von der industrie- und handelskammer für niederbayern in passau öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger für die bewertung von bebauten und unbebauten grundstücken

dipl. ing. (fh)
max weber

architekt

im ebenfeld 8
94536 eppenschlag

tel : 09928-1665
max.weber@svweber.de

Wertermittlung bebauter Grundstücke

Ermittlung des Verkehrswertes (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)



Grundstück in:	**94157 Perlesreut** **Kaltenäcker 21**
Flurstück:	130/29
Gemarkung:	Perlesreut
Bebauung:	Tankstellen- und Wohngebäude; Garagen- und Lagergebäude
Auftraggeber:	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4 94032 Passau **Aktenzeichen 803 K 19/23**
Wertermittlungs-stichtag:	02.04.2024
Ausfertigung:	5
Dieses Gutachten umfasst:	29 Seiten 21 Seiten Anlagen
Verkehrswert:	**480.000,-- €**

Eppenschlag, 04. Juni 2024

INHALT

1. Grundlagen dieses Gutachtens 3

1.1 Auftrag 3
1.2 Auftragsinhalt 3
1.3 Zweck der Wertermittlung 3
1.4 Stichtag 3
1.5 Ortsbesichtigung 3
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen 3
1.7 Voraussetzungen der Wertermittlung 4

2. Grund- und Bodenbeschreibung 5

2.1 Lagemerkmale 5
2.2 Beschaffenheitsmerkmale 6
2.3 Erschließungsanlagen 7
2.4 Rechtliche Gegebenheiten 8

3. Beschreibung der baulichen Anlagen 10

3.1 Gebäude 1: Tankstellen- und Wohngebäude 10
3.2 Gebäude 2: Garagen- und Lagergebäude 14
3.3 Außenanlagen 15

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung 16

4.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV) 16
4.2 Gewähltes Verfahren 17

5. Ermittlung des Bodenwertes 18

5.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) 18
5.2 Wertbeeinflussende Rechte und Lasten 18
5.3 Anpassung des Bodenrichtwertes 18
5.4 Bodenwert 18

6. Ertragswertermittlung 19

6.1 Begriffserläuterungen 19
6.2 Ertragsgrundlagen 21
6.3 Ertragswertermittlung 24
6.4 Vorläufiger Ertragswert des Betriebsgeländes 24
6.5 Anpassung an die Marktlage 25
6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 25
6.7 Ertragswert des Betriebsgeländes 26

7. Verkehrswert 27

7.1 Allgemeine Beurteilung 27
7.2 Bewertung 28

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag

Das Amtsgericht Passau beauftragte mich mit Beschluss vom 27.10.2023 mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung für das Anwesen in 94157 Perlesreut, Kaltenäcker 21.

1.2 Auftragsinhalt

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.

1.3 Zweck der Wertermittlung

Wertfindung im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.4 Stichtag

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	**02.04.2024**

1.5 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	02.04.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Eigentümer Sachverständiger Mitarbeiter SV-Büro

Zum Ortstermin konnte der gesamte Tankstellenbereich samt Lagerflächen von innen besichtigt werden, im Obergeschoss nur der Treppenhausbereiches und die Garagen.

Eine Innenbesichtigung der Wohnungen wurde nicht ermöglicht, so dass deren Beurteilung nach dem *äußeren Anschein* und mündlicher Beschreibung des Eigentümers erfolgt.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 04.04.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Lageplan)
- Schreiben der Gemeinde bezüglich der Bebauung

Sonstige verwendete Unterlagen:

- Richtwertliste des Gutachterausschusses
- Lage- und Übersichtspläne vom Vermessungsamt (Bayern Atlas)
- Mitteilung über abgabenrechtlichen Zustand von der Gemeindeverwaltung Perlesreut
- Planunterlagen vom Eigentümer

1.7 Voraussetzungen der Wertermittlung

1.7.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen (Wasser, Heizung, Elektro, etc.) ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme".

1.7.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Freyung-Grafenau
Ort:	Perlesreut

Überörtliche Anbindung:

Kreisstadt:	Freyung, 14 km
Landeshauptstadt:	München, 200 km
Bundesstraße:	B 12 von Freyung nach Passau ca. 9,5 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A3, Anschlussstelle Aicha vorm Wald mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 26 km entfernt
Bahnhof:	Passau, ca. 32 km entfernt
Flughafen:	Franz-Josef-Strauß, Erding ca. 170 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage
Das Grundstück liegt am südwestlichen Ortsrand von Perlesreut, ca. 200 m vom Marktplatz entfernt.

Nachbarschaftsbebauung
Zweigeschossige Wohnbebauung Bebauung in offener Bauweise

Lagequalität
Es handelt sich um eine Ortsrandlage an der Kreisstraße, welche für Tankstellennutzung, sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen und auch Wohnnutzung geeignet ist.

Infrastruktur
Perlesreut ist eine Marktgemeinde in Niederbayern mit ca. 2.900 Einwohner.
Sie verfügt über eine grundlegende Infrastruktur, welche die Mobilität, Bildung, Versorgung und Dienstleistungen für die Bewohner gewährleistet. Dazu gehören Straßenverbindungen, Schulen, öffentliche Einrichtungen wie Bibliotheken und kommunale Verwaltung sowie Geschäfte, Apotheken und medizinische Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in der Kreisstadt Freyung, ca. 14 km entfernt.

Demografische Entwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreises Freyung-Grafenau ein Bevölkerungsrückgang um 0,8 % bis zum Jahr 2040 prognostiziert. Der Altersquotient (Anzahl 65-jährige oder ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) wird im selben Zeitraum von 37,8 auf 61,8 ansteigen. Dies bedeutet eine künftige Überalterung der Bevölkerung.

