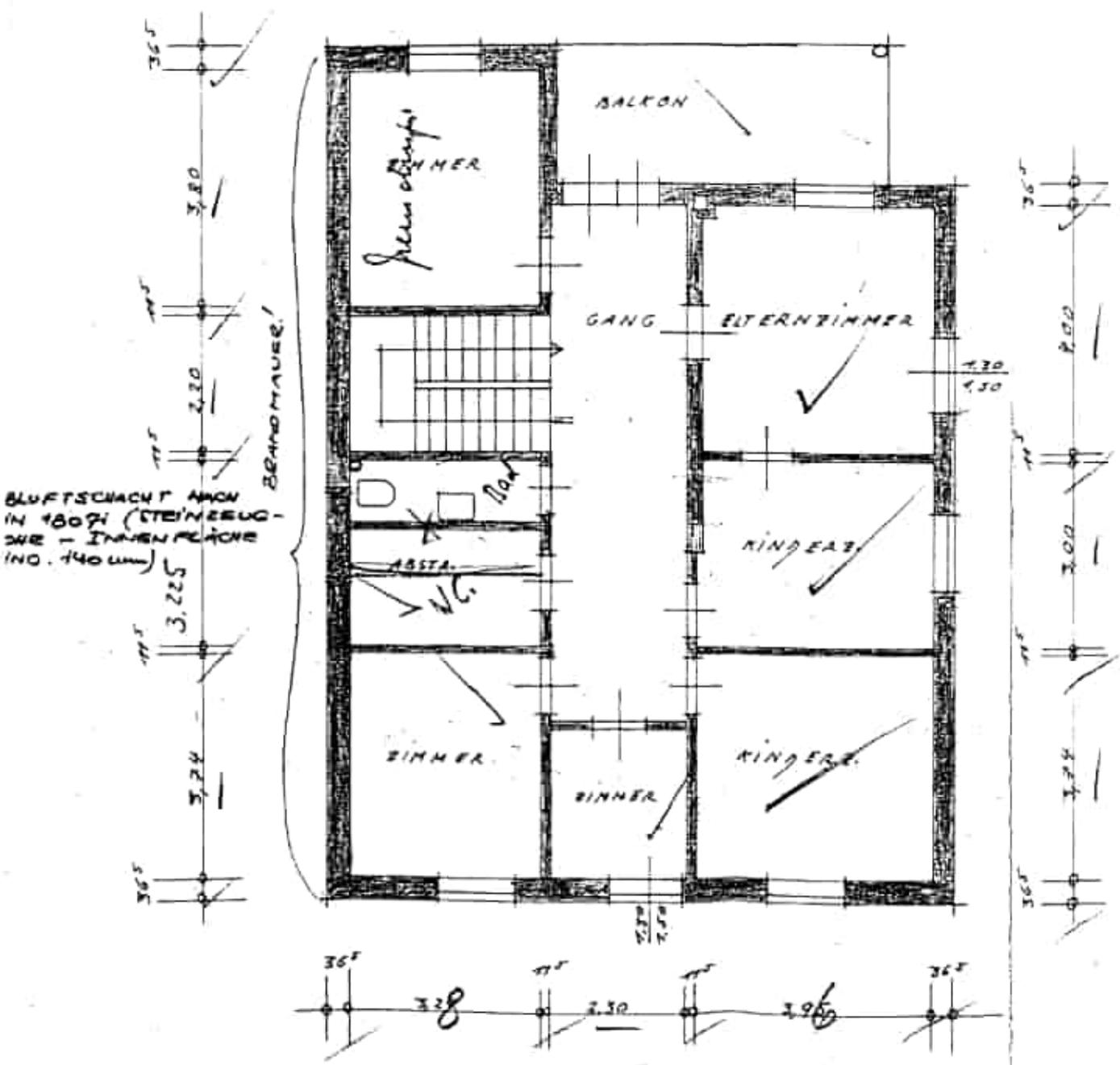
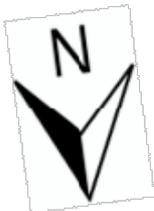
Anlage 5.3

