



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 nach dem äußeren Anschein

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



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

architekt

im ebenfeld 8
94536 eppenschlag

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

Grundstück in:	94579 Zenting Ranfelser Straße 12	
Flurstück:	1492	
Gemarkung:	Zenting	
Bebauung:	Wohngebäude, Zwischenbau (Garagen- u. Praxisgebäude) und Lagergebäude	
Auftraggeber:	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4 94030 Passau AZ.: 804 K 29/24	
Wertermittlungstichtag:	26. November 2024	
Ausfertigung:	4	
Dieses Gutachten umfasst:	38 Seiten 17 Seiten Anlagen	
Verkehrswert:	bebautes Grundstück	390.000,-- €
	PV-Dachanlage	48.000,-- €

Eppenschlag, 20. Januar 2025

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Auftragsinhalt	4
1.3	Zweck der Wertermittlung	4
1.4	Stichtag	4
1.5	Ortsbesichtigung	4
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	4
1.7	Voraussetzungen der Wertermittlung	4
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lagemerkmale	5
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	7
2.3	Erschließungsanlagen	7
3.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.1	Grundbuch (auszugsweise)	8
3.2	Bauplanungsrecht	8
3.3	Bauordnungsrecht	8
3.4	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)	8
3.5	Grundstücksrechte	8
3.6	Überbau	9
3.7	Denkmalschutz	10
3.8	Mietverhältnisse	10
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	11
4.1	Gebäude 1: Wohngebäude	11
4.2	Gebäude 2: Zwischenbau (Garagen- und Praxisgebäude)	13
4.3	Gebäude 3: Lagergebäude	14
4.4	Gebäude 4: Geräteschuppen	15
4.5	Außenanlagen	16
5.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung	17
5.1	Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)	17
5.2	Gewähltes Verfahren	18
6.	Ermittlung des Bodenwertes	19
6.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)	19
6.2	Wertbeeinflussende Rechte	19
6.3	Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen	19
6.4	Vergleichspreise	19
6.5	Abweichungen vom Bodenrichtwert	19
6.6	Bodenwert	19

7.	Ermittlung des Sachwertes.....	20
7.1	Erläuterung Sachwertverfahren	20
7.2	Ermittlung des vorläufigen Sachwertes.....	21
7.3	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	27
7.4	Ermittlung des marktangepassten Sachwertes.....	28
7.5	Sachwert, lastenfrei.....	29
8.	Ermittlung des Ertragswertes	30
8.1	Erläuterung Ertragswertverfahren.....	30
8.2	Begriffserläuterungen	30
8.3	Ertragsgrundlagen.....	32
8.4	Ertragswertermittlung (Ertragswertprognose)	34
9.	Verkehrswert	35
10.	Bewegliche Gegenstände (Zubehör).....	36
11.	Sonderwert PV-Dachanlage.....	36

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag

Das Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, beauftragte mich mit Beschluss vom 05.09.2024 mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung für das Anwesen in 94579 Zenting, Ranfelser Str. 12.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.4 Stichtag

Wertermittlungs- und:

Qualitätsstichtag: 26.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.5 Ortsbesichtigung

Tag der 1. Ortsbesichtigung: 26.11.2024

Tag der 2. Ortsbesichtigung: 20.01.2025

Eine Innenbesichtigung war zu beiden Terminen nicht möglich, die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein

Teilnehmer am Ortstermin: Sachverständiger, Mitarbeiter SV-Büro

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 22.05.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Beschluss des Amtsgerichts
- Schreiben der Stadt bzgl. Bebauung

Eigene Unterlagen:

- Lageplanauszüge und Luftbild aus dem Bayern-Atlas
- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Planunterlagen (Auszüge aus Genehmigungsplänen von der Gemeinde)
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan von der Gemeinde

1.7 Voraussetzungen der Wertermittlung

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“.

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:	Zenting
Höhenlage:	ca. 445 m ü. NN
Überörtliche Anbindung:	
Landeshauptstadt:	München, ca. 174 km entfernt
Bundesstraße:	B 85 von Passau nach Cham, ca. 13 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A3, Anschlussstelle Iggenbach mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 14 km entfernt
Bahnhof:	Vilshofen, ca. 26 km entfernt
Flughafen:	Erding, ca. 139 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt im südlichen Ortsbereich von Zenting.

