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

Dipl.-Ing. Franz Höng
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Hochstraße 18
94081 Fürstenzell

Telefon 08502/3427
e-mail: info@sv-hoeng.de

Wertgutachten

über den Verkehrswert nach den §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB)

Objekt:	denkmalgeschütztes Wohngebäude auf Flurnummer 1358 zu 2955 m², Gemarkung Vilshofen **Kapuzinerstraße 54, 94474 Vilshofen**
Aktenzeichen:	804 K 29/23
Wertermittlungsstichtag:	14.11.2024
Verkehrswert:	**EUR 373.000,00** (dreihundertdreiundsiebzigtausend Euro)
Ausfertigung Anzahl der Ausfertigungen 2403007	pdf 5 (incl. Büroausfertigung) Seite 1 von 46

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 3
1.1 Auftraggeber 3
1.2 Auftrag und Zweck 3
1.3 Bewertungsobjekt 3
1.4 Unterlagen 3
1.5 Ortsbesichtigung 3
1.6 Wertermittlungsstichtag 3
1.7 Qualitätsstichtag 3
1.8 Recherchen 4
2 Grundbuch 4
3 Lagebeschreibung 4
3.1 Kommune - Makrolage 4
3.2 Grundstückslage – Mikrolage 6
3.3 Verkehrslage 7
4 Grundstücksbeschreibung 8
4.1 Digitale Karten 8
4.2 Zuschnitt und Beschaffenheit 8
4.3 Erschließung 9
4.4 Baurechtliche Gegebenheiten 9
4.5 Denkmalschutz 10
4.6 Immissionen 10
5 Gebäudebeschreibung 10
5.1 Gebäude 10
5.1.1 Allgemein 10
5.1.2 Konstruktion - Ausstattung 10
5.1.3 Grundrisse und Raumeinteilung 12
5.2 Außenanlagen 15
5.3 Energetische Verhältnisse 15
5.4 Sonstige Feststellungen 15
5.5 Unterhaltszustand 16
5.6 Angaben zur Bewirtschaftung 16
6 Beurteilung 17
6.1 Marktverhältnisse 17
6.1.1 Immobilienmarkt allgemein 17
6.1.2 Marktgängigkeit 17
6.2 Fazit 17
7 Flächen 18
7.1 Angewandte Berechnungsvorschriften 18
7.2 Verwendete Unterlagen 18
7.3 Brutto Grundfläche 18
7.4 Wohnfläche 18
8 Bewertung 19
8.1 Wahl des Bewertungsverfahrens 19
8.1.1 Vergleichswert 19
8.1.2 Ertragswert 19
8.1.3 Sachwert 19
8.1.4 anzuwendendes Bewertungsverfahren 20
8.2 Bodenwert 20
8.2.1 Zonierung 20
8.2.2 Vergleichspreise 20
8.2.3 Bodenwertermittlung 20
8.2.4 Ergebnis der Bodenwertermittlung 21
8.3 Ertragswertermittlung 22
8.3.1 Schema des Ertragswertverfahrens 22
8.3.2 Allgemeines 23
8.3.3 Bewirtschaftungskosten 23
8.3.4 Liegenschaftszins 24
8.3.5 Weitere Ausgangsdaten 25
8.3.6 Marktüblich erzielbare Erträge 26
8.3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 27
8.3.8 Ermittlung des Ertragswerts 29
9 Verkehrswert 30
10 Anlagen 31
10.1 Lichtbilder 31
10.2 Bruttogrundflächen 43
10.3 Wohnflächen 44
10.4 Literaturverzeichnis 46

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber
Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen,
Aktenzeichen 804 K 29/23 mit Auftrag vom 26.02.2024

1.2 Auftrag und Zweck
Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke
der Festsetzung gemäß §74a Abs. 5 ZVG.

1.3 Bewertungsobjekt
denkmalgeschütztes Wohngebäude und Nebengebäude
(ursprünglich 1831 errichtete,
repräsentative Gaststätte der Brauerei Mühldorfer)
auf Flurnummer 1358 zu 2955m² Gemarkung Vilshofen
Kapuzinerstraße 54, 94474 Vilshofen

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall-, Wärme- und Brandschutz vorgenommen. Ebenso wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk etc.) bzw. Rohrfraß (in Leitungen etc.) vorgenommen. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach ev. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Zerstörerische Untersuchungen von Bauteilen, Baustoffprüfungen, Funktionsprüfungen gebäudetechnischer (Heizung, Sanitär, Elektro) und sonstiger Anlagen wurden nicht vorgenommen. Für die Überprüfung derartiger Umstände sind gegebenenfalls Experten der entsprechenden Fachbereiche hinzuzuziehen.

1.4 Unterlagen
- Grundbuchauszug für Vilshofen, Blatt 1948 vom 16.06.2023
- Lageplan im Maßstab 1:1.000 vom 10.10.2023
- Hausnummernauskunft der Stadt Vilshofen vom 09.10.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.10.2023

Vom Antragsgegner zu 3
- Kopie der Brandversicherungsurkunde vom September 2024
- Bescheinigung des Kaminkehrers über das Ergebnis der Überprüfung und Messung der Feuerstätte
- Wertgutachten vom 28.06.1969
- diverse Rechnungen aus den Jahren 1980/1981
- Aufstellung der vorhandenen Mängel und Schäden

1.5 Ortsbesichtigung
14.11.2024

1.6 Wertermittlungsstichtag
14.11.2024

1.7 Qualitätsstichtag
14.11.2024

1.8 Recherchen

Stadt Vilshofen, Bauamt
Landratsamt Passau, Gutachterausschuss
Recherchen beim Staatsarchiv Landshut haben ergeben, dass keine Baugenehmigungsakten ermittelt werden können

2 Grundbuch

Amtsgericht Passau				
Gemarkung Vilshofen				
Blatt:	1948			
lfde. Nr.	**Flurstück**	**Wirtschaftsart und Lage**		**Fläche (m²)**
6	1358	Kapuzinerstraße 54, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche		2.955

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches bleiben hier unberücksichtigt.

3 Lagebeschreibung

3.1 Kommune - Makrolage

Übersichtsplan, ohne Maßstab

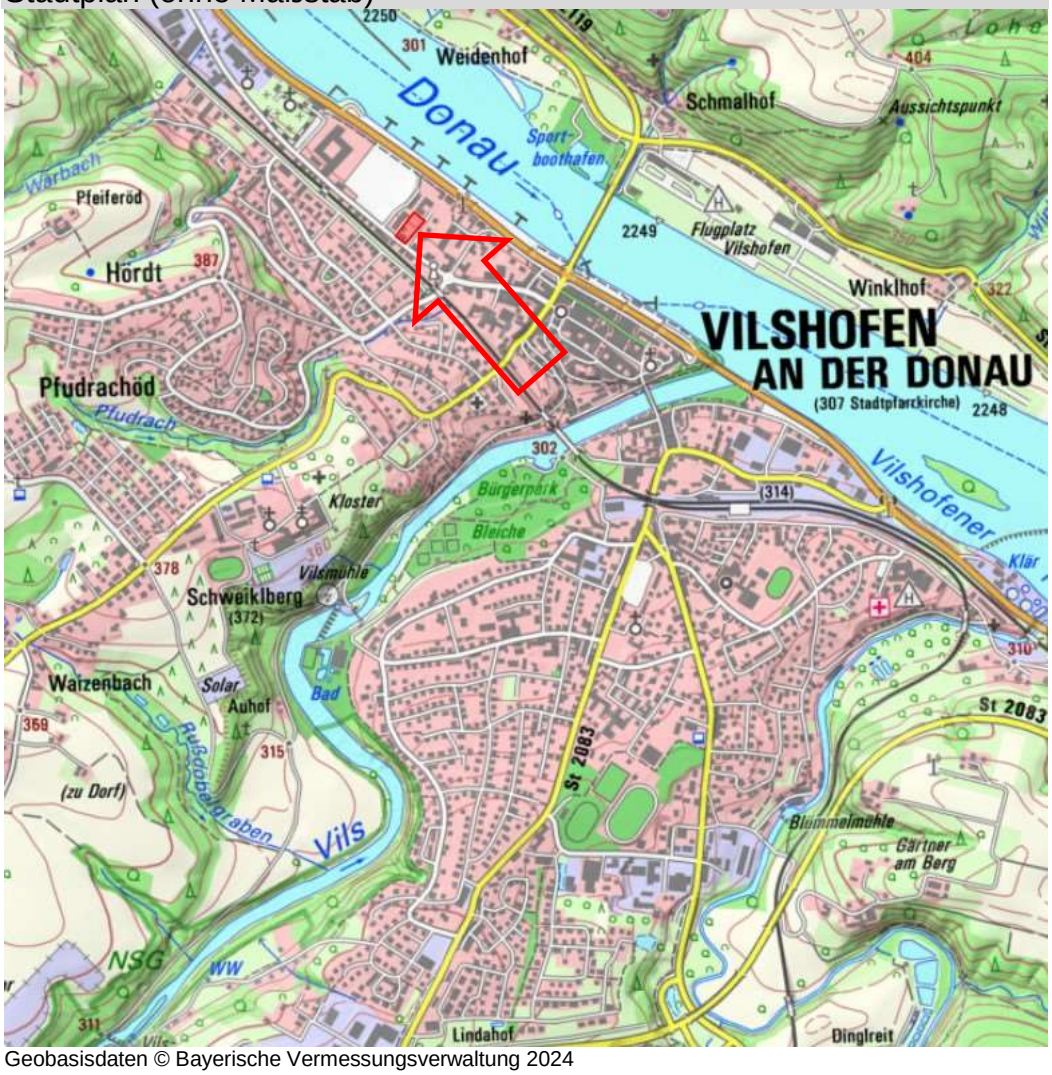
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Die Stadt Vilshofen an der Donau liegt nahe der österreichischen Grenze im Landkreis Passau (Regierungsbezirk Niederbayern) und befindet sich ca. 19 km westlich von Passau bzw. rd. 89 km südöstlich von Regensburg. Vilshofen beherbergt rd. 18.100 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Donau-Wald die Funktion eines Mittelzentrums. Die namensgebende Vils mündet bei Vilshofen in die Donau.
Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Vilshofen insgesamt ca. 7.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 6.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.039 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 511

ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Vilshofen wird dabei neben dem Branchencluster Handwerk und Dienstleistung auch maßgeblich von der Bauwirtschaft geprägt.
Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Vilshofen bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,5 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Passau derzeit 3,3 % (zum Vergleich: Bayern: 3,7 % und Deutschland: 6,0%, Stand: Oktober 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 98,7 Punkten für den Landkreis Passau, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.
Im Rahmen der Kommunentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Vilshofen als stabile Gemeinde in ländlicher Region (Demographietyp 4) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Passau den 222. Rang von insgesamt 400 Rängen.
Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

3.2 Grundstückslage – Mikrolage

Stadtplan (ohne Maßstab)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 600 m nordwestlich des Stadtzentrums von Vilshofen in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Mischgebiet überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße (Kapuzinerstraße) und der Nähe zur Bahnlinie Regensburg – Passau von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 900 m um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten auch zahlreiche Gaststätten vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Vilshofen über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Lage existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz des insgesamt städtisch geprägten Umfelds entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über diverse PKW-Abstellmöglichkeiten sowie einen Carport-Stellplatz.
Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

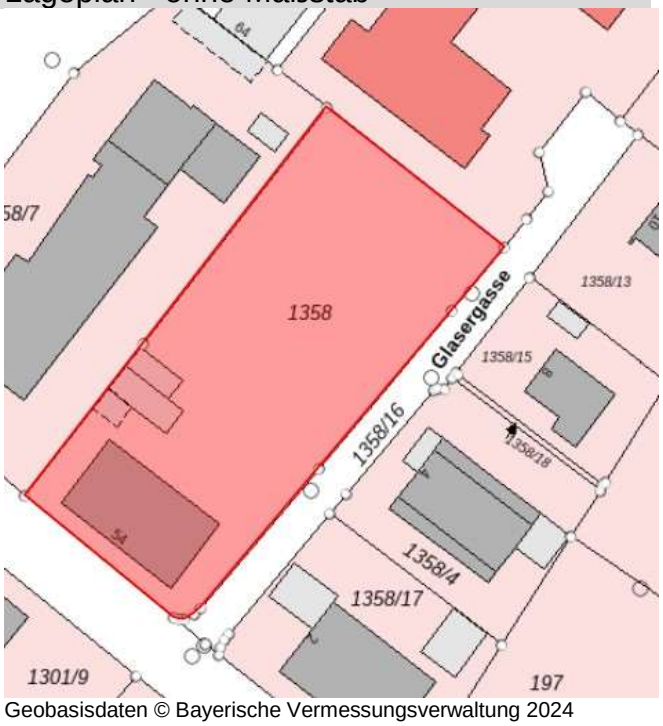
3.3 Verkehrslage

Vilshofen ist über die Bundesstraße B8 sowie über die Autobahn A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 8,8 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle Garham/Vilshofen. Die Bushaltestelle Vilshofen Finanzamt befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof Vilshofen(Niederbay) mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 21 km zum IC(E)-Bahnhof Passau Hbf bzw. rd. 87 km zum internationalen Verkehrsflughafen Linz AT.
Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Digitale Karten

Lageplan - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Luftbild - ohne Maßstab

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

4.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Die Flurnummer 1358 ist gut, annähernd rechteckig geschnitten. Die Straßenfront an der Kapuzinerstraße ist ca. 32 m, die Tiefe (Südwest-Nordostrichtung) beträgt ca. 82 m und die Breite im Mittel ca. 36 m lang.
Es herrschen leicht nach Nordosten geneigte Grundstücksverhältnisse vor. Das Anwesen steht im südwestlichen Grundstücksbereich, die Nebengebäude nördlich das Hauses an der Nordwestgrenze.

Altlasten: Auswertungen der zur Verfügung gestellten Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung ergaben keinen konkreten Hinweis auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grunds und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern beeinträchtigen oder gefährden können. Untersuchungen des Baugrundes in Hinblick auf dessen Beschaffenheit (Grundwassersituation, Tragfähigkeit des Baugrundes) und auf jegliche Art von Kontaminierung wurden nicht vorgenommen und sind vom Bewertungsauftrag ausdrücklich ausgeschlossen. Entsprechendes gilt auch für die baulichen Anlagen. Etwaige diesbezügliche Untersuchungen gehören nicht zum Bestellungsgebiet des Sachverständigen und müssen außerhalb des Gutachtens berücksichtigt werden.

4.3 Erschließung

Voll erschlossen: Straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Glasergasse.
Gasanschluss, Kanalanschluss, Wasseranschluss an die öffentliche Versorgung, Elektrizitätsanschluss ist vorhanden.

4.4 Baurechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet (MI) dargestellt. Baurechtlich ist das Grundstück nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan:

© Stadt Vilshofen

4.5 Denkmalschutz

Das Anwesen ist wie folgt in der Denkmalliste aufgeführt

Baudenkmal	
Aktennummer	D-2-75-154-31
Adresse	Kapuzinerstraße 54
Bezeichnung	
Funktion	Wohnhaus, syn. Wohngebäude
Kurzbeschreibung	Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Rundbogenöffnungen und Putzgliederungen, Rundbogenstil, 1831.

4.6 Immissionen

5 Gebäudebeschreibung

Allgemein: Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen Kriterien; sie nimmt für sich nicht in Anspruch eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen und Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Verdeckte Mängel und Schäden können nicht berücksichtigt werden. Zerstörerische Untersuchungen von Bauteilen, Baustoffprüfungen, Funktionsprüfungen gebäudetechnischer und sonstiger Anlagen wurden nicht vorgenommen.

5.1 Gebäude

5.1.1 Allgemein

ursprünglich 1831 errichtete, repräsentative Gaststätte der Brauerei Mühldorfer. Letzte größere Renovierungsmaßnahmen stammen aus dem Jahr 1980/1981.

5.1.2 Konstruktion - Ausstattung

Wohnhaus:

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	massives Mauerwerk
Fassade:	Putz, gestrichen
Innenwände	massiv, Putz, gestrichen oder tapeziert; teilweise auch Holzverkleidung
Decken:	mächtige Gewölbe im Keller Gewölbe und Holzbalkendecken in den Geschossen
Treppen:	Holztreppen
Dach:	Walmdach, Biberdeckung
Heizung:	je Etage Gastherme (aus 1999/2000); Einsatzkachelofen im Südwestzimmer OG; (Kachelofen im EG-Ost ist stillgelegt)
Warmwasser:	EG: Heizung, OG: Elektroboiler
Fenster:	Holzverbundfenster im Rundbogenstil
Türen:	Haustüren: 2 flügelige Holzfüllungstüren innen: verschiedenartige und verschieden alte Türen, Holzzargen

Bodenbeläge:	KG: Ziegel- oder Pflasterböden EG: PVC, Holzriemenböden, Terrazzo mit Teppichboden überdeckt, Solnhofener Platten; OG: Solnhofener Platten im Flur, Holzriemenböden, teilweise mit Auslegeware (Teppich, Filz, PVC, Laminat) überdeckt; Verlegeplatten im Nordostzimmer; Parkett
Sanitär:	EG links: Bad mit Einbauwanne, Waschbecken, ½ hoch gefliest, Waschmaschinenanschluss, Gastherme EG rechts: sep. WC, ca. 1,8m hoch gefliest (älterer Standard) EG rechts: Bad mit Dusche, Waschbecken, WC, ca. 1,8m hoch gefliest (Standard aus ca. 1995) OG rechts: sep. WC, ½ hoch gefliest OG rechts (innenliegend neben Treppenhaus): Bad mit Dusche, Waschbecken, Bidet, teilweise über 2m hoch gefliest OG rechts (Nordwestecke): Bad mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Gastherme, ca. 2m hoch gefliest
Küchen:	übliche Anschlüsse
Elektro:	einfache Verhältnisse
Balkon:	Metallgeländer