31.12.	Bevölkerungsstand			Durchschnittsalter in Jahren		Jugendquotient		Altenquotient	
	2020 in 1.000	2040 in 1.000	Veränderung 2040/2020 in %	2020	2040	2020	2040	2020	2040
Kreisfreie Städte									
Landshut	73,1	80,5	+10,2	43,7	45,1	28,5	31,9	33,3	43,1
Passau	52,4	54,1	+3,1	43,7	44,6	24,3	26,9	34,3	40,5
Straubing	47,6	49,2	+3,2	44,8	46,3	26,8	29,9	35,2	46,5
Landkreise									
Deggendorf	119,5	117,5	-1,7	44,5	47,6	29,1	31,4	34,4	53,3
Dingolfing-Landau	97,2	104,4	+7,4	43,6	45,4	30,4	35,3	31,4	46,4
Freyung-Grafenau	78,4	77,7	-0,8	45,8	48,7	28,6	33,1	37,8	61,8
Kelheim	123,4	133,9	+8,5	43,1	45,5	32,4	35,5	31,1	46,4
Landshut	161,2	180,3	+11,8	43,3	45,1	32,7	38,3	31,2	46,8
Passau	193,5	202,2	+4,5	45,5	47,9	29,8	33,9	38,3	57,7
Regen	77,3	76,3	-1,3	45,7	47,6	29,3	33,7	38,7	55,6
Rottal-Inn	121,8	128,3	+5,3	44,8	46,8	30,4	34,7	36,3	52,9
Straubing-Bogen	101,7	108,8	+7,0	44,0	46,1	31,8	36,9	33,1	50,2
Regionen									
Region Donau-Wald	670,4	685,8	+2,3	45,0	47,2	29,1	32,9	36,2	53,6
Region Landshut*)	453,3	493,5	+8,9	43,8	45,6	30,9	35,6	33,0	47,6
Region Regensburg*)	733,3	772,3	+5,3	43,5	45,6	30,0	33,6	31,7	46,5
Regierungsbezirke									
Oberbayern	4.719,7	5.047,2	+6,9	43,2	44,3	30,7	33,5	31,9	40,5
Niederbayern	**1.247,1**	**1.313,3**	**+5,3**	**44,4**	**46,4**	**30,1**	**34,2**	**34,5**	**50,6**
IHK-Bezirk	**1.123,7**	**1.179,4**	**+5,0**	.	.	.	.	.	.
Oberpfalz	1.112,3	1.135,6	+2,1	44,3	46,2	29,6	34,1	33,9	50,0
Oberfranken	1.062,1	1.024,7	-3,5	45,7	47,4	28,8	33,4	38,3	55,2
Mittelfranken	1.775,7	1.815,7	+2,3	44,0	45,4	30,5	34,3	34,3	45,8
Unterfranken	1.317,5	1.298,0	-1,5	45,1	46,9	29,9	34,2	37,4	53,6
Schwaben	1.905,8	2.023,3	+6,2	44,0	45,4	31,5	35,9	34,8	47,1
Bayern	**13.140,2**	**13.657,7**	**+3,9**	**44,0**	**45,5**	**30,4**	**34,1**	**34,1**	**46,1**

(Auszug aus Strukturdaten 2022/23, IHK Niederbayern)

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Größe

Flurstück 130/29: 1.937 m²

2.2.2 Zuschnitt

Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt, annähernd dreiecksförmig
Grundstückslänge entlang der Kreisstraße: ca. 56 m
Grundstückstiefe: ca. 20 m - 50 m

2.2.3 Oberflächengestalt

Das Grundstück fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 2 m ab.

2.2.4 Bodenbeschaffenheit/Altlasten

Es ist darauf hinzuweisen, dass bei Tankstellen allgemein ein Altlastenrisiko besteht. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale oder Bodenverunreinigungen hindeuten könnten. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Resultierend wird für diese Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.

2.3 Erschließungsanlagen

2.3.1 Straßenerschließung

Die Tankstelle im Erdgeschoss wird über die Kreisstraße FRG 7 (Waldenreuter Straße) direkt erschlossen. Die Straßenerschließung der Wohnungen im OG und DG erfolgt über die davon abzweigende innerörtliche Erschließungsstraße „Kaltenäcker".

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Anschlüsse an öffentliche Kanalisation und öffentliche Wasserversorgung sind vorhanden; Elektrizitätsversorgung gegeben.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuchbeschrieb (auszugsweise)

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Perlesreut, Band 19 Blatt 647

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 2
Flurstück 130/29, Kaltenäcker 21, Gebäude- und Freifläche
Größe 0 ha 19 a 37 m²

Abt. II, lfd. Nr. 5
Auflassungsvormerkung …..
eingetragen am 23.01.2023

Abt. II, lfd. Nr. 6
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Passau, AZ: 803 K 19/23);
eingetragen am 04.04.2023

2.4.2 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Perlesreut liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich als Dorfgebiet MD ausgewiesen.
Die Bebaubarkeit des Grundstückes ist daher nach §34 des BauGB zu beurteilen. Nach §34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist. Besondere Bauauflagen oder sonstige baubehördliche Beschränkungen bestehen nicht.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Die Genehmigungsplanunterlagen liegen vor. Die Ausführung der Gebäude entspricht weitgehend der vorliegenden Darstellung in den Genehmigungsplänen. Lediglich der Wohnhausanbau nach Norden wurde abweichend von der Genehmigung leicht vergrößert ausgeführt.