Infrastruktur

Zenting, eine kleine Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau, zeichnet sich durch eine ländlich geprägte Infrastruktur aus, die vor allem auf die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung ausgerichtet ist. Das Verkehrsnetz ist gut entwickelt, wobei regionale Straßenverbindungen die Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden sicherstellen. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien gewährleistet, wenn auch dessen Taktung und Reichweite aufgrund der ländlichen Lage begrenzt sind.

Die kommunalen Einrichtungen umfassen eine Grundschule sowie verschiedene Angebote im Bereich der Kinderbetreuung. Darüber hinaus gibt es in Zenting eine Grundversorgung durch kleinere Einzelhandelsgeschäfte und lokale Dienstleistungsbetriebe. Größere Einkaufsmöglichkeiten oder spezialisierte Dienstleistungen sind in den umliegenden Städten erreichbar.

Die medizinische Grundversorgung wird durch Arztpraxen in der Nähe sichergestellt, während für spezialisierte Behandlungen Kliniken in den regionalen Zentren genutzt werden müssen. Freizeit- und Erholungsangebote basieren vor allem auf der naturnahen Umgebung, die durch Wanderwege und landschaftlich reizvolle Bereiche geprägt ist. Diese Aspekte unterstreichen Zentings Charakter als ruhigen und lebenswerten Wohnort im ländlichen Raum.

Demografische Entwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreis 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

Nach Norden: gewerblich genutzte Freiflächen und Unterstellhalle eines Speditionsbetriebs

Nach Osten: Feuerwehrgerätehaus und ein Gewerbebetrieb

Nach Süden: zweigeschossige Wohnhausbebauung

Nach Westen: landwirtschaftliche Grünfläche ohne Bebauung

Lagequalität

Es handelt sich um eine Innerortslage, geeignet für Wohnnutzung und nicht störende gewerbliche Nutzung.

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Größe

Flurstück 1492 $F = 3.008 \text{ m}^2$

2.2.2 Zuschnitt

Nach Osten, Süden und Westen: regelmäßige Grundstücksgrenzen,
Nach Norden: unregelmäßige Grundstücksgrenze entlang eines früheren
Bachlaufes; Grundstücksform insgesamt annähernd trapezförmig

2.2.3 Oberflächengestalt

Gesamtgrundstück von Süden nach Norden abfallend

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 Erschließungsanlagen

2.3.1 Straßenerschließung

Das Grundstück wird direkt über die Gemeindeverbindungsstraße „Ranfelser
Straße“ erschlossen. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit besteht von Süden über
die innerörtliche Erschließungsstraße „Außerfeld“.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Freyung, Band 25, Blatt 741

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 24

Flurstück 1492, Ranfelser Str. 12, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche
Größe 00 ha 30 a 08 m²

Abt. II, lfd. Nr. 37

Leibgeding eingetragen am 03.07.2009

Abt. II, lfd. Nr. 39

Rückauflassungsvormerkung eingetragen am 03.07.2009

3.2 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Zenting liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet MI ausgewiesen. Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist 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.

3.3 Bauordnungsrecht

Baugenehmigungen für die Hauptgebäude 1, 2 und 3 liegen vor. Die Bauausführungen entsprechen nach dem äußeren Anschein weitgehend der Darstellung in den Genehmigungsunterlagen. Für den Geräteschuppen an der nordwestlichen Grundstücksecke (Gebäude 4) liegen keine Genehmigungsunterlagen vor. Der Schuppen wird nicht landwirtschaftlich genutzt; insofern wäre er aufgrund der Größe (> 75 m³) genehmigungspflichtig. Da auch ein Teilbereich des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück liegt (Überbau), kann keine Genehmigungsfähigkeit unterstellt werden. Bezüglich des weiteren Bestandes des Schuppens besteht ein bauordnungsrechtliches Risiko.

3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Zenting ist das Grundstück beitragsrechtlich (Erschließungsbeiträge, Herstellungsbeiträge) abgerechnet.

