



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

Wertermittlung bebauter Grundstücke

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



Grundstück in:

**94065 Waldkirchen
Baronreihe 1
Färbergasse 5**

Flurstücke:

91 und 91/1,

Gemarkung:

Waldkirchen

Bewertung:

129,63/1000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Fl. Nr. 91, 91/1 verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 002

Auftraggeber:

Amtsgericht Passau
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Schustergasse 4
94030 Passau
AZ.: 803 K 21/23

Wertermittlungsstichtag:

08. März 2024

Ausfertigung:

5

Dieses Gutachten umfasst:

19 Seiten
15 Seiten Anlagen

Verkehrswert

28.000,-- €

**dipl. ing. (fh)
max weber**

architekt

im ebenfeld 8
94536 eppenschlag

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

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Auftragsinhalt.....	3
1.3	Stichtag	3
1.4	Ortsbesichtigung	3
1.5	Zweck der Wertermittlung	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lagemerkmale	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	5
2.3	Erschließungszustand.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1	Beschreibung Gesamtanlage	8
3.2	Beschreibung Gemeinschaftseigentum.....	8
3.3	Beschreibung des Sondereigentums Nr. 002.....	9
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	11
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens –Beschreibung des Bewertungsmodells.	11
4.2	Gewähltes Verfahren.....	12
5.	Ertragswertermittlung	13
5.1	Ermittlung des Bodenwertanteils	13
5.2	Ermittlung des Ertragswertes	14
5.3	Ertragsgrundlagen.....	16
5.4	Ertragswertberechnung der baulichen Anlagen.....	17
5.5	Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks.....	17
5.6	Anpassung an die Marktlage	17
5.7	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	18
5.8	Ertragswert (=Wertanteil der Betriebsflächen)	18
6.	Verkehrswert.....	18

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag

Das Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, beauftragte mich mit Beschluss vom 04.12.2023 mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung für die Teileigentumseinheit Nr. 002 in 94065 Waldkirchen, Baronreihe 1 und Färbergasse 5

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 08.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 08.03.2024
Teilnehmer am Ortstermin: Sachverständiger, Prozessbevollmächtigter

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 09.11.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Schreiben der Stadt bzgl. der Bebauung
- Beschluss des Amtsgerichts

Eigene Recherchen:

- Einsicht in die Bodenrichtwertliste
- Teilungserklärung und Aufteilungsplan vom Grundbuchamt Freyung-Grafenau
- Informationen über Hausgeld und Instandhaltungsrücklage von der Hausverwaltung
- Digitale Flurkartenauszüge vom Bayern-Atlas

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemeerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Freyung-Grafenau
Ort:	Waldkirchen
Höhenlage:	ca. 560 m ü. NN

Überörtliche Anbindung:

Kreisstadt:	Freyung, 10 km
Landeshauptstadt:	München, 200 km
Bundesstraße:	Bundesstraße B12 bei Außernbrünst ca. 8 km entfernt
Autobahnzufahrt:	Autobahnanschluss Passau (Autobahn Passau-Regensburg) in ca. 28 km Entfernung
Bahnhof:	Waldkirchen ca. 3 km
Flughafen:	Franz-Josef-Strauß, Erding, ca. 170 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtzentrum von Waldkirchen, ca. 70 m östlich des Stadtplatzes.

Infrastruktur

Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in der Stadt Waldkirchen vorhanden. Mit ca. 150.000 Gästeübernachtungen stellt der Fremdenverkehr einen großen wirtschaftlichen Faktor dar.

Die Stadt verfügt über Kindergärten, Grund- und Hauptschule, Gymnasium, Berufsschule, Fachoberschule und Berufsoberschule. Für die Gesundheitsversorgung stehen mehrere Allgemein- und Fachärzte, sowie das Gesundheitszentrum Waldkirchen zur Verfügung. Sport und Wandermöglichkeiten sind im nahen Umfeld vorhanden, der Nationalpark Bayerischer Wald ist in 30 Autominuten erreichbar.