Erdgeschoss



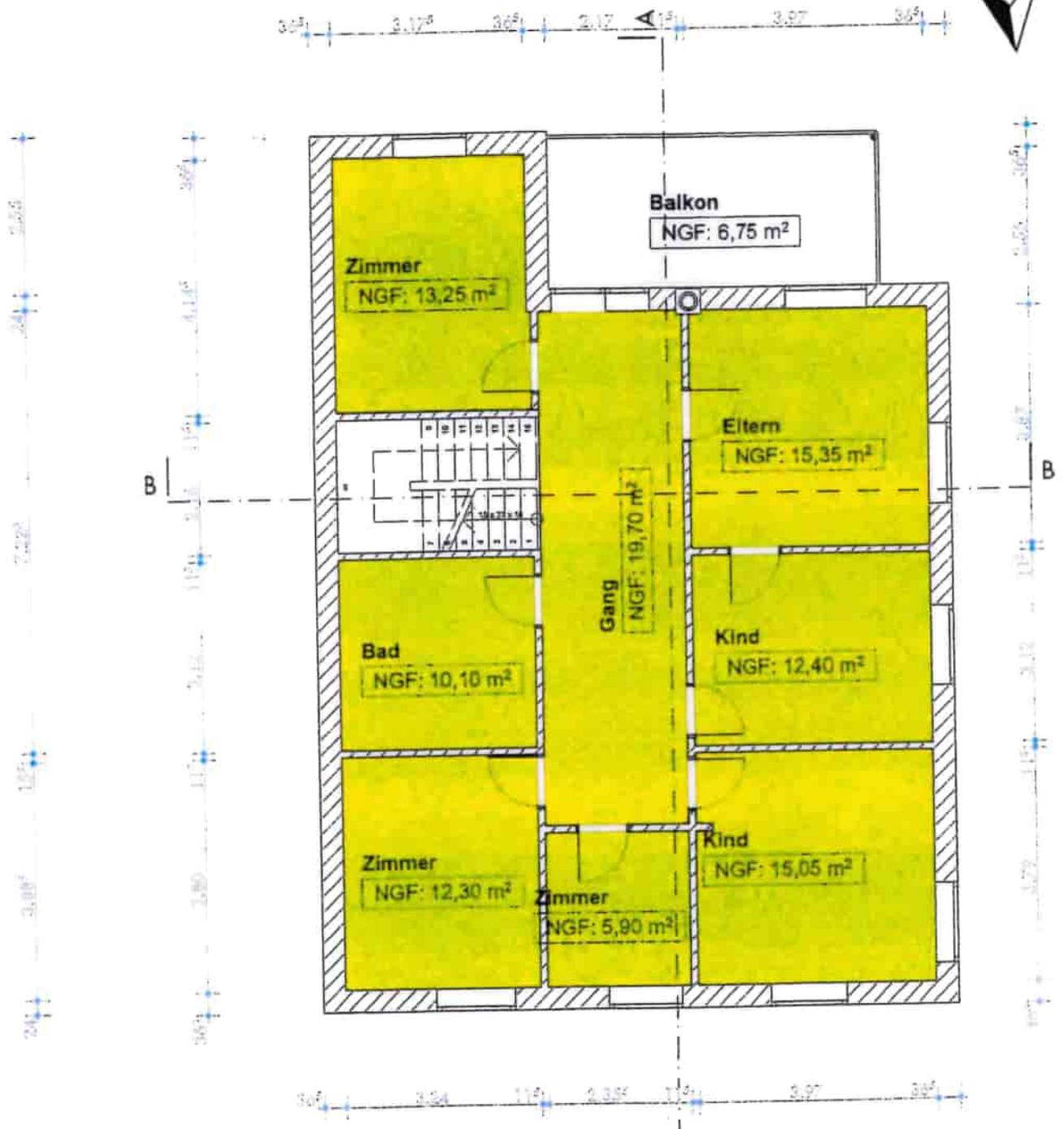
NORD-ANSICHT

Anlage 6.1



OBERGESCHOSS

Anlage 6.2

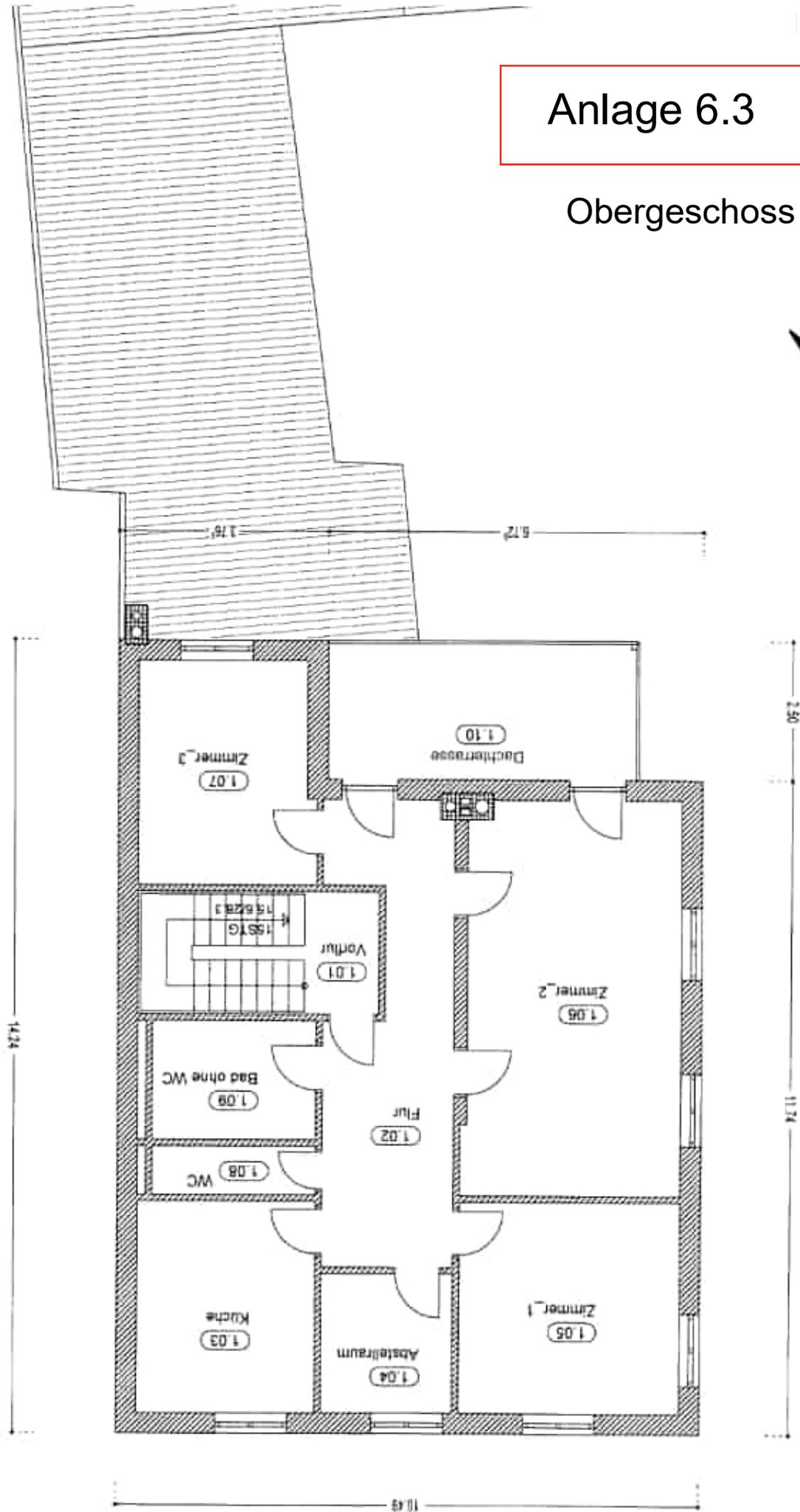


OBERGESCHOSS

Achtung:
Abweichungen vorhanden
siehe 6.3 eigene Skizze

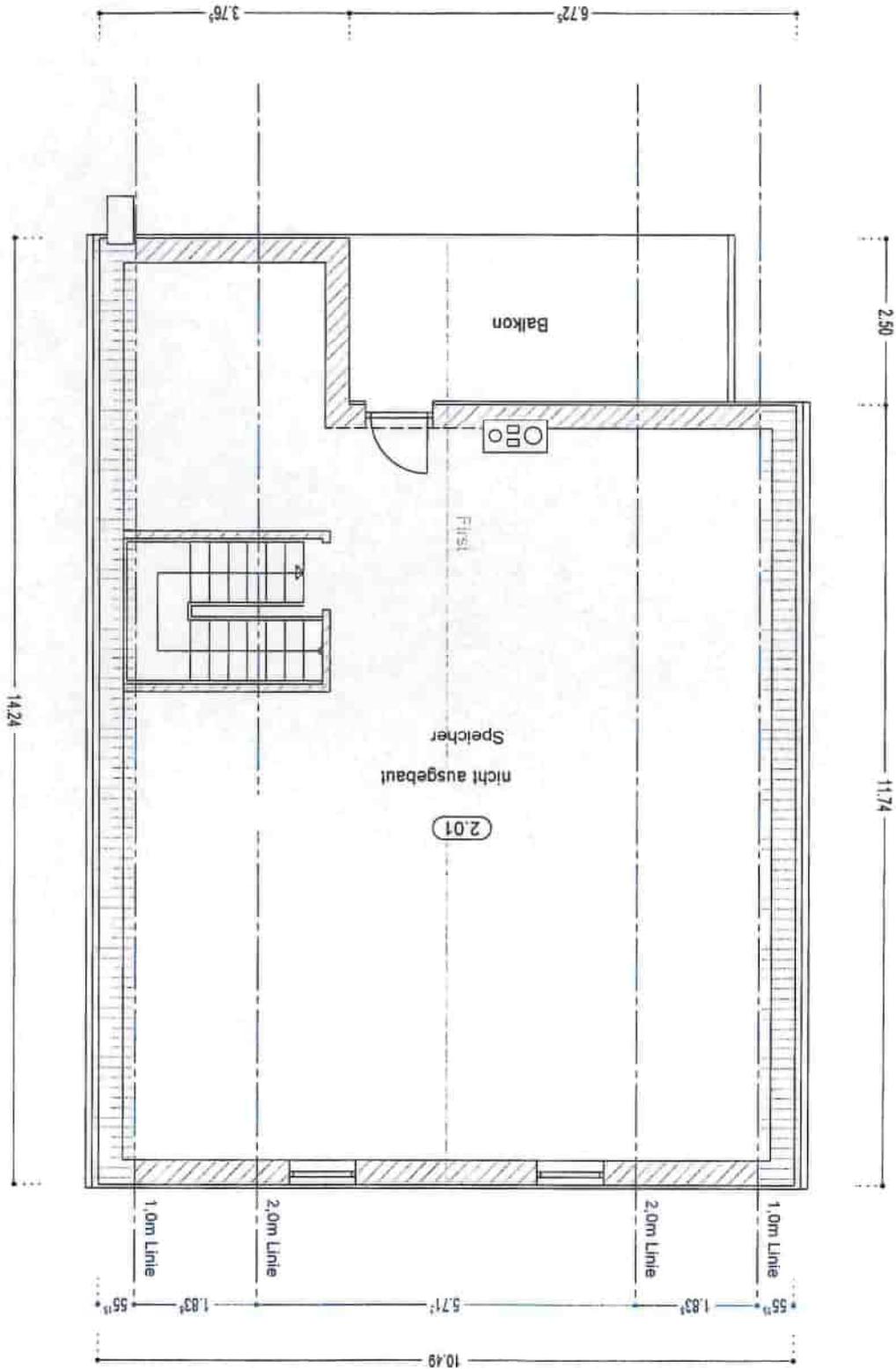
Anlage 6.3

Obergeschoss