3.5 Grundstücksrechte

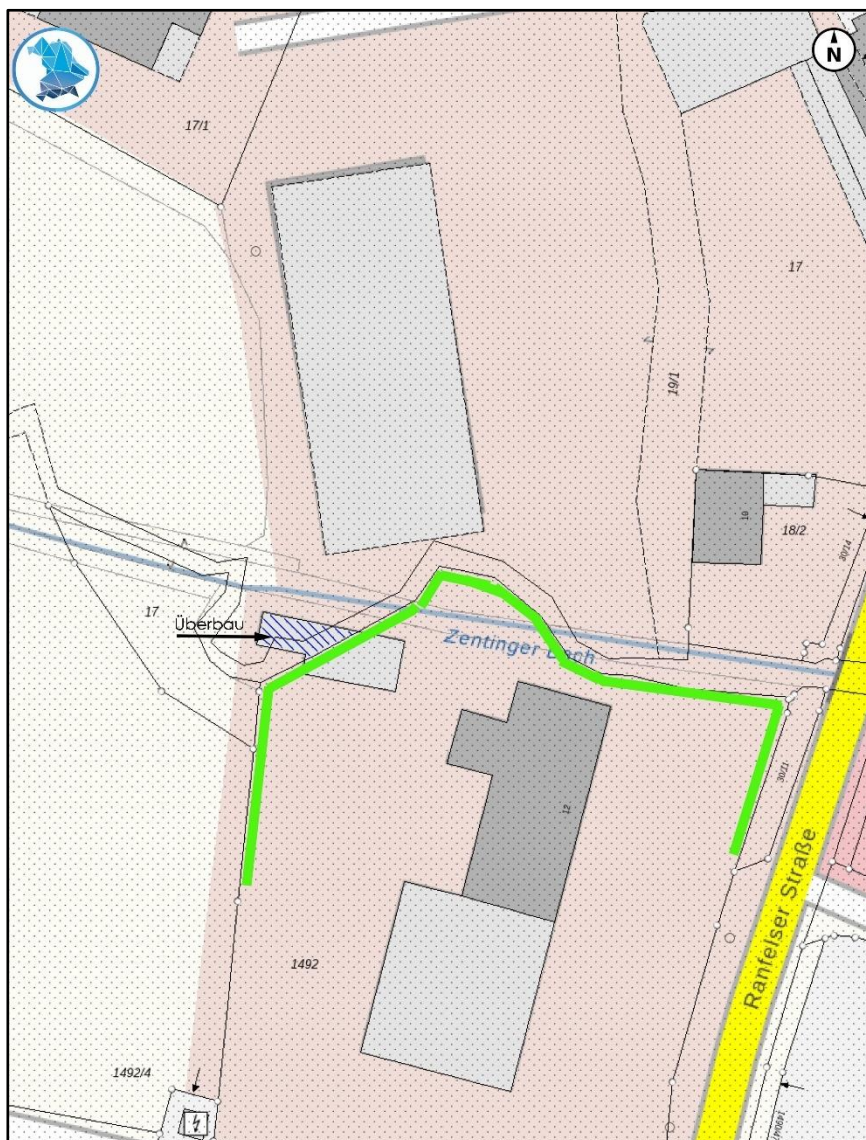
Keine bekannt

3.6 Überbau

Der Geräteschuppen auf der nordwestlichen Grundstücksecke (Gebäude 4) befindet sich zum Teil auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 17 und auf dem ehemaligen Bachlauf des „Zentinger Baches“ Flst. 412. Der Bachlauf wurde offensichtlich zwischenzeitlich verlegt, so dass eine Restfläche von Flst. 17 optisch dem Bewertungsgrundstück zugeordnet wurde, auf welcher sich auch ein Teil des Schuppens befindet.

Die überbaute Gebäudefläche beträgt insgesamt ca. 28,0 m² und verteilt sich mit ca. 16 m² auf Flst. 17 und ca. 12 m² auf Flst. 412. Insgesamt kann festgestellt werden, dass der zuvor beschriebene überbaute Grundstücksbereich in Nutzung und Gestaltung eindeutig dem Bewertungsobjekt zugeordnet ist und der Überbau vom zu bewertenden Grundstück ausgegangen ist. Der Überbau ist damit als wesentlicher Bestandteil des Bewertungsobjektes zu betrachten. Eine Duldung des Überbaus kann dennoch nicht unterstellt werden, weil das Gebäude nicht genehmigt ist.

Zudem ist festzustellen, dass durch die Begradigung des Bachlaufes umgekehrt eine Teilfläche von annähernd gleicher Größe vom Bewertungsgrundstück dem Nachbargrundstück Flst. 17 zugeordnet wurde. Eine Anpassung der Vermessung an die tatsächlichen Verhältnisse erfolgte offensichtlich nicht.