2.4.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Die Erschließungsanlagen für das Bewertungsobjekt sind vollständig hergestellt. Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung wurden zum 31.10.2023 Verbesserungsbeiträge für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erhoben, welche zum Stichtag noch nicht ausgeglichen waren.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die bisher erhoben wurden, abgegolten sind. Noch offene Verbesserungsbeiträge sind nicht berücksichtigt.

2.4.5 Überbau

Der Garagenanbau Gebäude 2 ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze auf eine Länge von ca. 5,50 m und eine Breite von ca. 1,80 m auf das Nachbargrundstück Flst. 130/16 überbaut. Die Überbauten gingen vom zu bewertenden Grundstück Flst. 130/29 aus und sind damit wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks. Die gesamte überbaute Fläche beträgt ca. 10 m² und ist im Wert des Stammgrundstücks Fl. Nr. 130/29 (Bewertungsobjekt) enthalten. Der genaue Zeitpunkt des Überbaus ist nicht bekannt, er dürfte jedoch im Zuge des Garagenanbaus um 1995 erfolgt sein.

2.4.6 Vermietung/Verpachtung

Das gesamte Erdgeschoss ist als Tankstelle und Getränkeabholmarkt verpachtet. Die Wohnungen im OG und DG sind vermietet. Garagen sind als Lagerfläche genutzt oder teilweise leerstehend.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude 1: Tankstellen- und Wohngebäude

3.1.1 Art

Massivbauweise, Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, teilweise unterkellert

3.1.2 Baujahr

ca. 1983

3.1.3 Umbauten/Modernisierungen

ca. 1995, Aufstockung und Erweiterung

3.1.4 Nutzung

Kellergeschoss:	Heizungsraum, Brennstoffbevorratung, Kellerräume
Erdgeschoss:	Tankstelle mit Shop, Getränkemarkt, Lagerflächen
Obergeschosse:	2 Wohneinheiten
Dachgeschoss:	1 Wohneinheit

3.1.5 Bauzahlen

Bruttogrundfläche BGF nach DIN 277
Aufgrund der unvollständigen Planunterlagen und der teilweise abweichenden Bausubstanz wird die BGF der digitalen Flurkarte (BayernAtlas) entnommen.

Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m^2]
KG:	13,74	10,85	149,08
	-4,90	1,25	-6,13
EG:	13,74	10,85	149,08
	-4,90	1,25	-6,13
	13,50	11,25	151,88
	-2,25	1,75	-3,94
OG:	13,74	10,85	149,08
	-4,90	1,25	-6,13
	11,25	10,00	112,50
DG:	13,74	10,85	149,08
	-4,90	1,25	-6,13
	11,25	10,00	112,50
Gesamt:			944,74
		rd.	**945**

Vermietbare Wohn- und Nutzflächen

Geschoss	Raum	Nutzfläche [m^2]
EG:	Shop	79,55
	Getränkemarkt	81,77
	Büro	17,84
	Wohnen Privat	16,15
	Küche privat	16,30
	Flur	4,50
	Abstellr.	1,20
	Bad	5,85
	Gartengerät	5,64
	Pers. WC	2,82
Summe EG		231,62
OG Wh1:	Schlafen	17,08
	Bad	6,80
	Abst.	4,17
	Kind	7,93
	Flur	15,64
	Wohnen	22,52
	Küche	15,71
	Gäste	22,60
Summe Wh1:		112,45
OG Wh2:	Überschlägige Ermittlung	88,50
DG Wh3:	Überschlägige Ermittlung	140,50
Gesamt:		**573,07**
rd.		**573**

3.1.6 Baubeschreibung

Hinweis:
Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich im Erdgeschoss auf Feststellungen bei der Innenbesichtigung und bei den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss nach dem äußeren Anschein sowie mündlichen Beschreibungen des Eigentümers.
Eine Innenbesichtigung der Wohnungen war nicht möglich.

Außenwände:	Mauerwerk, ca. 36,5 cm dick
Außenputz:	Rieselputz, DG mit vertikaler Holzverkleidung
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Stärken
Wandbehandlung	Verputz mit Anstrich, teilw. mit Laminat- oder Kunststeinverkleidungen, Teilflächen in Sanitärräumen gefliest
Decken:	Stahlbetondecken
Deckenbehandlung:	Über EG: Verkleidung mit Deckenpaneelen Über OG: Holzverkleidung oder Putzdecke
Böden:	KG: Betonboden und Plattenbelag EG: PVC- und Plattenbeläge OG: Eingangsbereich mit Plattenbelag, Wohnungen unbekannt
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl, Quergiebel nach Süden als Dachterrasse, nach Osten und Westen jeweils eine Satteldachgaube
Dachhaut:	Flachdachpfannen auf Schalung und Dachpappe, Gebirgsschneefang, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Treppen:	KG-EG: Massivholztreppe mit Holzgeländer, OG-DG: Stahlbetontreppe mit Plattenbelag
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Außenrollläden ohne Elektroantrieb
Türen:	Innen furnierte Füllungstüren aus Holzwerkstoffen, teilw. Massivholztüren; Eingang Shop mit Automatiktüre als Zugangstüre im EG; Haustüre OG aus Holz mit Glasausschnitt
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Hackschnitzelbefeuerung, Heizkessel Fabrikat Hargassner, 35 kW, Bj. 2006, 2 Pufferspeicher je 800Liter Fassungsvermögen
Sanitäre Ausstattung:	EG: Personal-WC mit Handwaschbecken OG: je Wohneinheit ein Bad mit unbekannter Ausstattung DG: Bad, Ausstattung unbekannt
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung,
Sonstige Bauausführungen:	keine