Demographische 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 ¹⁾	453,3	493,5	+8,9	43,8	45,6	30,9	35,6	33,0	47,6
Region Regensburg ¹⁾	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)

Nachbarschaftsbebauung

Überwiegend dreigeschossige, geschlossene Bebauung

Lagequalität

Gute zentrale Wohn- und Bürolage; mäßige Geschäftslage aufgrund geringer Fußgängerfrequenz.

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Größe

Flurstück 91	F = 144 m ²
Flurstück 91/1	F = 192 m ²
Gesamtgrundstück	F = 336 m ²

2.2.2 Oberflächengestalt

Leichte Hanglage nach Osten

2.2.3 Immissionen

Ruhige, verkehrsberuhigte Lage mit geringen Lärmimmissionen.

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale 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 Erschließungszustand

2.3.1 Straßenerschließung

Das Grundstück wird über die innerstädtischen Erschließungsstraßen Baronreihe und Färbergasse erschlossen.

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 Grundbuch (Wohnungsgrundbuch)

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Waldkirchen
Band 78, Blatt 3093 (Teileigentumsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

129,63/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. 91, Färbergasse 5, Gebäude- und Freifläche, Größe 144 m²
Flst. 91/1, Baronreihe 1, Gebäude- und Freifläche, Größe 192 m²

verbunden mit Sondereigentum an den im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 002 bezeichneten Räumlichkeiten. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 15.09.1992 Bezug genommen.

Abteilung II lfd. Nr. 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.....eingetragen am 09.11.2023

2.4.2 Teilungserklärung

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird durch die Teilungserklärung vom 15.09.1992 geregelt.

2.4.3 Sondernutzungsrechte

Gemäß Teilungserklärung ist dem Teileigentum Nr. 002 kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

2.4.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Die Erschließungsanlagen für das Bewertungsobjekt sind vollständig hergestellt und veranlagt. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die bisher erhoben wurden, bezahlt sind.

2.4.5 Zulässige Nutzung/Nutzungskonzept

Gemäß Teilungserklärung dürfen die Wohnungs- und Teileigentümer die im Sondereigentum stehenden Räume grundsätzlich in einer Weise nutzen, die nicht das Recht der übrigen Wohnungs-/Teileigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt. Die Teileigentumseinheit Nr. 002 ist im Aufteilungsplan als Laden mit Nebenräumen dargestellt.

Bei der Bewertung gehe ich von einer zulässigen Nutzung als Verkaufsfläche mit ergänzenden Nebenflächen (Lager/Büro/WC) aus.

2.4.6 Vermietung/Verpachtung

Die Teileigentumseinheit Nr. 002 war zum Ortstermin leerstehend. Gemäß Auskunft des Prozessbevollmächtigten der Gläubiger besteht kein Pachtverhältnis.

2.4.7 Hausverwaltung

Als Hausverwaltung ist bestellt:
Hausverwaltung Braumandl GmbH
Pirking 1, 94154 Neukirchen v. W.
Telefon 08504-4761

2.4.8 Instandhaltungsrücklage

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung beträgt zum Stichtag die Instandhaltungsrücklage für das Gesamtgebäude **23.001,67 €**.

2.4.9 Hausgeld

Das monatliche Hausgeld beträgt **132,00 €/Monat** incl. Anteil für Instandhaltungsrücklage (Stand 31.12.2023).

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Beschreibung Gesamtanlage

Bei dem Gesamtgebäude handelt es sich um ein Wohngebäude mit Mischnutzung. Im Erdgeschoss befinden sich eine Laden- und eine Büroeinheit sowie ein Appartement. In Ober- und Dachgeschoss befinden sich insgesamt weitere fünf Wohnungen und Dachräume. Es handelt sich um ein historisches Gebäude im Altstadtbereich in Massivbauweise

3.2 Beschreibung Gemeinschaftseigentum

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton oder Bruchstein
Außenwände:	Mauerwerk, ca. 40 cm dick
Außenputz:	Wärmedämmverbundsystem ca. 10 cm mit Strukturputz
Fenster:	Holz- und Kunststofffenster
Türen:	Haustüre für Wohnungen aus Kunststoff
Trennwände:	Mauerwerk oder Trockenbauweise
Decken:	Holzbalkendecken
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Pfettendachstuhl, zwei Dachgauben
Dachhaut:	Flachdachpfannen auf Schalung und Dachpappe
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung, vermutlich mit Ölfeuerung; Heizungsraum war nicht zugänglich

Außenanlagen:

Hausvorbereich mit Granit-Kleinsteinpflaster befestigt.