(Auszug aus dem Bayern Atlas)

3.7 Denkmalschutz

Die Gebäude sind nicht in der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.

3.8 Mietverhältnisse

Zum Wertermittlungstichtag waren keine Mietverhältnisse bekannt.
Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung (Einwohnermeldeamt) wird das Wohnhaus im Zuge eines Leibgedings vom Berechtigten bewohnt.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

Hinweis:

Die Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Die Gebäude auf dem Grundstück konnten von innen nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht daher auf Feststellungen bei der Außenbesichtigung. Auf den Innenausbau können lediglich Annahmen auf der Grundlage des äußeren Zustandes getroffen werden.

4.1 Gebäude 1: Wohngebäude

4.1.1 Art

Massivbauweise, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Baujahr

Unbekannt

Modernisierungen

Vermutlich 1980er Jahre modernisiert

Nutzung

Erdgeschoss: Wohnküche, Speis, 2 Zimmer, WC, Waschküche, Gewölbe
Obergeschoss: Schlafzimmer, 2 Zimmer, Kammer
Dachgeschoss: vmtl. Speicher

Die Nutzung wurde den Genehmigungsunterlagen entnommen.

Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>BGF [m²]</u>	<u>NFF</u>	<u>Wohnfläche</u>
EG:	12,50	10,50	131,25		
	5,00	3,50	17,50		
	-2,00	1,00	-2,00		
<u>Summe EG:</u>			<u>146,75</u>	0,74	<u>108,60</u>
<u>OG:</u>	12,50	10,50	<u>131,25</u>	0,76	<u>99,75</u>
<u>DG:</u>	12,50	10,50	<u>131,25</u>		
<u>Gesamt:</u>			<u>409,25</u>		<u>208,35</u>
		rd.	409		208

4.1.2 Baubeschreibung

Außenwände: Mauerwerk, unbekannte Mauerwerksdicken
Außenputz: Kratzputz, teilw. mit Holzverkleidung
Trennwände: Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung: unbekannt
Decken: unbekannt, vermutlich Holzbalkendecken
Böden: unbekannt, EG vermutlich Plattenbeläge
Tragwerk d. Daches: Pfettendachstuhl

Dachhaut:	Flachdachpfannen auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Treppen:	unbekannt
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	unbekannt, Hauseingangstüre aus Massivholz
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung für Festbrennstoffe, Hersteller und Baujahr unbekannt
Sanitäre Ausstattung:	unbekannt
Elt. Ausstattung:	unbekannt, vmtl. Standardausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige Bauausführungen:	- Außenkamin aus Edelstahl, - überdachter Freisitz in Holzkonstruktion

4.1.3 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich nach dem äußeren Anschein in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Nötige Instandhaltungsmaßnahmen wurden offensichtlich vernachlässigt.

4.1.4 Baumängel, Bauschäden

Allgemeiner Instandhaltungstau

4.1.5 Grundrisslösung

Wirtschaftliche Raumaufteilung mit Mittelfluren.

4.1.6 Lichte Raumhöhen

unbekannt

4.1.7 Energieeffizienz

Die Bauausführung des Gebäudes entspricht altersgemäß 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, liegt nicht vor.

4.2 Gebäude 2: Zwischenbau (Garagen- und Praxisgebäude)

4.2.1 Art

Mischbauweise Massiv/Holz, teilweise zweigeschossig

4.2.2 Baujahr

Ursprüngliches Baujahr unbekannt, ca. 1993 Umbau

4.2.3 Nutzung

EG: 1 Wohneinheit

OG: Arztpraxis

DG: unbekannt

4.2.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>BGF [m²]</u>	<u>NFF</u>	<u>Wohn-/ Nutzfläche</u>
EG:	9,55	10,50	<u>100,28</u>	0,74	<u>74,21</u>
OG:	11,25	10,50	<u>118,13</u>	0,76	<u>89,78</u>
DG:	11,25	10,50	<u>118,13</u>		
<u>Gesamt:</u>			<u>336,54</u>		<u>163,99</u>
		rd.	337		164