Nebengebäude:

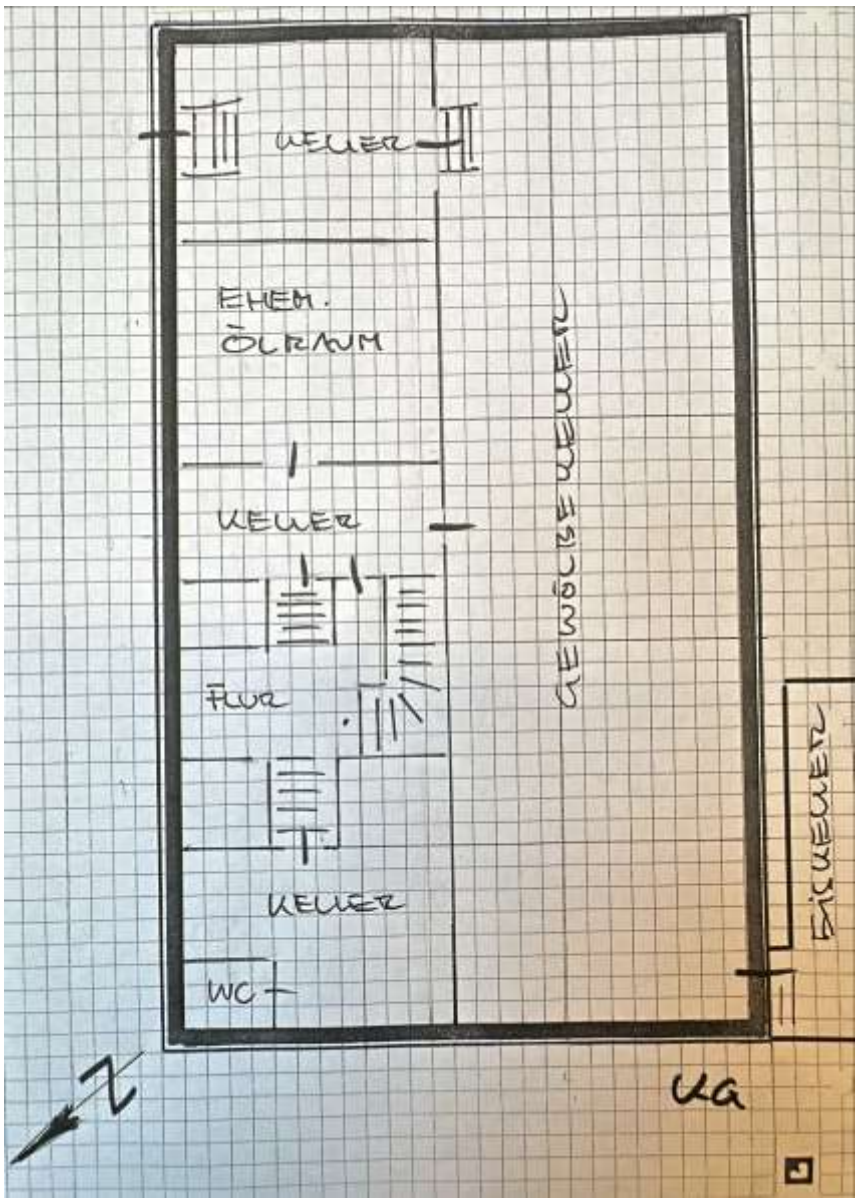
Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Massivbauweise
Fassade:	Putz, gestrichen
Innenwände:	massiv
Decken:	Gewölbe
Dach:	Satteldach, Ziegeldeckung
Fenster:	Holz
Türen/Tore:	Holz
Boden:	Ziegel und Holzböden
Elektro:	einfacher Standard
Carportanbau:	Holzkonstruktion, Pultdach, Biberdeckung
Schuppenanbau:	Holzkonstruktion, Pultdach, Welleternitdeckung

5.1.3 Grundrisse und Raumeinteilung

Wohnhaus

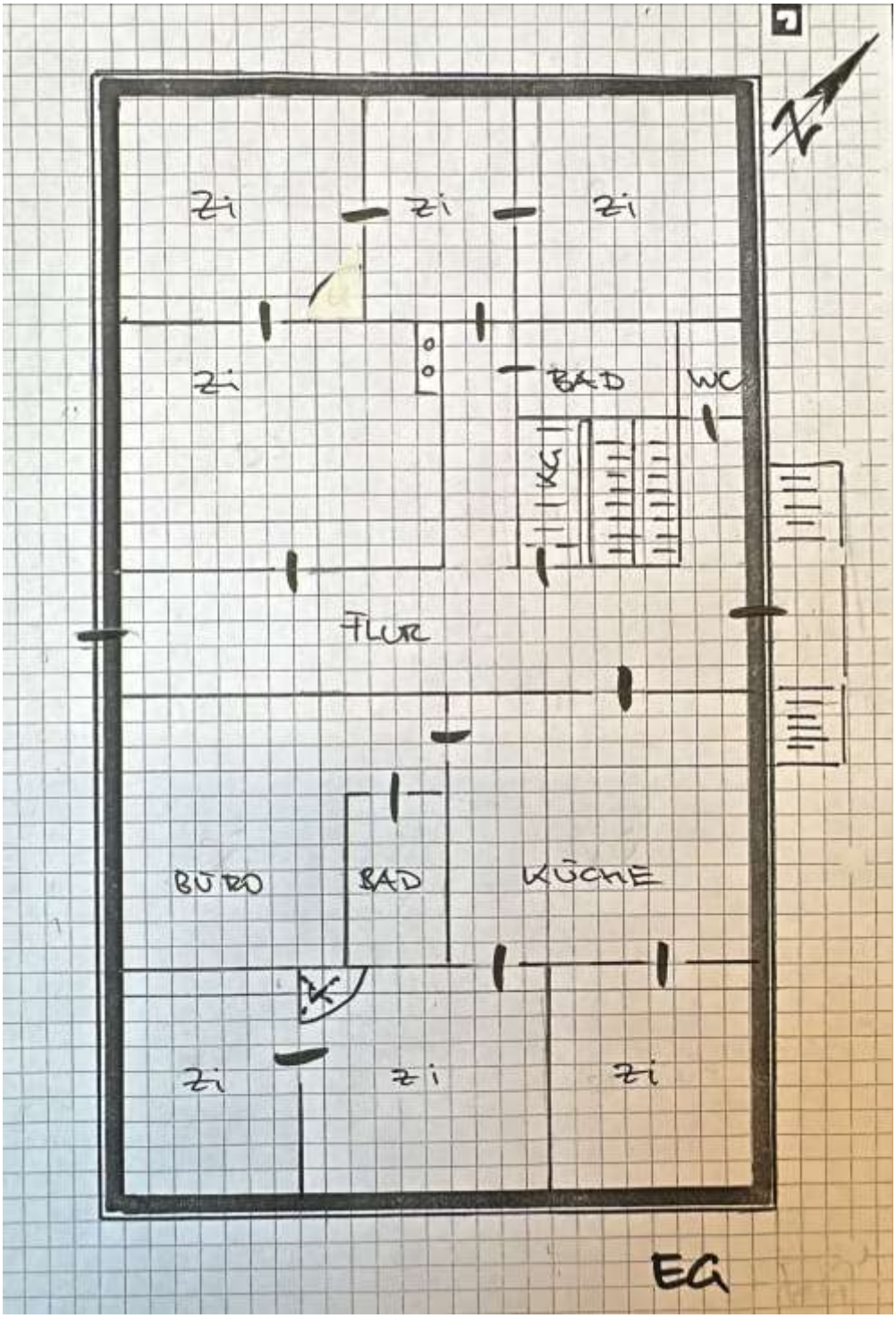
Kellergeschoss: Treppenhaus, Kellerraum mit WC, Urinal und Waschbecken, Vorraum, (ehemaliger) Tankraum, Kellerraum mit Außentreppe, großer Tonnengewölberaum (ehemals Sommerkeller der Brauerei) und Zugang zu weiteren (außerhalb liegenden) Tonnengewölberaum

Systemskizze (ohne Maßstab)



Erdgeschoss: Flur
links (Südost): Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, weiterer (provisorisch abgetrennter und nicht genutzter) Wohnraum, Bad, Büro
rechts (Nordwest): Treppe, Kellertreppe, WC, Flur, Bad, 4 Zimmer,

Systemskizze (ohne Maßstab)