Baumängel, Bauschäden (Gemeinschaftseigentum)

- Außenputzsachen an der Südfassade durch undichtes Dach
- Ortgangverkleidung nach Osten aus Faserzementplatten schadhaft und evtl. asbesthaltig
- Sockelbereiche außen ohne Wärmedämmung = Kältebrücke

Energetischer Zustand

Für das Gesamtgebäude wurde mir von der Hausverwaltung ein Energieausweis vorgelegt. Dieser ist in Auszügen als Anlage diesem Gutachten beigefügt. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzustufen ist. Die energetische Beurteilung erfolgte auf der Grundlage von Auswertungen des bisherigen Energieverbrauchs. Es ergab sich ein Energieverbrauchskennwert von 134 kWh/(m²a). Der Wert signalisiert einen durchschnittlichen Wärmeenergieverbrauch, wie er für unsanierte Gebäude üblich ist. Es handelt sich hierbei um einen Durchschnittswert, bezogen auf das gesamte Gebäude, die Verbrauchsdaten einzelner Wohn- und Teileigentumseinheiten können stark differieren.

3.3 Beschreibung des Sondereigentums Nr. 002

Art

Ladeneinheit mit Verkaufsraum, Lager/Büro, WC

Lage

Im Erdgeschoss des Bauteils Baronreihe 1, Ausrichtung nach Süden

Sondernutzungsrechte

Gemäß Teilungserklärung ist dem Teileigentum kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Baujahr

Historische Bausubstanz mit unbekanntem Baujahr;

In den 1990er Jahren Umbau und Sanierungsmaßnahmen.

Nutzung

Gewerbliche Nutzungsmöglichkeit als Laden oder Büro

Nutzfläche

Ca. 86,75 m² (gem. Teilungserklärung)

Ausstattung Ladeneinheit

Böden:	PVC-Böden, im WC; Plattenbelag
Wandbehandlung:	Wände innen verputzt oder mit Paneelen verkleidet, WC: Teileflächen gefliest
Innenwände:	Trockenbauwände mit Verkleidungen aus Gipskartonplatten oder Holz
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, feststehend ohne Öffnungsflügel, ein Kunststofffenster
Türen:	Röhrenspantüren mit glatten Türblättern und Stahlzargen, Ladeneingangstüre aus Leichtmetall mit Glasfüllung
Decken:	Stahlbetondecke, unterseitig Abhängung ca. 50 cm aus Gipskartonplatten
Sanitäre Ausstattung:	WC-Raum mit Waschbecken, Anschlüsse für Küchenzeile
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung, Leitungen unter Putz verlegt
Beheizung:	Stahlradiatoren

Baumängel, Bauschäden (Appartement)

- Ein Türblatt innen fehlt
- Schäden im Bodenaufbau nach Wasserrohrbruch; Schaden an Leitung wurde behoben, nicht jedoch die Folgeschäden an der Bausubstanz
- Bodenbeläge stark verschmutzt und teilweise schadhaft
- Öffnung, ca. 0,5 m² in der abgehängten Decke
- Räume insgesamt stark verschmutzt

Raumhöhe

Lichte Raumhöhe bis abgehängte Decke: 2,55 m
Raumhöhe bis Unterkante Betondecke: ca. 3,05 m

Grundrisslösung

Ungünstige Raumaufteilung mit innenliegenden Nebenräumen; Abstellraum nur von Kellerbereich aus zugänglich

Bewegliche Gegenstände

Keine wertrelevanten Gegenstände

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens –Beschreibung des Bewertungsmodells

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Sachwertverfahren:

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Die Wertermittlung nach dem Sachwert basiert hierbei auf dem Gedanken, dass der Wert eines Gebäudes aus den Herstellungskosten abgeleitet wird.