4.2.5 Baubeschreibung

Außenwände:	Mauerwerk, ca. 36,5 cm dick
Außenputz:	Kratzputz
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Decken:	unbekannt, vmtl. Stahlbetondecken
Böden:	unbekannt
Tragwerk d. Daches:	unbekannt, vmtl. Pfettendachstuhl, 3 Satteldachgauben nach Osten
Dachhaut:	Falzziegel, vmtl. auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen aus Kupferblech
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Außenrollläden
Türen:	Nebeneingangstüre aus Kunststoff, Sektionaltor, Innentüren unbekannt
Beheizung:	unbekannt
Sanitäre Ausstattung:	unbekannt
Elt. Ausstattung:	unbekannt, vmtl. Standardausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige Bauausführungen:	keine

4.2.6 Baulicher Zustand

Äußerlich durchschnittlicher Bauzustand

4.2.7 Baumängel, Bauschäden

- Teilw. Außenputzschäden
- Allgemeiner Instandhaltungstau

4.2.8 Gebäudehöhen

Unbekannt

4.2.9 Energieeffizienz

Die Bauausführung des Gebäudes entspricht altersgemäß 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, liegt nicht vor.

4.3 Gebäude 3: Lagergebäude

4.3.1 Art

Massivbauweise, eingeschossig

4.3.2 Baujahr

Ca. 1992

4.3.3 Nutzung

Lagerfläche (früher Getränkelager)

4.3.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>BGF [m²]</u>	<u>NFF</u>	<u>Nutzfläche</u>
EG:	16,74	15,74	263,49	0,90	237,14
	6,24	3,31	20,65	0,90	18,59
<u>Gesamt:</u>			<u>284,14</u>		<u>255,73</u>
		rd.	284		256

4.3.5 Baubeschreibung

Außenwände:	Mauerwerk, ca. 36,5 cm dick, hangseitig vermutlich Stahlbetonwände
Außenputz:	Kratzputz
Trennwände:	keine
Decken:	keine
Böden:	Betonboden geglättet
Tragwerk d. Daches:	unbekannt, vmtl. Pfettendachstuhl mit stützenfreiem Sprengwerk
Dachhaut:	Falzziegeleindeckung auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Sektionaltor
Beheizung:	unbekannt
Sanitäre Ausstattung:	unbekannt
Elf. Ausstattung:	unbekannt, vmtl. Standardausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige Bauausführungen:	-Kühlraum, vermutlich mit innenliegender Wärmedämmung und Kühlaggregat -Anbau Überdachung an südlicher Fassade, einfache Holzkonstruktion mit Satteldach und Falzziegeleindeckung, Abmessungen ca. 5,0 m x 6,0 m

4.3.6 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Bauzustand. Instandhaltungsmaßnahmen wurden in letzter Zeit offensichtlich nicht durchgeführt.

4.3.7 Baumängel, Bauschäden

- Unbekannt
-

4.3.8 Gebäudehöhen

Hallenhöhe bis UK Binder ca. 5,00 m gem. Genehmigungsplanung

4.4 Gebäude 4: Geräteschuppen

4.4.1 Art

Holzbauweise, eingeschossig

4.4.2 Baujahr

unbekannt

4.4.3 Nutzung

Geräte- und Lagerraum

4.4.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>BGF [m²]</u>	<u>NFF</u>	<u>Nutzfläche</u>
EG:	10,25	5,60	57,40	0,90	51,66
	5,50	3,60	19,80	0,90	17,82
<u>Gesamt:</u>			<u>77,20</u>		<u>69,48</u>
		rd.	77		69

4.4.5 Baubeschreibung

Außenwände:	einfache Holzkonstruktion, außen Holzverkleidung
Decken:	keine
Böden:	Betonpflaster
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Falzziegeldeckung, Dachrinnen aus verzinktem Blech
Fenster:	keine
Türen:	einfache Holztore
Beheizung:	keine
Sanitäre Ausstattung:	keine
Elt. Ausstattung:	keine
Sonstige Bauausführungen:	Teilflächen des Daches mit PV-Modulen belegt

4.4.6 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Bauzustand.