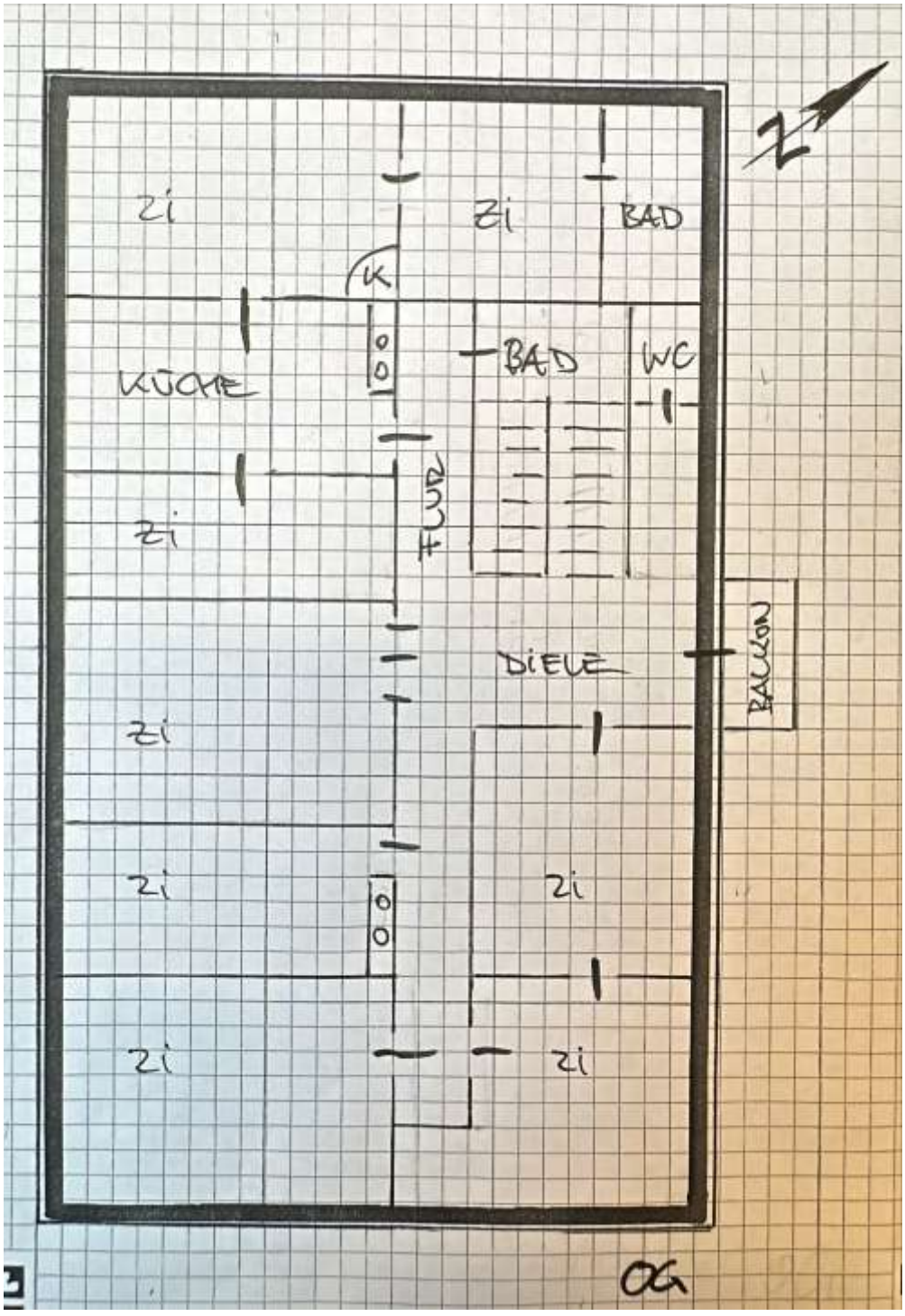


rechts

links

Obergeschoss: Treppenhaus, Diele, Erschließungsflur, Balkon, Bad, WC, 8 Zimmer, Küche, Bad

Systemskizze (ohne Maßstab)



rechts

Links

Dachgeschoss: 2 Dachzimmer,
Speicher und nicht ausgebauter Dachraum,

Nebengebäude: siehe Lageplan
Erdgeschoss: ehemaliger Stall: Werkstatt, Lager- und Abstellfläche;
Südwest: Carport
Nordost: Abstellraum, Lagerfläche

Dachgeschoss: Lagerfläche

5.2 Außenanlagen
Ver- und Entsorgungsanlagen
Zuwegung mit Granitsteinen befestigt
Einfriedung mit Holzlattenzaun
größere Bäume, Sträucher und Koniferen

5.3 Energetische Verhältnisse
Ein aktueller Energieausweis liegt nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der Bauweise, der Ausstattung (z.B. Fenster, Türen, Decken, Dach, etc.) und der Raumhöhen das Gebäude in eine weit unterdurchschnittliche Effizienzklasse einzustufen ist.

5.4 Sonstige Feststellungen
Verdacht auf ökologische Altlasten oder Hausschwamm besteht nicht (soweit ohne zerstörerische Untersuchungen feststellbar)

5.5 Unterhaltszustand

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine Untersuchung auf Baumängel/-Schäden fand vom Unterzeichner nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-Schäden verwiesen). Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige oder gesundheitsschädliche Baumaterialien geprüft (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.). Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattung und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - die Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wurden vom Unterzeichner keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/Gebäude Verunreinigungen/Altlasten, Elektrosmog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

Wohnhaus

- ❑ Fassade renovierungsbedürftig
- ❑ Sämtliche Ausbaugewerke (Fenster, Türen, Bodenbeläge, sanitäre Einrichtungen, Heizung, Elektroinstallation, etc.) überaltert bzw. grundlegend überarbeitungsbedürftig; vielfach offen geführte Leitungen und Aufputzinstallationen
- ❑ hohe Geschosse (EG um 3,20m, OG ca. 3,80m)
- ❑ teilweise Schimmelbildung
- ❑ unzureichende Beheizungsmöglichkeit bzw. energetische Verhältnisse
- ❑ Dach: überalterter Gesamtzustand mit deutlichen Schadstellen
- ❑ Kellerräume feucht und partielle Schimmelbildung (lt. Angabe an der Nordostwand des Kellers Abwasserableitung des Hauses mangelhaft)
- ❑ Grundrissmängel: keine abgeschlossenen Wohnungen und viele gefangene Räume
- ❑ Treppenzugang auf der Nordostseite des Hauses sanierungsbedürftig und Geländer zu erneuern

Nebengebäude:

- ❑ Überalterter, schlechter Gesamtzustand
- ❑ Dächer von wildem Wein überwuchert

Außenanlagen

- ❑ Mittlerer bis teils mäßiger Zustand

5.6 Angaben zur Bewirtschaftung

Das Wohngebäude ist von einem der Antragsgegner bewohnt

6 Beurteilung

6.1 Marktverhältnisse

6.1.1 Immobilienmarkt allgemein

Seit dem 2. Quartal 2022 belastet die Kombination der gestiegenen Hypothekenzinsen, der Inflation, den stark zunehmenden Bau- und Energiekosten, sowie der Unsicherheiten infolge der Kriege die Entwicklung auf dem Käufermarkt. Im Frühjahr 2023 wurde nun deutlich, dass die Kehrtwende am bayerischen Immobilienmarkt, wenn auch in unterschiedlichem Maß, angekommen ist. Der Immobilienmarkt für ältere Anwesen in Niederbayern ist in den letzten Jahren zunehmend in den Fokus geraten, da sich das Interesse an ländlichem Immobilienbesitz verstärkt hat.

6.1.2 Marktgängigkeit

Inwieweit es zu Preisabschlägen kommt, hängt stark vom Zustand, von der Lage und der Qualität der Immobilie ab. Außerdem spielen der Energieträger und der energetische Zustand der Immobilie eine zunehmend größere Rolle. In den vergangenen Monaten zeichnete sich ab, dass die Immobilien mit einem höheren Energiekennwert gefragter und preisstabiler sind als unsanierte Objekte. Der Sanierungsbedarf ist hier hoch, was den Preis beeinflussen kann. Potenzielle Käufer müssen in hohe Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen investieren, um diese Immobilie in einen ansprechend nutzbaren Stand zu bringen.

6.2 Fazit

Der Markt für ältere Anwesen in Niederbayern bietet sowohl Chancen als auch Herausforderungen. Die Nachfrage nach ländlichem Wohnen ist gestiegen, jedoch müssen Käufer die hohen Sanierungskosten und behördlichen Vorgaben bedenken.
Aufgrund des Zustandes und der Denkmaleigenschaft des Bewertungsobjektes ist von einem eingeschränkten Interessentenkreis auszugehen.

7 Flächen

7.1 Angewandte Berechnungsvorschriften

- Berechnung der Brutto - Grundfläche (BGF) nach DIN 277
- Wohnflächenberechnung nach MF/W vom 1. Mai 2012

7.2 Verwendete Unterlagen

☑ Bauplan
☑ Lageplan M 1:500

Anmerkung: Berechnungsgrundlage sind Lagepläne und das örtliche Aufmaß der Wohnfläche. Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine andere Verwendung nicht geeignet.