Besondere Betriebseinrichtungen:
Tankstelle mit zwei Zapfsäulen (4 Zapfplätze mit jeweils 4 Produkten); 4 unterirdische doppelwandige Kraftstofftanks (1 x 20.000 Liter, 2 x 16.000 Liter, 1 x 10.000 Liter), Tankbereich auf eine Fläche von ca. 200 m² mit Asphalt befestigt; Tankstellentechnik mit Benzin- und Ölabscheider mit Sanierungsbedarf, Mittelblock (Sockel für Zapfsäulen) Bodenbelag und Abdichtung schadhaft;

Tankstellenüberdachung ca. 12,00 x 10,00 m als verkleidete Holzkonstruktion auf drei Stützen und Eindeckung mit Kupferblech mit Innengefälle; Service-Insel im Osten mit zwei Staubsauganlagen und Druckluft

3.1.7 Baulicher Zustand

Durchschnittlicher Bauzustand mit Instandhaltungsstau

3.1.8 Baumängel, Bauschäden

- Plattenbelag im EG teilw. schadhaft
- Feuchtigkeitseintritt über Zugangstüre
- Eingang zu Wohnung 2 im OG mit Höhenversatz von 3 Stufen, Hohe Treppensteigung und geringer Auftritt
- Balkongeländer ist leicht verwittert
- Hausumgang durch Bodensetzungen mit starken Unebenheiten
- Plattenverkleidung Sockel im Eingangsbereich EG und im schadhaft

3.1.9 Raumhöhen

Die Raumhöhen wurden den Planunterlagen entnommen.
KG: ca. 2,20 m lichte Höhe
EG: ca. 3,00 m lichte Höhe
OG: ca. 2,40 m lichte Höhe, kein Zutritt
DG: ca. 2,40 m lichte Höhe, ohne Abmauerungen, ca. 1,00 m Kniestock

3.1.10 Energieeffizienz

Die Bauausführung des Gebäudes entspricht aufgrund der altersgemäßen Bauausführung nicht den Anforderungen des derzeit gültigen Gebäudeenergiegesetzes GEG. Der Umfang der Defizite kann nur durch eine Wärmebedarfsberechnung festgestellt werden. Ein Energieausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzustufen ist war zum Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden. Bei der Bewertung wird von einem dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Energieverbrauch ausgegangen.

3.1.11 Bewegliche Gegenstände

Die Möblierung und sonstigen beweglichen Gegenstände sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Als Nachfolgenutzungen kommt eine Nutzung als Werkstattfläche, Gastronomienutzung oder sonstige Verkaufsfläche in Betracht.

3.1.12 Drittverwendungsfähigkeit

Tankstellen weisen ein hohes Drittverwendungsrisiko auf.

3.2 Gebäude 2: Garagen- und Lagergebäude

3.2.1 Art

Massivbau, zweigeschossig

3.2.2 Baujahr

ca. 1983 bis 1995

3.2.3 Nutzung

EG: Lagerflächen, ehem. Waschanlage (nicht mehr in Betrieb), Technikräume
OG: 5 Garagenstellplätze, teilweise mit Verbindung zum Eingangsbereich des Wohnhauses

3.2.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277
Aufgrund der unvollständigen Planunterlagen wird die BGF der digitalen Flurkarte (BayernAtlas) entnommen.

Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m^2]
EG:	9,50	4,50	42,75
	9,00	5,00	45,00
	3,50	2,00	7,00
	5,00	5,00	25,00
	10,75	5,50	59,13
	5,50	1,50	8,25
OG:	8,00	4,50	36,00
	9,00	5,00	45,00
	3,50	2,00	7,00
	5,00	3,50	17,50
	10,75	5,50	59,13
Gesamt:			351,76
		rd.	**352**

Nutzfläche nach DIN 277

Geschoss	Raum	Nutzfläche [m^2]
EG:	Best. Lager	49,50
	Best. Waschanlage	38,70
	Best. Technik	7,04
	Best. Lagerräume	67,00
Summe EG:		162,24
OG:	Doppelgarage	25,00
	Doppelgarage	38,25
	Lagerfläche	45,00
	Einzelgarage mit Hauszugang	30,00
Summe OG:		138,25
Gesamt:		**300,49**
rd.		**300**

3.2.5 Baubeschreibung

Außenwände:	Mauerwerk, ca. 24 cm dick
Außenputz:	Rieselputz, DG u. teilw. OG mit vertikaler Holzverkleidung
Decken:	Stahlbetondecke
Deckenbehandlung:	unterseitig mit Paneelen verkleidet, Tankstellenvordach unterseitig mit Paneelen aus Blech verkleidet
Trennwände	keine
Wandbehandlung	Wände innen verputz mit Anstrich, ehem. Waschanlage mit keramischen Platten verkleidet
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Flachdachpfannen auf Schalung und Dachpappe, Gebirgsschneefang, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Boden:	EG: Plattenbeläge OG: Betonböden
Treppen:	keine
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Innentüren aus Holzwerkstoffen, furniert
Tore:	EG: 1Rolltor aus Leichtmetall, Flügeltor mit Elektroantrieb in ehem. Waschanlage, zweiflügliges Holztor OG: 3 Sektionaltore ohne Elektroantrieb
Beheizung:	unbeheizt
Sanitäre Ausstattung:	ehem. Kfz-Waschanlage mit entsprechenden Anschlüssen
Elt. Ausstattung:	Standard Ausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige Bauausführungen:	keine

3.2.6 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau.