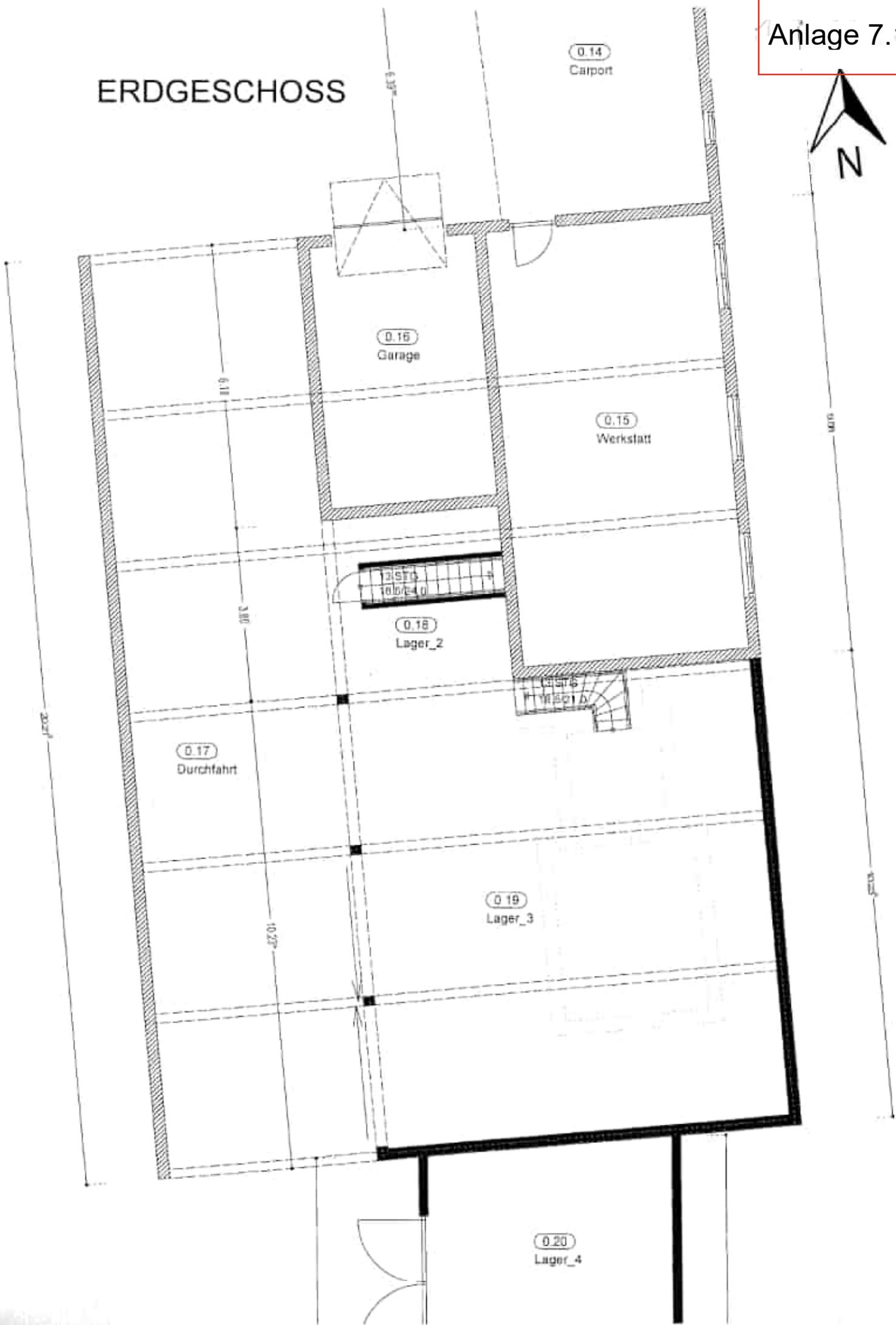


Speicher

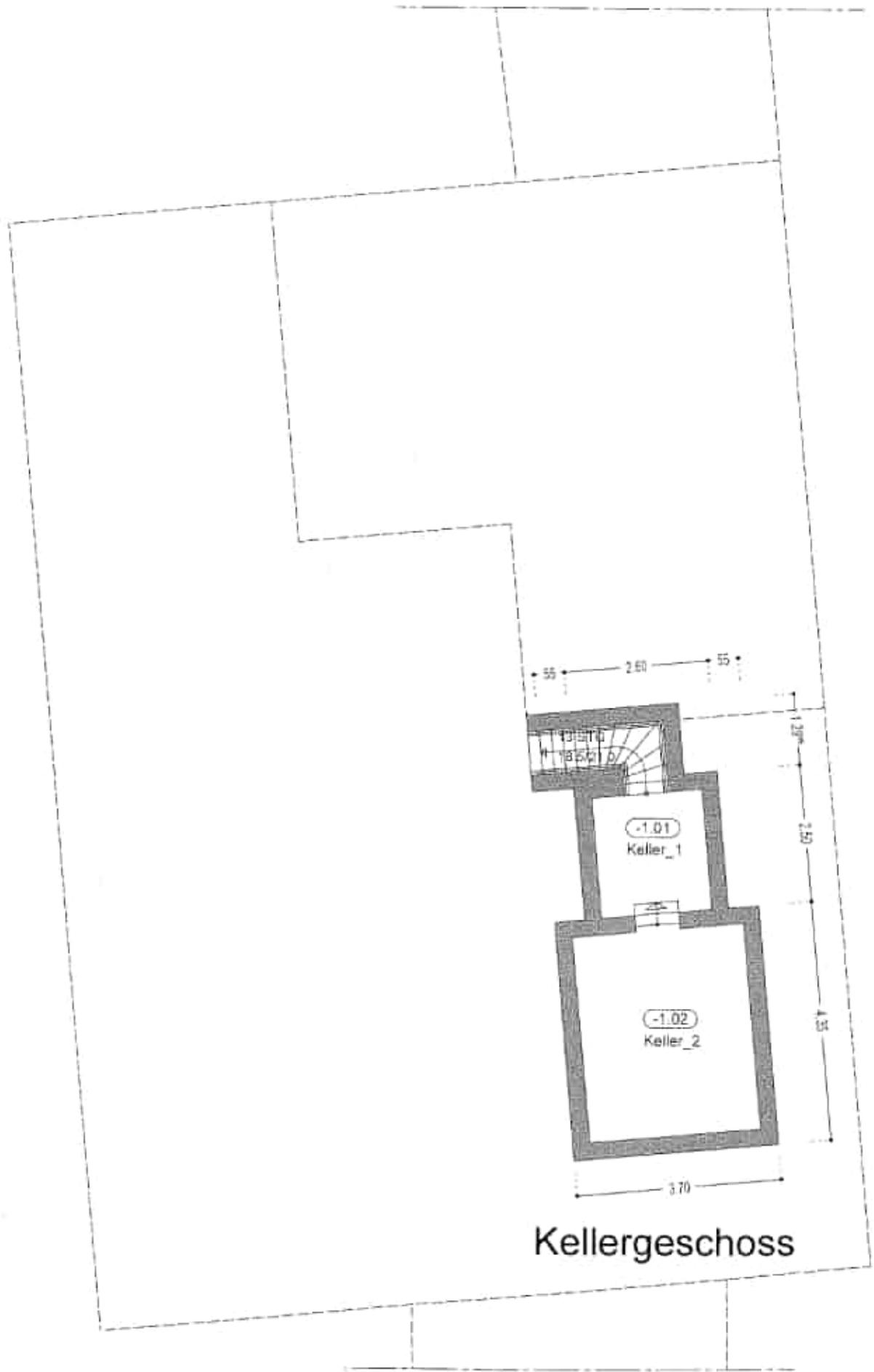
Anlage 6.4



ERDGESCHOSS

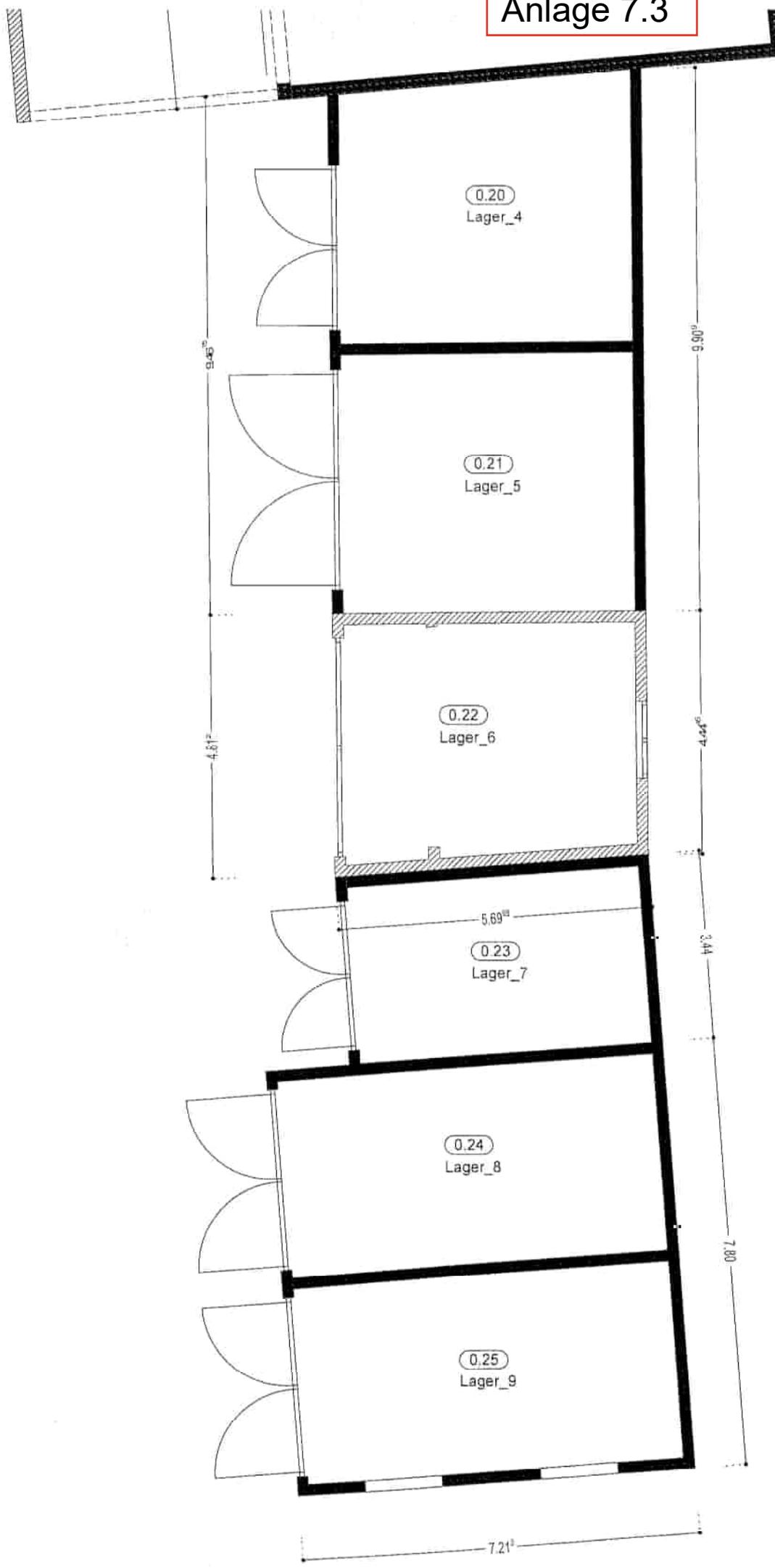


Anlage 7.2



Kellergeschoss

Anlage 7.3



Fotodokumentation

Bauteil A:



Wohnhaus Ansicht Marktplatz mit Eingang an der Nordostecke (mittiger Eingang verbrettert)

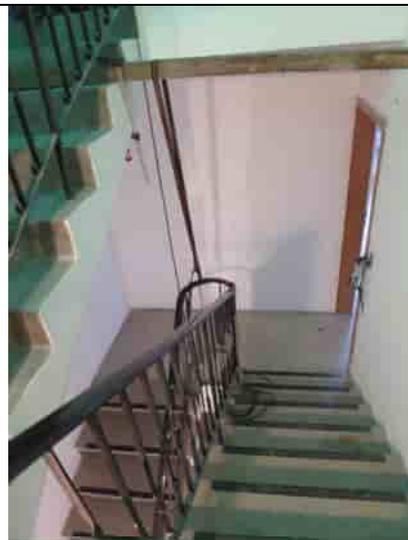


Südfassade mit 2. Eingang über Anbau, Brandschaden vom Hof aus



Einfahrt

Räume Auszug im Erdgeschoss



Treppenbereich (Treppenhaus EG/OG)



Innenansicht (exemplarisch)



Innenansicht (exemplarisch)



Innenansicht (Flur)



2. Ein-/Ausgang über Anbau



WC im EG



Küche EG

Räume Auszug im Obergeschoss:



Flur



WC OG (Öffnung zur Installationsebene)



Raum mit Wasserschaden



Küche OG

Dachgeschoss nach Brandschaden:



weitere Ausführungen & Fotos siehe GA Kiendl



Carport mit Werkstatteingang rechts

Bauteil B:



Scheune mit Werkstatt, Garage, Lagerflächen und Durchfahrt



Werkstattbereich



Werkstattbereich



Garage



Durchfahrtsbereich



Innenbereich Scheune



Teilbereich der Nebengebäude (Schuppen) im rückwärtigen Grundstücksbereich



Teilbereich Nebengebäude (Schuppen) und Rückseite Scheune mit Durchfahrt

Schuppen – Innenansicht (exemplarisch)

Bereich C:



Rückwärtige Gartenfläche an der Südseite, Blick nach Süden



Rückwärtige Gartenfläche an der Südseite Blick nach Norden zu den Nebengebäuden