7.3 Brutto Grundfläche

(Details siehe Anlagen)
Wohnhaus:

Kellergeschoss	344 m²
Erdgeschoss	303 m²
Obergeschoss	303 m²
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	303 m²
Gesamt	1253 m²

Nebengebäude:

Erdgeschoss	54 m²
Dachgeschoss	54 m²
Anbau Südwest: Carport	20 m²
Anbau Nord: Schuppen	34 m²
Gesamt	162 m²

7.4 Wohnfläche

EG:	228,6 m²
OG:	225,0 m²
Insgesamt	453,6 m²

8 Bewertung

8.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Nach § 6 ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

8.1.1 Vergleichswert

Dieses Verfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb den klassischen Wertermittlungsverfahren überlegen. Es muss jedoch eine genügend große Anzahl von vergleichbaren Objekten vorliegen und die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt direkt vergleichbar sein. Zudem müssen die Verkäufe zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen sein.

8.1.2 Ertragswert

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital erbringt. Der Sachwert wird bei den Rentenobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge.

8.1.3 Sachwert

Das Sachwertverfahren wird regelmäßig dann für die Wertermittlung eines bebauten Grundstücks angewandt, wenn die Eigennutzung des Grundstücks im Vordergrund steht und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Bei diesem Verfahren wird folglich unterstellt, dass der potentielle Käufer des Grundstücks überlegt, welchen Wert der Grund und Boden und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleich zum Kaufpreis eines unbebauten Grundstücks und zu den Herstellungskosten vergleichbarer und zweckentsprechender baulicher und sonstiger Anlagen hat.

8.1.4 anzuwendendes Bewertungsverfahren

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein denkmalgeschütztes, überdurchschnittlich großes, eigengenutztes Wohnanwesen auf übergroßem Grundstück in zentrumsnaher Lage von Vilshofen.
Das Anwesen wird zwar derzeit eigengenutzt, jedoch ist aufgrund der Größe und des Flächenangebotes eine derartige Nutzung unwirtschaftlich. Insgesamt ist das Anwesen als Liebhaberobjekt einzustufen. Ein möglicher Erwerber wird das Anwesen gegebenenfalls neu überplanen und abgeschlossene Einheiten zu Wohnzwecken oder gewerblicher Nutzung bilden. Weiterhin wird im folgenden Gutachten davon ausgegangen, dass das Restgrundstück separat bebaubar bzw. verwertbar ist.
Der Verkehrswert wird daher vom Ertragswert unter Berücksichtigung der näheren Umstände und der separat verwertbaren Grundstücksfläche ermittelt.

8.2 Bodenwert

Grundlagen für die Wertermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- bzw. Richtwert- und Bewertungsgrundstück ausdrücken
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität technischer Zustand usw.

8.2.1 Zonierung

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan und der örtlichen Situation wird das Grundstück wie folgt aufgeteilt:

Umgriff um das denkmalgeschützte Anwesen mit Nebengebäude	1250 m²
nördliche, restliche Grundstücksfläche	1705 m²
Grundstücksfläche lt. Grundbuch	2955 m²

8.2.2 Vergleichspreise

Aktuelle, brauchbare Vergleichswerte für bebaute und unbebaute Grundstücke in ausreichender Anzahl existieren gemäß Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht.

8.2.3 Bodenwertermittlung

Aufgrund der fehlenden Anzahl von brauchbaren Vergleichspreisen ist der Bodenwert vom Bodenrichtwert abzuleiten:

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses beim Landratsamt Passau mit dem Stand vom 01.01.2024 weist für Grundstücke dieser Lage in Vilshofen einen Bodenrichtwert von **EUR 220,00/m² ebf**[1] aus.

Bodenrichtwert/m² (2024):	EUR/m²	220,00

[1] erschließungsbeitragsfrei - incl. Erschließungskosten

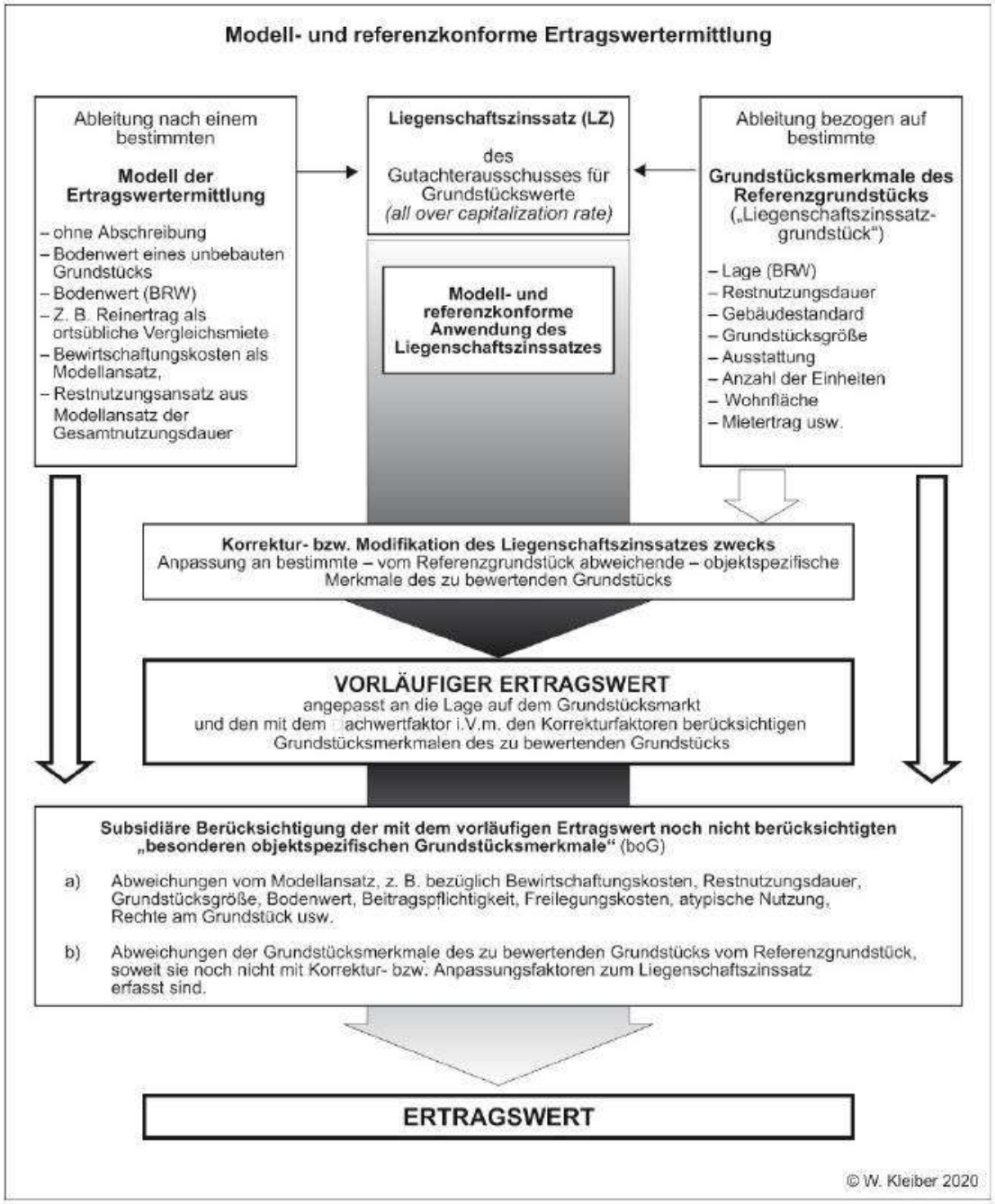
8.2.4 Ergebnis der Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück stimmt in den wesentlichen Qualitätsmerkmalen, Lageimage (soziologische Struktur), Verkehrsanbindung, Infrastruktur, Art der Nutzung und Bodenbeschaffenheit mit den Grundstücken lt. Richtwertliste hinreichend überein, sodass diesbezüglich keine Anpassung erforderlich ist.

Bodenwertrichtwert	EUR/m²	220,00
Anpassung nicht erforderlich		
Bodenwert (Stichtag)	EUR/m²	220,00
Umgriff		1.250 m²
Bodenwert	EUR/m²	220,00
Bodenwert Umgriff	EUR	275.000,00
nördliche, restliche Grundstücksfläche		1.705 m²
Bodenwert	EUR/m²	220,00
Bodenwert Umgriff	EUR	375.100,00
damit		
Flurstück 1358 insgesamt		2.955 m²
Bodenwert/m²	EUR/m²	220,00
Bodenwert insgesamt	EUR	650.100,00

8.3 Ertragswertermittlung

8.3.1 Schema des Ertragswertverfahrens



8.3.2 Allgemeines

Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.
Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.
Der Reinertrag ist um den Betrag zu mindern, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt.
Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück.