3.2.7 Raumhöhen

EG: ca. 2,37 m lichte Höhe

3.2.8 Baumängel, Bauschäden

- Garagenzufahrt im OG mit starken Pflastersetzungen – Garagen teilw. nicht befahrbar
- Rückwände im Erdgeschoss mit Feuchtigkeitsschäden (Putzschäden), teilw. Schimmelbildung
- Paneeldecken im EG uneben
- Unterseitige Verkleidung des Vordachs wellig und schadhaft

3.3 Außenanlagen

- Nördlicher Hauszugang und Garagenzufahrt mit H-Pflaster aus Beton befestigt
- Zufahrt und Tankbereich mit Asphalt befestigt
- Öl- und Benzinabscheider in der Hoffläche
- Grundstückseinfriedung mit Holzlattenzaun
- Hausumgang mit H-Pflaster aus Beton befestigt
- Mehrere Großbäume
- Terrasse nach Westen mit H-Pflaster aus Beton befestigt

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§24) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), das Ertragswertverfahren (§§27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.
Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.1.1 Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

4.1.2 Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des §26 Abs.2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

4.1.4 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40) ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.2 Gewähltes Verfahren

Der potentielle Käufer einer Tankstelle wird seine Investition nach Renditegesichtspunkten ausrichten und nicht nach den Herstellungskosten der auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen. Das Sachwertverfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes ist daher als wesentliches Wertbestimmungsverfahren nicht geeignet. Auch das Vergleichswertverfahren ist ungeeignet, da hierfür eine ausreichend große Anzahl an Vergleichsobjekten vorhanden sein müsste, was nicht der Fall ist.
Das geeignete Verfahren hierfür ist das Ertragswertverfahren.

Der Verkehrswert einer Tankstelle wird in der Regel nach dem so genannten Pachtwertverfahren bestimmt, einer Sonderform des Ertragswertverfahrens, bei dem zur Ermittlung des Ertragswertes von nachhaltig erzielbaren Pachterträgen ausgegangen wird. Diese Unterform des Ertragswertverfahrens kommt insbesondere bei so genannten Betreiberimmobilien zur Anwendung, die üblicherweise verpachtet werden bzw. verpachtet werden können. Dies trifft zum hälftigen Gebäudeanteil (EG) bei dem zu bewertenden Tankstellengrundstück zu. Der weitere Hälfte-Anteil (OG/DG) beinhaltet 3 Wohnungen, welche vermietet sind.

Da das Gesamtgrundstück auf die Erzielung von Pacht- bzw. Mieterträgen ausgerichtet ist, wende ich zur Ermittlung des Verkehrswertes das zuvor beschriebene Ertragswertverfahren (Pachtwertverfahren) an. Zuvor ist der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

5. Ermittlung des Bodenwertes

5.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Wert des Grund und Bodens in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, für die annähernd gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie wurden unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung und der baurechtlichen Vorschriften für baureife Grundstücke ermittelt.

Entsprechend der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises Freyung-Grafenau liegt das Grundstück innerhalb der Richtwertzone 12, Perlesreut.

Bodenrichtwert Stand 01.01.2022:
Zone 12, gemischte Baufläche: **75,-- €/m²** ebf

5.2 Wertbeeinflussende Rechte und Lasten

Gemäß dem Grundbuchauszug vom 04.04.2023 sind in Abteilung II des Grundbuches Lasten und Beschränkungen ersichtlich, welche den Wert des Grundstücks beeinflussen können. Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben diese jedoch in der Wertermittlung unberücksichtigt.

5.3 Anpassung des Bodenrichtwertes

Anpassung allgemeine Preisentwicklung:
Die vom Gutachterausschuss aktuell gültigen Bodenrichtwerte beziehen sich auf Erhebungen zum 01.01.2022 und liegen damit zum Stichtag mehr als zwei Jahre zurück. Seither war eine leicht erhöhte Grundstücksnachfrage mit steigenden Grundstückspreisen zu verzeichnen. Zu Anpassung erfolgt eine Wertsteigerung um 5 %.

5.4 Bodenwert

Relativer Bodenwert:	
Bodenrichtwert Zone 12	75,00 €/m²
Zuschlag allg. Preisentwicklung, 5 %	3,75 €/m²
Relativer, angepasster Bodenwert	78,75 €/m²
	rd. 79,-- €/m²

Bodenwert gesamt:
1.937 m² x 79,-- €/m² **= 153.023,-- €**

6. Ertragswertermittlung

6.1 Begriffserläuterungen

6.1.1 Ertragswert (§ 29 ImmoWertV)

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

- dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
- dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

6.1.2 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind.

6.1.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

- Verwaltungskosten
  Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, der Aufsicht, der Geschäftsführung sowie der Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

- Mietausfallwagnis
  Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind.

- Betriebskosten
  Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

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

6.1.4 Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz (§33 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz dient gem. ImmoWertV § 21 der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Der Liegenschaftszinssatz ist der Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke zu ermitteln. Dies erfolgt in der Regel durch Auswertungen des Gutachterausschusses. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der Nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

6.1.5 Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

6.1.6 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

6.2 Ertragsgrundlagen

6.2.1 Jährlicher Rohertrag

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

Die Tankstelle ist gemäß Auskunft des Grundstückseigentümers verpachtet. Der Pachtpreis beträgt gem. Auskunft des Eigentümers 1.600,-- €/Monat nettowarm. Ein Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt. Gemäß ImmoWertV sind der Ertragswertermittlung die tatsächlich erzielten Erträge heranzuziehen.
Im vorliegenden Fall können bei der Pachtpreisgestaltung jedoch persönliche Verhältnisse (verwandtschaftliche Beziehungen) nicht ausgeschlossen werden. Somit sind zur Ermittlung des Rohertrages marktübliche Mieterträge anzusetzen, welche bei einer freien Vermietbarkeit voraussichtlich erzielbar wären, bzw. welche die durch den Immobilienbesitz eingesparte Miete widerspiegeln.