Ertragswertverfahren:

Steht für den Erwerb oder die Errichtung eines bebauten Grundstücks üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreismechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken in diesem Bewertungsmodell insbesondere Einflussgrößen wie Liegenschaftszinssatz, Mieten, Restnutzungsdauer, aber auch Zustandsbesonderheiten.

Vergleichswertverfahren:

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender zeitnäher Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten Kaufpreise bekannt.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl realisierter Kaufpreise aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder
- c) geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und Umrechnungskoeffizienten (z.B. Indexreihen) für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart gegeben sind.

4.2 Gewähltes Verfahren

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ist keine hinreichende Anzahl zeitnaher Kaufpreise vorhanden, so dass kein direkter Preisvergleich möglich ist. Der Verkehrswert kann daher nicht im direkten Vergleichswertverfahren ermittelt werden.

Da es sich um eine gewerblich nutzbare Eigentumseinheit handelt ist in diesem Fall das Ertragswertverfahren anzuwenden. Gewerbeflächen werden nach Renditegesichtspunkten und nicht nach dem Wert der vorhandenen Bausubstanz beurteilt werden.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags zu ermitteln.

5. Ertragswertermittlung

5.1 Ermittlung des Bodenwertanteils

5.1.1 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.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau hat für den betreffenden Grundstücksbereich (östlich des Stadtplatzes) einen Bodenrichtwert von **180,--€/m²** zum 01.01.2022 ermittelt (Bodenrichtwertzone 2 – gemischte Nutzung, baureifes Land). Der Wert bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

5.1.2 Vergleichspreise

Das Gesamtgrundstück befindet sich innerhalb eines Gebiets mit weitgehend abgeschlossener Bauentwicklung. Unmittelbare Vergleichspreise liegen nicht vor. Den Bodenwert leite ich von den aktuellen Bodenrichtwerten ab.

5.1.3 Wertbeeinflussende Grundstückslasten

In Abteilung 2 des Grundbuchs sind keine Grundstückslasten eingetragen, welche den Wert des Grundstücks beeinflussen.

5.1.4 Wertbeeinflussende Grundstücksrechte

Keine bekannt

5.1.5 Abweichungen vom Bodenrichtwert

keine

5.1.6 Bodenwertanteil

$336 \text{ m}^2 \times 180,00 \text{ €/m}^2 \times 129,63/1.000 \text{ Anteil} = \mathbf{7.840,-- \text{ €}}$

5.2 Ermittlung des Ertragswertes

5.2.1 Begriffserläuterungen

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.

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.

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.

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.

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.

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.

5.3 Ertragsgrundlagen

5.3.1 Jährlicher Rohertrag

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Rohertrages marktüblich erzielbare Erträge heranzuziehen. In der Regel sind dies die tatsächlich erzielten Mieterträge.

Die Räume waren zum Stichtag leerstehend, so dass keine tatsächlichen Mietzahlungen vorliegen. Für die bewertungsgegenständliche Mietfläche dürfte die Vermietung künftig schwierig sein, zumal sehr viele Leerstände abseits des Stadtplatzes vorhanden sind. In der Folge hat sich die Fußgängerfrequenz stark reduziert. Dadurch ergibt sich eine Abwärtsspirale, welche nur durch erhebliche städtebauliche Aufwertungen und Investitionen durchbrochen werden könnte. Dies ist derzeit nicht in Aussicht, weshalb von einem eher geringen Pachtertrag für die zu bewertenden Flächen auszugehen ist.

Aufgrund der relativ unattraktiven Räume und der wirtschaftlichen Überalterung dürfte sich ein möglicher Mietertrag eher an dem für Lagerflächen orientieren.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Umstände und der Unwirtschaftlichkeit der Mietfläche erachte ich einen Mietertrag von ca. 3,00 €/m² für die ehem. Ladenfläche und Nebenräume als marktüblich erzielbar.