8.3.3 Bewirtschaftungskosten

analog Anlage 3/III. zu §12 Abs. 5 Satz 2 ImmowertV und angepasst gemäß Verbraucherpreisindex Oktober 2001 (2020=100): 77,1 auf
Verbraucherpreisindex Oktober 2024 (2020=100): 120,2

- Verwaltungskosten*:* zur Verwaltung des Grundstücks erforderliche Arbeitskräfte und Einrichtungen einschließlich der Kosten der Prüfung des Jahresabschlusses.
  Ansatz: 3% des Rohertrages

- Betriebskosten*:* Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch laufend entstehen. Ansatz: 1% des Rohertrages

- Instandhaltungs-kosten: Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während der Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
  Gemäß Anlage 3 ImmowertV: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten: 9,00 € je m² Wohnfläche Stand Oktober 2001 und angepasst gemäß Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2024 (wie oben)
  Ansatz: € 9,00/77,1x120,2= rd. ..... 14,00 €/m²

- Mietausfallwagnis: Wagnis einer Ertragsminderung, die durch unein-bringbare Mietrückstände oder Leerstand entsteht. Es dient zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.
  Ansatz: 3,0% des Rohertrages

Abschreibung*:* im verwendeten Vervielfältigter enthalten

8.3.4 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreisauswertungen unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude zu ermitteln.
Der Gutachterausschuss beim Landratsamt Passau weist für die hier zu bewertenden Objektarten keine entsprechenden Liegenschaftszinssätze aus.
In der einschlägigen Fachliteratur[2] werden folgende Liegenschaftszinssätze angegeben:
freistehende Einfamilienhausgrundstücke: ..... 1,5% bis 2,5%
Zweifamilienhausgrundstücke: ..... 2,5% bis 3,5%
Dreifamilienhausgrundstücke: ..... 3,0% bis 4,0%
Mietwohngrundstücke: ..... 3,5% bis 5,0%

Der IVD[3] gibt als mittlere Spanne des Liegenschaftszinssatzes für
großes Einfamilienwohnhaus eine Spanne von: ..... 1,0% bis 3,5%
für freistehendes Einfamilienwohnhaus
eine Spanne von: ..... 1,5% bis 4,0%
und für Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bis
Dreifamilienwohnhaus eine Spanne von: ..... 1,5% bis 4,5%
an.

Ausgangswert unter Berücksichtigung der wertrelevanten Faktoren, der Objektart, des Zustandes und der Grundstückslage, sowie insbesondere des Denkmalschutzes
Zweifamilienhausgrundstücke: 3,50%
- Zentrumsnähe ..... - 0,50%

angemessener Liegenschaftszinssatz **3,00%**

[2] analog Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger, Seite 1674ff, Abb. 17

[3] IVD – Immobilienverband, Veröffentlichung Stand 01.01.2024

8.3.5 Weitere Ausgangsdaten

Restnutzungsdauer: In der Fachliteratur wird zum Teil die Auffassung vertreten, dass die Restnutzungsdauer bei denkmalgeschützten Gebäuden in Anlehnung an die „ewige Restnutzungsdauer“ mit 100 Jahren anzunehmen ist. Aufgrund der ewigen Restnutzungsdauer und unter Berücksichtigung des Erhaltungsgebots sind hier aber deutlich höhere denkmalspezifische Bewirtschaftungskosten in Ansatz zu bringen.
Da auch denkmalgeschützte Gebäude in bestimmten Zeiträumen modernisiert und instandgesetzt werden müssen, um den Nutzungswert und das Erhaltungsgebot bewahren zu können, festigt sich in der Wertermittlungslehre die Theorie des Ansatzes einer endlichen Restnutzungsdauer für denkmalgeschützte Gebäude. Demnach ist eine lineare Alterswertminderung auch bei derartigen Gebäuden anzusetzen.

Bei einer endlichen Restnutzungsdauer werden die üblichen Ansätze unter Wahrung des Modells der ImmowertV 2021 herangezogen, insbesondere die in den Anlagen der ImmowertV vorgegebenen Modellgrößen der Gesamtnutzungsdauer und der Bewirtschaftungskosten. Entsprechend können auch übliche Liegenschaftszinssätze der Berechnung zugrunde gelegt werden. Werterhöhende und wertmindernde Einflüsse des Denkmalschutzes (z.B. Prädikatszuschläge, erhöhte Bewirtschaftungskosten, etc.) werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) modellkonform berücksichtigt.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl an Jahren, in welchen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer kann durch durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert oder aber auch durch unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten verkürzt werden (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

Aufgrund der beim Ortstermin vorgefundenen Verhältnisse, der Bauweise und der Ausstattung wird im Folgenden wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren in Ansatz gebracht. Eine mathematische Berechnungsweise scheidet im vorliegenden Fall aus. Die Restnutzungsdauer ist letztlich stets eine prognostische Schätzung, die nicht von der technischen Lebensdauer der baulichen Anlage, sondern von den sich wandelnden Lebensgewohnheiten, Anschauungen und Ansprüchen der Nutzer an die bauliche Ausgestaltung bis hin zum Zeitgeist abhängig ist.

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) entspricht der üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.
In Anlehnung an Anlage 1 zu §12 Abs. 5 ImmowertV und
erhöht unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes: ..... 100 Jahre

8.3.6 Marktüblich erzielbare Erträge

Das Anwesen wird derzeit eigengenutzt, es liegen keine Mietverträge vor.

Der IVD-Marktspiegel weist für Vilshofen folgende Mietpreise (netto, kalt) aus[4]:

	IVD Herbst 2024 3Zi 70m² ohne Stellplatz				
	einfacher	mittlerer	guter	sehr guter	Wohnwert
	Monat/m²	Monat/m²	Monat/m²	Monat/m²	
Altbau	5,40 €	6,50 €	7,30 €	8,50 €	vor 1950
Bestand	5,30 €	6,40 €	7,50 €	8,50 €	nach 1950

Angebote zur Neuvermietung liegen gemäß Internetrecherche ca. 10 % über diesen Angaben - bei vergleichbar großer Wohnfläche. Für übergroße Wohnflächen wie im vorliegenden Bewertungsfall liegen keine Vergleichspreise vor.
Als Rohertrag sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, d.h. denkmalspezifische Bewirtschaftung, marktüblich erzielbaren Einnahmen anzusetzen. Werden diese nicht erzielt, weil das Gebäude einen Instandhaltungsrückstau aufweist, so ist gleichwohl von entsprechenden fiktiven Einnahmen auszugehen und die aufzubringenden Instandhaltungskosten bei der Ermittlung des Ertragswerts in Abzug zu bringen.

Ausgangswert: nach Renovierung und Modernisierung und ggfs. Unterteilung in einzelne Einheiten (siehe 8.3.7);
sehr guter Wohnwert (Bestand, Standard nach 1950) ..... 8,50 €/m²
Abschlag wegen Größe der Einheit -10% ..... - 0,85 €/m²
marktübliche Miete ..... 7,65 €/m²

[4] Quelle: IVD-Preisspiegel - Mietpreisspiegel Herbst 2024

8.3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind lt. §8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht:

- Wertanteile der mit dem Sachwertfaktor nicht erfassten besonderen Bauteile
- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- etc.

Denkmalschutz:
Die Unterschutzstellung einer baulichen Anlage unter Denkmalschutz führt nicht zwangsläufig zu einer Wertminderung oder Werterhöhung eines Grundstücks. Es müssen vielmehr Vor- und Nachteile entsprechend der Anschauung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs miteinander aufgerechnet werden. Im Ergebnis kann sich der Denkmalschutz auch wertneutral auswirken.
Beeinträchtigungen

- Nachteile:

- eine - gemessen an der sozialen Bedeutung des Eigentumsobjektes - übermäßigen, den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verletzenden Einschränkung der freien Verfügungsbefugnis und Nutzungsberechtigung
- Abbruchgebot oder sonstige Anordnung der Denkmalschutzbehörde
- Beibehaltung einer unwirtschaftlichen Bauweise
- erhöhte Instand - und Unterhaltungskosten aufgrund einer aufwendigen, unwirtschaftlichen und neuzeitlichen Ansprüchen nicht hinreichend anpassbaren Bauweise

- Vorteile:

- Förderungen (EU, Bund, Länder, Gemeinden)
- Steuerermäßigungen (EStG)
- Steuerbefreiungen und Steuererlasse (GrStG)

- darüber hinaus weisen denkmalgeschützte Objekte ein im Trend liegendes hohes Ambiente auf und erhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr trotz höherer Instandhaltungskosten „Prädikatszuschläge“.

Allgemein gültige Regeln zur Feststellung der Wertbeeinflussung durch diese Umstände lassen sich nicht aufstellen.