4.4.7 Baumängel, Bauschäden

- Dachrinnen teilw. unvollständig ausgeführt

4.5 Außenanlagen

- Gehweg und Hausvorbereich Geb. 1 mit Beton- oder Granitpflaster befestigt
- Böschungsbefestigung im südlichen Grundstücksbereich mit Mauer aus Bruchsteinen, ca. 2,00 – 3,00 m hoch
- Hoffläche und Zufahrt für Gebäude 2 + 3 großflächig mit Asphalt befestigt
- Holzschuppen, einfache Holzkonstruktion, Falzziegeleindeckung, Abmessungen ca. 6,00 m x 3,00 m
- Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Strom und Kanal

5. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

5.1 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.

5.1.1 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.

5.1.2 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.

5.1.3 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.

5.1.4 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.

5.2 Gewähltes Verfahren

Für den Erwerber eines Wohn- und Geschäftsgebäudes oder einer sonstigen überwiegend gewerblich genutzten Immobilie steht üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund.

Die Käufer solcher Liegenschaften interessieren vorrangig die nachhaltig erzielbaren Erträge in Form von Mieten oder Pachten. Entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert regelmäßig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags zu ermitteln. Dieses Verfahren wird im vorliegenden Fall vorrangig durchgeführt.

Da aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung die erzielbaren Mieterträge schwer zu kalkulieren sind, wird zusätzlich auch eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird unterstützend bei der Ermittlung des Verkehrswertes (zur Beurteilung der baulichen Substanz) herangezogen. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 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 folgenden Bodenrichtwert für Zenting zum derzeit aktuellen Stand 01.01.2024 ermittelt:

Gemeinde Zenting

Richtwertzone 2, gemischte Baufläche

75,-- €/m²
erschließungsbeitragsfrei

6.2 Wertbeeinflussende Rechte

Keine bekannt

6.3 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

Nach dem Grundbuchauszug vom 22.05.2024 sind aus Abteilung II des Grundbuches Lasten und Beschränkungen ersichtlich, welche den Wert des Grundstückes beeinflussen können. Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren bleiben diese bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

6.4 Vergleichspreise

Direkte Vergleichspreise konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf Grundlage der Bodenrichtwerte.

6.5 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Bodenrichtwertzone mit den üblichen Zustandsmerkmalen und weist eine für die Wertzone angemessene Bebauung auf. Die vom Gutachterausschuss aktuell gültigen Bodenrichtwerte beziehen sich auf Erhebungen zum 01.01.2024. Das Bodenwerterniveau hat sich in Zenting seither nicht verändert, so dass diesbezüglich keine Anpassung erforderlich ist. Bezüglich der Übergröße und des gewerblichen Nutzungsanteils erfolgen prozentuale Anpassungen.

Bodenrichtwert:	75,00 €/m ²
Wertabschlag wegen Übergröße, 10 %:	- 7,50 €/m ²
Wertabschlag wegen teilw. gewerblicher Nutzung, 10 %:	- 7,50 €/m ²
Relativer Bodenwert:	60,00 €/m²

6.6 Bodenwert

3.008 m ² x 60,-- €/m ²	=	180.480,-- €
	rd.	180.500,-- €

7. Ermittlung des Sachwertes

7.1 Erläuterung Sachwertverfahren

Allgemein

Der Sachwert der baulichen Anlage (Gebäudesachwert) bestimmt sich nach dessen gewöhnlichen Herstellungskosten. Die Ermittlung dieser Herstellungskosten sind die für die Neuerrichtung nach Art der baulichen Anlage, ihrer Ausstattung und Beschaffenheit zugrunde zu legen. Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale gelangt man dann zum eigentlichen Sachwert.

Begriffserläuterungen

Herstellungskosten (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV):

Die Baukosten für Gebäude werden in der Regel über die Bruttogrundfläche oder den Rauminhalt als Berechnungsbasis definiert, welche dann mit einem entsprechenden Einheitspreis pro Quadratmeter bzw. Kubikmeter multipliziert werden. Die Höhe dieses Einheitspreises berücksichtigt die Art, Ausstattung und Bauqualität des Gebäudes.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 ImmoWertV):

Die Baunebenkosten enthalten die Kosten für Planung, Vorbereitung, Durchführung, behördliche Prüfungen, Genehmigungen und Abnahmen, Finanzierung und Abgaben. Baunebenkosten betragen je nach Gebäudegüte in der Regel 8 bis 20 v.H. der reinen Baukosten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV):