Flächenart	Nutzfläche m ²	Marktüblich erzielbare Miete, nettokalt €/Monat	
		je m ²	Gesamt
Verkaufsfläche, Büro-/Lagerfläche	ca. 87 m ²	3,00	261,--

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag: 261,-- € x 12 = **3.132,-- €/Jahr**

5.3.2 Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist insbesondere von der Art der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten abhängig.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau leitet keine Liegenschaftszinsätze ab. Aus diesem Grund greife ich auf die in der Literatur angegebenen Liegenschaftszinssätze zurück. Diese liegen bei Geschäftsgebäuden innerhalb einer Bandbreite von 5,0 % bis 7,0 %. Je höher der Liegenschaftszinssatz, desto größer ist das wirtschaftliche Risiko im Zusammenhang mit der Immobilie. Für die Ladeneinheit erachte ich einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von **6,0 %** als marktkonform.

5.3.3 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer bei freier Schätzung: **20 Jahre**

5.4 Ertragswertberechnung der baulichen Anlagen

Jahresrohertrag:	=	3.132,-- €
Abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
Betriebskosten (nicht umlegbar) ca. 2 %		
Verwaltungskosten ca. 4 %		
Mietausfallwagnis ca. 4 %		
Instandhaltungskosten <u>ca. 10 %</u>		
ca. 20 %	=	-626,-- €
Jahresreinertrag:	=	2.506,-- €
Abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag: <u>6,0 % von 7.840,-- €</u>	=	-470,-- €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage:	=	2.036,-- €
 <u>Kapitalisierung:</u>		
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen:	20 Jahre	
Liegenschaftszinssatz:	6,0 %	
Barwertfaktor (Vervielfältiger) lt. Anlage zur ImmoWertV:	11,47	
 Ertragswert der baulichen Anlagen: (11,47 x 2.036,-- €):	=	23.353,-- €

5.5 Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks

Ertragswertanteil der baulichen Anlagen	=	23.353,-- €
Zuzüglich Bodenwertanteil	=	+ 7.840,-- €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks	=	31.193,-- €

5.6 Anpassung an die Marktlage

In der Regel führt der Ertragswert direkt zum Verkehrswert, weil die Markteinflüsse im Zuge des Verfahrens durch den Ansatz entsprechender Mieterwartungen, Liegenschaftszinssätze und Bewirtschaftungskosten bereits berücksichtigt wurden. Dies trifft auch auf die zuvor erfolgte Berechnung zu, so dass keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

5.7 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden:

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

Wertminderungen können berücksichtigt werden

- durch Verminderung des angesetzten Herstellungswertes
- durch eine entsprechend geminderte Restnutzungsdauer
- durch Abschlag nach Erfahrungswerten
- durch Abzug der Schadensbeseitigungskosten

Die Geschäfts- und Lagerräume weisen einige Baumängeln/Bauschäden auf. Es handelt sich aber überwiegend um geringere Schäden, deren Beseitigung nicht vollumfänglich sofort erforderlich ist. Der zunehmende Abschlag bezieht sich daher in diesem Fall nicht auf tatsächliche Beseitigungskosten, sondern auf einen Minderungsbetrag, welcher 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 15 %, bezogen auf den Ertragswertanteil des Gebäudes als marktgerecht:

$$23.353,- \text{ €} \times 0,15 = 3.503,- \text{ €}$$

5.8 Ertragswert (=Wertanteil der Betriebsflächen)

Vorläufiger Ertragswert	=	31.193,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	<u>-3.503,- €</u>
Ertragswertanteil der Betriebsflächen	=	27.690,- €
	<u>rd.</u>	<u>28.000,- €</u>

6. Verkehrswert

129,63/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 002, Grundstück Fl. Nr. 91 und 91/1, Gemarkung Waldkirchen, 94065 Waldkirchen, Baronreihe 1 und Färbergasse 5 zum 08.03.2024

28.000,- €

(in Worten: achtundzwanzigtausend 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. April 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 Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag, Telefon 09928/1665



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 5-6	Auszug aus der Teilungserklärung
Anlage 7-8	Energieausweis
Anlage 9-15	Fotos