Fazit: Die wirtschaftliche Überalterung des Gesamtkomplexes, die nicht mehr zeitgemäßen Bedürfnissen entsprechenden Grundrisse, sowie die unzeitgemäße Raumaufteilung, sowie die Einschränkungen durch die Auflagen des Denkmalschutzes werden mit einem um 3,00€/m² Wfl. erhöhten Ansatz der Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. (Die Bewirtschaftungskosten werden damit rechnerisch gegenüber den in Ertragswert angesetzten Betrag von 14,00€/m² auf 17,00€/m² Wfl. erhöht)
Ansatz bei boG hier: kapitalisierter Betrag der Differenz: .....- € 24.000,00

Im vorliegenden Fall sind weiter folgende Umstände zu berücksichtigen:

- ❑ Fassade renovierungsbedürftig
- ❑ Sämtliche Ausbaugewerke (Fenster, Türen, Bodenbeläge, sanitäre Einrichtungen, Elektroinstallation, etc.) überaltert bzw. grundlegend überarbeitungsbedürftig
- ❑ hohe Geschosse (EG um 3,20m, OG ca. 3,80m)
- ❑ unzureichende Beheizungsmöglichkeit bzw. energetische Verhältnisse
- ❑ Dach: überalterter Gesamtzustand mit deutlichen Schadstellen
- ❑ Kellerräume feucht und partielle Schimmelbildung
  (lt. Angabe an der Nordostwand des Kellers Abwasserableitung des Hauses mangelhaft)
- ❑ Grundrissmängel: keine abgeschlossenen Wohnungen und viele gefangene Räume
- ❑ Treppenzugang auf der Nordostseite des Hauses sanierungsbedürftig und Geländer zu erneuern

Nebengebäude:
- ❑ Überalterter, schlechter Gesamtzustand

Außenanlagen
- ❑ Mittler Zustand

Ansatz für Sanierung und Modernisierung nach Kleiber:
pauschaler Kostenansatz für Modernisierungen (IVD Berlin/Brandenburg, Immobilienpreise Service 2016/2017)
bei Bauzustandsnoten
Normal ..... ca. 150,00€ bis 600,00€/m² Wfl.
ausreichend ..... ca. 600,00€ bis 1.200,00€/m² Wfl.
schlecht..... ca. 1.200,00€ bis 1.800,00€/m² Wfl.

Ausgangswert Mittelwert – Bestandsnote: ausreichend.....900,00€/m² Wfl.
Index Mittel 2017 (2021=100) 80,25
Index III/2024(2021=100)..... 130,3
Indexierter Wert 900,00€/80,25 x 130,3.....1.461,31€/m² Wfl.
gerundet..... **1.500,00€/m² Wfl.**

Anmerkung: Dieser Ansatz für den Werteinfluss der Mängel und Schäden, bzw. des Instandhaltungsrückstands beinhaltet keine Modernisierungen bzw. werterhöhenden Maßnahmen, sondern nur die Wiederherstellung eines zeitgemäßen Zustandes des Gebäudes. Er stellt nur eine grobüberschlägige Beurteilung aufgrund des optischen Eindrucks und von allgemeinen Erfahrungssätzen dar, es handelt sich nicht um Kostenschätzungen oder kalkulierte Mängelbeseitigungskosten. Die tatsächlichen Kosten, die bei einer üblichen kombinierten Renovierung mit Modernisierung anfallen würden, können deutlich höher liegen.

8.3.8 Ermittlung des Ertragswerts

Gebäude(-teil) - Nutzung	Einheit	Fläche	Anzahl	marktübliche Miete		
	Lage	[m²]	[Stck]	[pro m²/Stck]	monatlich	jährlich
Wohnen	EG/OG	453,6		7,65 €	3.470,04 €	41.640,48 €
Summe Nfl./Wfl.		453,6			3.470,04 €	41.640,48 €
Garage/Carport			1	40,00 €	40,00 €	480,00 €
Stellplatz			0	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe Stellplätze			1		40,00 €	480,00 €
Rohertrag				Su:	3.510,04 €	42.120,48 €
Bewirtschaftungskosten						
Betriebskosten:	1,0%	aus		42.120,48 €	421,20 €	
Verwaltungskosten:	3,0%	aus		42.120,48 €	1.263,61 €	
Mietausfallwagnis:	3,0%	aus		42.120,48 €	1.263,61 €	
Instandhaltungskosten/m²	14,00 €	453,6	m²		6.350,40 €	
Instandhaltungskosten/Stpl	25,00 €		1	Stck	25,00 €	
				22,1%	9.323,83 €	-9.323,83 €
Reinertrag						32.796,65 €
Bodenwert	Flurstück	m²		Euro/m²		
rentierliche Teilfläche	1358	1.250	m²	220,00 €	275.000,00 €	
Liegenschaftszinssatz					3,00%	
Bodenwertverzinsung						-8.250,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen						24.546,65 €
Restnutzungsdauer:				25	Jahre	
Liegenschaftszins:				3,00%		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung				17,41		
Ertragswert der baulichen Anlagen						427.357,11 €
	Flurstück	m²		Euro/m²		
Bodenwert - rentierlich	1358	1250	m²	220,00 €	275.000,00 €	
sonstiger Bodenwert	1358	1705	m²	220,00 €	375.100,00 €	
Summe:		2955	m²	220,00 €	650.100,00 €	650.100,00 €
Vorläufiger Ertragswert						1.077.457,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						
Modernisierungsbedarf				**(m² Wfl)**	**(=€/m² Wfl)**	
Mängel und Schäden				453,60	1.500,00 €	- 680.400,00 €
Für Denkmaschutzobjekte erhöhter Ansatz der Instandhaltungskosten						- 24.000,00 €
					Summe:	373.057,11 €
Ertragswert					rd.	**373.000,00 €**
				dies entspricht:	822,31 €	/m²Nfl/Wfl
			und dem	8,9	fachen des Jahresrohertrages	

9 Verkehrswert

Der Verkehrswert 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. (§194 BauGB)

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und Marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich somit
für den Stichtag 14.11.2024 folgende Werte:

Sachwert	nicht ermittelt	
Ertragswert:	EUR	373.000,00
Verkehrswert wird abgeleitet vom Ertragswert	EUR	373.000,00

Verkehrswert

Denkmalgeschütztes Anwesen
auf Flurnummer 1358 zu 2955m²
der Gemarkung Vilshofen

Kapuzinerstraße 54, 94474 Vilshofen

EUR 373.000,00
(dreihundertdreiundsiebzigtausend Euro)

nachrichtlich: dies entspricht: 100% des Ertragswertes und 822,00€/m² Wfl.

Fazit: denkmalgeschütztes Anwesen mit weit überdurchschnittlichem Wohnflächenangebot in zentrumsnaher Stadtlage von Vilshofen. Neben einem deutlichen Sanierungsbedarf sind auch Mängel und Schäden vorhanden. Das Nebengebäude ist in einem schlechten baulichen Zustand. Der nördliche Grundstücksbereich steht zu einer weiteren baulichen Nutzung zur Verfügung.

Schlusserklärung: Ich erkläre, dass ich das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und persönlichem Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Fürstenzell, den 2024-12-12

Franz Höng
Dipl.-Ing.

© Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung möglich.

10 Anlagen

10.1 Lichtbilder

Lichtbilder vom 14.11.2024

Bild 1: Ansicht von Süden

Bild 2: Ansicht von Westen

Lichtbilder vom 14.11.2024

Bild 3: Nordostfassade

Bild 4: Treppenzugang auf Nordostseite

Lichtbilder vom 14.11.2024

Bild 5: Nebengebäude und Carport von Osten

Bild 6: Nebengebäude von Nordosten

Lichtbilder vom 14.11.2024

Bild 7: Carport

Bild 8: Kellerraum mit Außenzugang

Lichtbilder vom 14.11.2024

Bild 9: Tonnengewölberaum

Bild 10: Eiskeller

Lichtbilder vom 14.11.2024

Bild 11: WC im Keller

Bild 12: Schaden an der Außenwand (vmtl. Schaden an der Abwasserableitung)