Ermittlung eines marktüblichen Rohertrages aus Kraftstoffumsatz:
Gemäß Angabe des Tankstellenbetreibers liegt der monatliche Kraftstoffausstoß der Tankstelle bei ca. 52.000 Liter. Die Jahresmenge beträgt damit ca. 624.000 Liter. Der Pachtanteil auf der Grundlage der Kraftstoffumsätze hängt dabei entscheidend von der Menge des verkauften Kraftstoffes ab. Tankstellen mit einem Umsatz von weniger als 2.400 m³ gelten als Kleintankstellen mit rückläufiger Umsatztendenz und einem geringeren Pachtanteil für das Grundstück und Gebäude.
Dies trifft auf das Bewertungsobjekt zu.

Für Eigentümergeführte Tankstellen gelten durchschnittlich ca. 1,20 Cent/l bis 1,80 Cent/l gemäß einschlägiger Fachliteratur als marktkonform.

Für die vorliegende Tankstelle erachte ich einen Pachtanteil von 1,40 Cent/Liter als angemessen. Bei einem jährlichen Kraftstoffumsatz von 624.000 Liter ergibt sich ein **jährlicher Pachtanteil für die Immobilie von 8.736,-- €.**

Ermittlung eines nachhaltigen Rohertrages aus Shop-Umsatz
Die Mineralölkonzerne sehen im Shop-Bereich ihr größtes Wachstumspotenzial. Derzeit beträgt der Shop-Anteil am Bruttoverdienst einer durchschnittlichen Tankstelle bereits mehr als 50 %. Unter den Bestandteilen des Shop-Sortiments entfallen die höchsten Umsatzanteile auf Tabakwaren (46 %), Getränke (16 %) und Telefonkarten (14 %). Allerdings muss bei den Tabakwaren und den Telefonkarten berücksichtigt werden, dass die erzielbaren Margen sehr gering sind.

Aus entsprechenden Branchenuntersuchungen ergibt sich, dass ein Pachtanteil am Umsatz von ca. 3 – 5 % des Umsatzes für nachhaltig erzielbar gehalten wird. Für das Bewertungsobjekt erachte ich einen Ansatz in Höhe von 3 % als angemessen. Der Shop-Umsatz bei Kleintankstellen liegt allgemein bei ca. 5.000,-- €/m² bis 10.000,-- €/m² Verkaufsfläche.

Gemäß Betreiberangabe liegt der Shop-Umsatz beim Bewertungsobjekt aktuell bei ca. 500.000,-- € bis 600.000,-- €/Jahr, bezogen auf 160 m² (Shop + Getränkemarkt) Verkaufsfläche. Der Umsatz je m² Verkaufsfläche beträgt demnach ca. 3.438,-- €/m².
Bei einem angenommenen Jahresumsatz von 550.000,-- € und einem Pachtansatz von 3 % ergibt sich ein **jährlicher Pachtanteil von 16.500,-- €.**

Ermittlung eines marktüblichen Rohertrages aus Vermietung von sonstigen Lagerflächen:

Für die restlichen Lagerflächen im Erdgeschoss von Gebäude 2 (ehem. Waschhalle, sonstige Lagerflächen) erfolgt aufgrund der geringen Raumqualität ein geringer Ansatz von **1,50 €/m².**

Ermittlung eines marktüblichen Rohertrages aus Vermietung von Wohnungen und Kfz-Garagen im Ober- und Dachgeschoss:

Im Obergeschoss des Gebäudes befinden sich 2 Wohnungen, 2 Doppelgaragen und 1 Einzelgarage. Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Wohnung.
Alle Wohnungen sind vermietet. Mietverträge wurden vom Grundstückseigentümer nicht zur Verfügung gestellt. Für die Ertragswertermittlung werden folgende marktübliche Mieterträge der Berechnung zugrunde gelegt:

Gebäude 1:		
Wohnung 1, OG: ca. 112 m² x 5,50 €/m²	=	616,-- €/Monat
Wohnung 2, OG: ca. 88 m² x 5,80 €/m²	=	510,-- €/Monat
Wohnung 3, DG: ca. 140 m² x 6,00 €/m²	=	840,-- €/Monat
Gebäude 2:		
Doppelgarage 1:	=	50,-- €/Monat
Doppelgarage 2:	=	80,-- €/Monat
Einzelgarage:	=	30,-- €/Monat
Lager privat: ca. 45 m² x 1,50	=	68,-- €/Monat
Gesamt:	**=**	**2.194,-- €/Monat**

Jährlicher Mietertrag aus Wohnungs- und Garagenvermietung:
2.194,-- €/Monat x 12 Monate = 26.328,-- €/Jahr

Zusammenstellung des Rohertrages (Pachtertrages) für das Gesamtobjekt:

Gemäß vorbeschriebener differenzierter Ermittlung der anteiligen Pachten aus den verschiedenen Nutzungen ergibt sich folgender nachhaltig erzielbarer Rohertrag:

Anteil aus Kraftstoffumsatz:		
624.000 l x 0,014 €/l	=	8.736,-- €/Jahr
Anteil aus Shop-Umsatz:		
550.000,-- € Umsatz x 3 %	=	16.500,-- €/Jahr
Anteil aus sonst. Lagerflächen:		
162 m² x 1,50 €/m² x 12	=	2.916,-- €/Jahr
Anteil aus Wohnungen und Garagen:		
2.194,-- €/Mon. x 12	=	26.328,-- €/Jahr
Marktüblich erzielbarer Rohertrag	**=**	**54.480,-- €/Jahr**

6.2.2 Bewirtschaftungskosten

Es sind nur diejenigen Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die nicht auf einen möglichen Mieter umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten (nicht umlegbar)	2,0%		
Verwaltungskosten	3,0%		
Mietausfallwagnis	4,0%		
Instandhaltungskosten	11,0%		
Gesamt v. H des Rohertrages	20,0%	=	10.896,00 €

6.2.3 Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes ergibt sich in der Regel aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters. Die üblichen Gesamtnutzungsdauern für Tankstellen liegen bei 20 bis 30 Jahren, die für Mehrfamilienhäuser bei 80 Jahren. Bei Garagengebäuden geht man von einer Gesamtnutzungsdauer von ca. 60 Jahren aus. Es ist bei der Ertragswertberechnung entsprechend dem Verhalten der Marktteilnehmer nicht von einer realen Restnutzungsdauer, sondern einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auszugehen. Diese bezieht sich auf die Zeitspanne, in welcher das Gebäude noch wirtschaftlich nutzbar ist, bis durch einen Abbruch oder eine grundlegende Sanierung ein erneuter Nutzungszyklus eingeleitet wird.

Bei dem Bewertungsobjekt stellt die Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Schwierigkeit dar, weil die einzelnen Gebäudeteile aufgrund ihrer verschiedenen Nutzungsarten und Baujahre bzw. Bauabschnitten keine einheitliche Restnutzungsdauer aufweisen. Als Grundlage der Ableitung gehe ich davon aus, dass für die Tankstelle noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren, für die Wohnetagen von ca. 40 Jahren und für den Garagenanbau von ca. 20 Jahren anzunehmen ist.

Unter Berücksichtigung der multiplen Gebäudenutzungen und der Gebäudealtersstruktur erachte ich eine mittlere Restnutzungsdauer von **25 Jahren** für das Gesamtobjekt als angemessen.

6.2.4 Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Für den Landkreis Freyung-Grafenau werden noch keine Liegenschaftszinssätze vom Gutachterausschuss ausgewertet, so dass auf Erfahrungswerte und Durchschnittswerte aus der Literatur zurückgegriffen werden muss.

Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts, das zukünftige Entwicklungspotenzial, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc..

Als wesentliche Einflussgröße auf den finanzmathematischen Vervielfältiger stellt der Liegenschaftszinssatz das zukünftig zu erwartende Nutzungspotenzial einer Immobilie dar. Liegen die Parameter günstig für einen zukünftig zu erwartenden Nutzen, gibt sich ein Erwerber mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objekts zufrieden, er erwartet eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig.

Sind die Einschätzungen weniger günstig, weil z. B die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig ggf. höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechende Rendite erwarten. Der Liegenschaftszinssatz wird also höher sein.

Da die Höhe des Liegenschaftszinssatzes zu einem großen Anteil von der Art der Nutzung abhängig ist, bedarf es einer differenzierten Betrachtung. Für die unterschiedlichen Nutzungsarten ist gemäß der einschlägigen Fachliteratur von folgenden Zinsspannen auszugehen:

Tankstellengrundstücke:	7,0 % bis 8,5 %
Mietwohngrundstücke:	4,0 % bis 6,0 %
Büro- und Geschäftshäuser:	5,0 % bis 7,0 %
Lager- und Produktionshallen:	6,0 % bis 8,0 %

Das Bewertungsobjekt beinhaltet einen Mietflächenanteile von allen den vorgenannten Nutzungsarten. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird unter Abwägung der zuvor genannten Spannen und Nutzungsanteilen mit **6,0%** angenommen.

6.3 Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag	54.480,00 €
Abzüglich nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten:	
20,0% gem. Ziffer 6.2.2	-10.896,00 €
Abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag:	
153.023 € x 6,0%	-9.181,38 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:	34.402,62 €

Kapitalisierung:
Der Kapitalisierung wird ein Barwertfaktor auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer der baullichen Anlagen: i. M.	25 Jahre
Liegenschaftszins:	6,0%
Barwertfaktor (Vervielfätiger) lt. Anlage zur ImmoWertV:	12,78
Ertragswertanteil Gebäude: 12,78 x 34.402,62 €	439.665,48 €

6.4 Vorläufiger Ertragswert des Betriebsgeländes

Ertragswertanteil der baulichen Anlagen	439.665,48 €
Zuzüglich Bodenwertanteil	153.023,00 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks	592.688,48 €

6.5 Anpassung an die Marktlage

Gemäß ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in angemessener Weise zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dies erfolgt in der Regel mittels Zu- oder Abschläge. Im Ertragswertverfahren wurden die Marktverhältnisse durch entsprechende Ansätze für Mieten und Liegenschaftszinssatz bereits ausreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist nicht erforderlich.

6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. § 8 ImmoWertV wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden:
Gemäß ImmoWertV sind vorhandene Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen.

Wertminderungen können berücksichtigt werden

- durch eine entsprechend geminderte Restnutzungsdauer
- durch Abschlag nach Erfahrungswerten
- durch Abzug der Schadensbeseitigungskosten

Die Gebäude weisen zwar eine Vielzahl von Baumängeln/Bauschäden auf. Es handelt sich überwiegend um leichtere bis mittlere Schäden, deren Beseitigung nicht zwangsläufig sofort erforderlich ist. Der vorzunehmende Abschlag bezieht sich daher in diesem Fall nicht auf tatsächliche Beseitigungskosten, sondern auf eine Wertminderung, welche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hierfür als angemessen erscheint. Bei altersgemäß üblichen Schäden erfolgen aus Erfahrungen prozentuale Abschläge von ca. 5 %, bezogen auf den Gebäudesachwert; bei umfangreichen Schäden 10 % und mehr. Entsprechend dem vorliegenden Schadensbild erscheint ein Abschlag von 10 % als angemessen.