Lichtbilder vom 14.11.2024

Bild 13: Standard Erdgeschoss

Bild 14: Flur im Erdgeschoss

Lichtbilder vom 14.11.2024

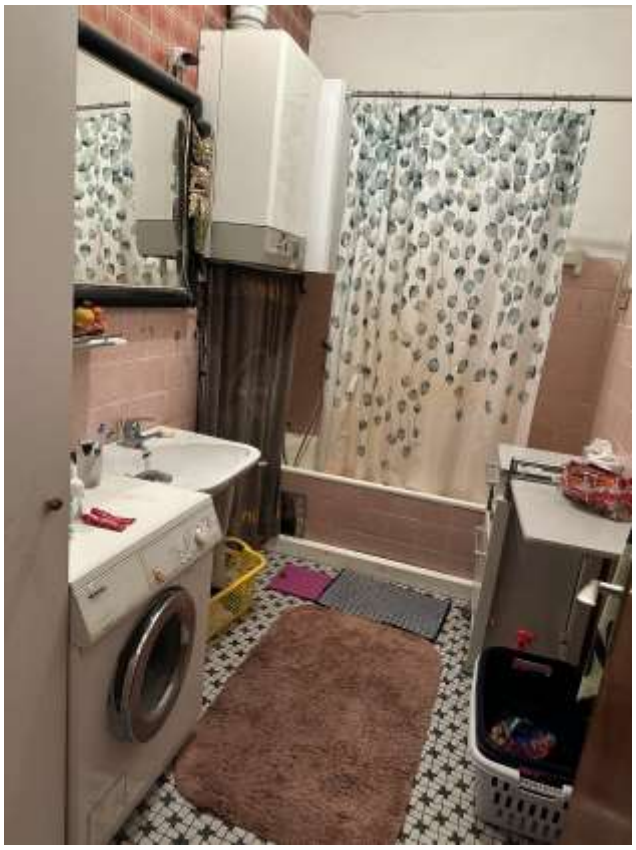


Bild 15: Bad und Heizung im Erdgeschoss neben Küche

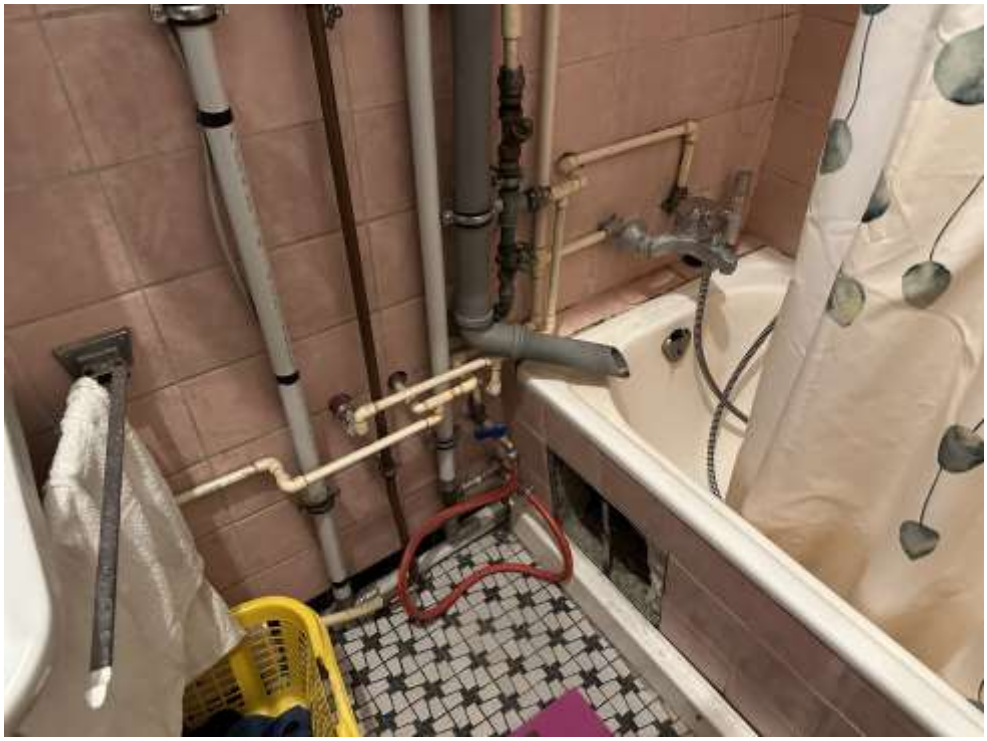


Bild 16: Installationsdetails

Lichtbilder vom 14.11.2024

Bild 17: Standard der Zimmer im Obergeschoss

Bild 18: Zustand des Nordostzimmers im Obergeschoss

Lichtbilder vom 14.11.2024

Bild 19: Bad im Obergeschoss

Bild 20: Heizung für Obergeschoss

Lichtbilder vom 14.11.2024

Bild 21: Zimmer im Dachgeschoss

Bild 22: Teilweise angebrachte Dämmung des Daches

Lichtbilder vom 14.11.2024

Bild 23: Schäden an des Außenwänden und am Dach

Bild 24: nicht ausgebauter Dachraum

10.2 Bruttogrundflächen

ERMITTLUNG DER BRUTTO GRUNDFLÄCHE						
Wohnhaus	**LÄNGE**	**BREITE**	**Faktor 1**	**Faktor 2**	**BGF Teilfläche [m²]**	**BGF [m²]**
Kellergeschoss	22,800	13,300			303,24	
Eiskeller	8,690	4,700			40,84	
Kellergeschoss gesamt					344,08	344
Erdgeschoss	22,800	13,300			303,24	
Erdgeschoss gesamt					303,24	303
Obergeschoss	22,800	13,300			303,24	
Obergeschoss gesamt					303,24	303
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	22,800	13,300			303,24	
Dachgeschoss gesamt					303,24	303
Wohnhaus insgesamt	Brutto Grundfläche			BGF		1253
Nebengebäude	**LÄNGE**	**BREITE**	**Faktor 1**	**Faktor 2**	**BGF Teilfläche [m²]**	**BGF [m²]**
Erdgeschoss	12,000	4,500			54,00	
Dachgeschoss	12,000	4,500			54,00	
Carport	5,000	4,000			20,00	
Schuppenanbau	8,500	4,000			34,00	
Nebengebäude					162,00	162
Nebengebäude	Brutto Grundfläche			BGF		162

10.3 Wohnflächen

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHE nach MF/W*					
			Zuordnung		
Erdgeschoss	Abmessungen(m)	oder Fläche(m²)	(MF-11)	Gewichtung	WFL
Flur	11,950	2,355	a	100%	28,1
Küche	5,365	4,785	a	100%	25,7
Schlafen	7,050	3,760	a	100%	26,5
Wohnen	4,040	4,150	a	100%	16,8
Zimmer	3,315	4,035	a	100%	13,4
Büro	4,055	4,755	a	100%	19,3
	2,050	1,415	a	100%	2,9
Bad	1,860	3,210	a	100%	6,0
Flur	3,615	1,085	a	100%	3,9
WC	1,630	1,100	a	100%	1,8
Gang	1,155	5,120	a	100%	5,9
Bad	2,660	1,660	a	100%	4,4
Zimmer 1	6,090	4,770	a	100%	29,0
	0,500	1,440	a	-100%	-0,7
Büro	4,950	4,050	a	100%	20,0
Zimmer 3	2,525	4,030	a	100%	10,2
Zimmer 4	3,785	4,075	a	100%	15,4
Erdgeschoss					**228,6**

Obergeschoss	Abmessungen(m) oder Fläche(m²)		(MF-1.1)	Gewichtung	WFL
Zimmer 5	3,945	4,745	a	100%	18,7
Zimmer 6	4,230	5,240	a	100%	22,2
	2,740	1,250	a	-100%	-3,4
Gang	2,625	1,120	a	100%	2,9
Zimmer 7	4,205	6,670	a	100%	28,0
Zimmer 8	6,275	2,750	a	100%	17,3
	0,240	1,445	a	-100%	-0,3
Flur	1,145	4,900	a	100%	5,6
Zimmer 9	6,260	4,360	a	100%	27,3
Zimmer 10	6,260	2,415	a	100%	15,1
Zimmer 11 - Küche	5,680	2,670	a	100%	15,2
	0,550	1,180	a	100%	0,6
Zimmer 12	4,210	5,980	a	100%	25,2
Zimmer 13	4,210	3,970	a	100%	16,7
Zimmer 14 - Bad	4,250	1,845	a	100%	7,8
Flur	1,145	5,480	a	100%	6,3
WC-Flur	3,410	1,060	a	100%	3,6
WC	1,090	1,580	a	100%	1,7
Flur	5,100	2,600	a	100%	13,3
Balkon	3,145	1,530	b/c	25%	1,2
Obergeschoss					**225,0**
GESAMTWOHNFLÄCHE					**453,6**

*Richtlinie der Berechnung der Mietfläche für Wohnungen (MF/W) vom 1. Mai 2012

Mietflächentypisierung	(MF-1.1)	Gewichtung
keine räumliche Nutzungseinschränkung	a	100%
überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen	b	25%
nicht überdeckt	c	25%
lichte Raumhöhe unter 1,5 m	d	0%
nicht für Wohnzwecke zugelassen	e	0%
Nicht unterbaute, angrenzende Terrassen	2.1.1	25%

10.4 Literaturverzeichnis

1 Kleiber, Kleiber-digital,
u.a. kompletter Inhalt des bekannten Handbuchs "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" mit fortlaufender Aktualisierung

2 Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
(Immobilienwertverordnung -ImmowertV) vom 14.07.2021

3 Vogels
Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten
2. Auflage 1992, Bauverlag Wiesbaden und Berlin

4 Schmitz/Gerlach/Meisel
Baukosten 2020/21 Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser
22. Auflage 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen GmbH & Co. Essen

5 Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
24. Auflage 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen GmbH & Co. Essen

6 Arbeitsgemeinschaft Dr. Aurnhammer
Lehrgänge I. - IV.

7 Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Wohnraum (MF/W)
Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
1.Mai 2012