15 % aus 439.665,-- €	=	-65.950,-- €

Investitionsrisiko Tankstelle:
Gemäß Auskunft des Eigentümers besteht im Zuge einer anstehenden erneuten TÜV-Abnahme Investitionsbedarf in die Ertüchtigung der Abscheidetechnik für Benzin und Öl. Des Weiteren ist eine Erneuerung der Beschichtung des Mittelblocks (Sockel für Zapfsäulen) erforderlich sowie Reparaturen am Tankstellendach.

Für das Investitionsrisiko erfolgt ein Abschlag von	pa.	-50.000,-- €
Gesamt	=	-115.950,-- €

6.7 Ertragswert des Betriebsgeländes

Der Ertragswert des bebauten Grundstücks ergibt sich im vorliegenden Fall aus dem Vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit

Vorläufiger Ertragswert:	592.688,00 €
Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-115.950,00 €
Ertragswert der bebauten Grundstücksteilfläche:	476.738,00 €
Rund:	**480.000 €**

7. Verkehrswert

7.1 Allgemeine Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Tankstelle mit Shop und Getränkemarkt sowie drei Mietwohnungen am Ortsrand des Marktes Perlesreut. Der Standort an der Kreisstraße nach Waldenreut ist für eine Tankstelle zwar gut geeignet.

Aufgrund der umliegender Wohnnutzungen und den geänderten Standortanforderungen für zeitgemäße Tankstellen dürfte die langfristige Perspektive für das Grundstück eher bei einer nicht störenden Gewerbe- oder Mischnutzung liegen.

Der Tankstellenbereich mit Überdachung und Zapfanlagen wurde im Jahr 1993 saniert, die Zapfsäulen 2017 erneuert. Der Betrieb entspricht noch aktuellen technischen Anforderungen. Der Shop ist bezüglich seiner Fläche ausreichend bemessen und verfügt über ein umfangreiches Angebot welches durch einen angegliederten Getränkemarkt sinnvoll ergänzt wird. Die Waschanlage als zusätzliches Serviceangebot wurde zwischenzeitlich stillgelegt.

Im Obergeschoss und Dachgeschoss des Gebäudes befinden sich zudem drei Mietwohnungen mit Kfz-Garagen.

Der Tankstellenmarkt allgemein befindet sich seit längerem in einer sich fortsetzenden Umstrukturierungsphase. Die Tankstelle ist bereits heute nicht mehr primär „Tankstelle“. Der Bruttoverdienstanteil aus dem Kraftstoffverkauf liegt für Tankstellenpächter im Durchschnitt mittlerweile bei unter 25 %. Ein weiterer Rückgang des Kraftstoffverbrauches in den nächsten Jahren ist zu erwarten. Zudem bestehen Unsicherheiten bezüglich der weiteren Entwicklung der E-Mobilität.

Im Gegensatz hierzu steigen die Umsätze im Shop-Bereich und bei den sonstigen Dienstleistungen. Die durchschnittliche Shop-Größe beträgt heute zwischen 80 m² bis 110 m², wobei deutlich eine Tendenz zu einer Shop-Größe von bis zu 250 m² zu erkennen ist. Ehemals tankstellentypische Dienstleistungen, wie beispielsweise Reparatur und Wartung, spielen eine immer geringere Rolle.

Die Kennzahlen bei dem Bewertungsobjekt entsprechen nur teilweise den vorgenannten Trends, teilweise ist eine wirtschaftliche Überalterung feststellbar. Erweiterungsmöglichkeiten wären nur in eingeschränktem Umfang vorhanden.

7.2 Bewertung

Als Grundlage der Bewertung wird das Ertragswertverfahren (Pachtwertverfahren) herangezogen, welches sich an den Gepflogenheiten des Marktgeschehens orientiert.

Die vorbeschriebenen Vor- und Nachteile bezüglich des Bewertungsobjektes wurden durch entsprechende Ansätze bei den wertrelevanten Berechnungsparametern wie Pachthöhe, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer usw. berücksichtigt.

Der Verkehrswert ergibt sich aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen, zuzüglich Bodenwert.

Entsprechend der vorbeschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der Preis- und Währungsverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der Vergleichspreise und der Bewertungsverfahren ergibt sich der Verkehrswert des Anwesens in 94157 Perlesreut, Kaltenäcker 21, mit

480.000, -- €

(in Worten: vierhundertachtzigtausendtausend Euro)

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

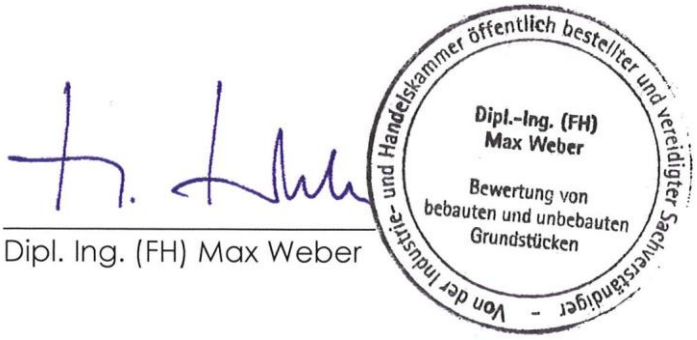
Eppenschlag, 04 Juni 2024

Dipl. Ing. (FH) Max Weber
Architekt

Von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern
in Passau öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Gutachterausschuss der Landkreise Regen und Freyung-Grafenau
Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Deggendorf
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag, Tel. 09928-1665



Dipl. Ing. (FH) Max Weber

Vorstehende Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und nur für den vereinbarten Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und der Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieser Wertermittlung ausdrücklich untersagt.

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Überlandplan
Anlage 2	Stadtplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-8	Grundrisse/Schnitt
Anlage 9-21	Fotos