Die Alterswertminderung berücksichtigt nur die durchschnittliche Abnutzung der baulichen Anlage unter der Voraussetzung einer normalen Nutzung und Instandhaltung. Sie setzt eine normale Nutzung und Instandhaltung voraus. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen (lineare Abschreibung). Sie wird auf der Basis der geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden können durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlage, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte. Im Allgemeinen werden auch bei vergleichbaren Objekten Bauschäden vorhanden sein; ältere Objekte haben in der Regel einen gewissen Reparaturbedarf.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV):

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

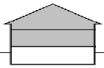
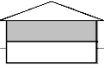
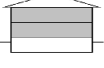
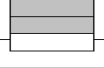
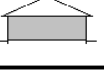
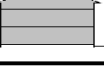
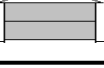
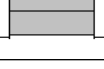
7.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

7.2.1 Gebäude 1: Wohnhaus (Einfamilienhaus)

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten NHK 2010

Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand 2010, einschl. 17 % Baunebenkosten

Typ			Ausstattung					Auswahl
			1	2	3	4	5	
	1.01.	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260	
	2.01.	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180	
	3.01.	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1.105	
	1.02.	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1.050	
	2.02.	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02.	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03.	freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1.085	1.360	
	2.03.	Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1.020	1.275	
	3.03.	Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1.195	
	1.11.	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260	
	2.11.	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180	
	3.11.	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1.105	
	1.12.	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1.100	
	2.12.	Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1.035	
	3.12.	Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965	
	1.13.	freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1.025	1.285	
	2.13.	Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1.205	
	3.13.	Reihenmittelhäuser	585	650	750	905	1.130	
	1.21.	freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1.005	1.215	1.515	
	2.21.	Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1.140	1.425	
	3.21.	Reihenmittelhäuser	695	770	885	1.065	1.335	
	1.22.	freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1.125	
	2.22.	Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1.055	
	3.22.	Reihenmittelhäuser	515	570	655	790	990	
	1.23.	freistehende Einfamilienhäuser	920	1.025	1.180	1.420	1.775	
	2.23.	Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1.105	1.335	1.670	
	3.23.	Reihenmittelhäuser	810	900	1.035	1.250	1.560	
	1.31.	freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1.105	1.385	
	2.31.	Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1.040	1.300	
	3.31.	Reihenmittelhäuser	635	705	810	975	1.215	
	1.32.	freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1.190	100%
	2.32.	Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1.120	
	3.32.	Reihenmittelhäuser	545	605	695	840	1.050	
	1.33.	freistehende Einfamilienhäuser	785	870	1.000	1.205	1.510	
	2.33.	Doppel- und Reihenendhäuser	735	820	940	1.135	1.415	
	3.33.	Reihenmittelhäuser	690	765	880	1.060	1.325	

Einstufung des Bewertungsobjekts:

Wie Typ 1.32 freistehende Einfamilienhäuser, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht
ausgebautes Dachgeschoss

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (gem. Sachwerttrichtlinie Tabelle 1)

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010)

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugen glattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmeverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Naturstein-fassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektrisch); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massiv tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massiv-holztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5

Sanitär-Einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. 2 Waschbecken, tlw. Bidet / Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- und Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- und Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Zuordnung der Standardstufen entsprechend den Merkmalen in Tabelle 1:

(Die Zuordnung erfolgt nach sachverständiger Würdigung. Wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen erfolgt eine Mehrfachnennung)

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		0,5	0,5			15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und -türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.32:	620 €/m ² BGF	690 €/m ² BGF	790 €/m ² BGF	955 €/m ² BGF	1.190 €/m ² BGF	100

Zuordnung der Standardstufen entsprechend den Merkmalen in Tabelle 1:

(Die Zuordnung erfolgt nach sachverständiger Würdigung. Wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen erfolgt eine Mehrfachnennung)

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:				
	Standardstufen-Anteil	Wägungs-anteil	€/m² BGF	Kostenanteil €/m² BGF
Außenwände	1,00 x	0,23	690,00	158,70
	0,00 x	0,23	0,00	0,00
Dächer	0,50 x	0,15	690,00	51,75
	0,50 x	0,15	790,00	59,25
Außentüren und Fenster	0,50 x	0,11	690,00	37,95
	0,50 x	0,11	790,00	43,45
Innenwände	1,00 x	0,11	690,00	75,90
	0,00 x	0,11	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00 x	0,11	690,00	75,90
	0,00 x	0,11	0,00	0,00
Fußböden	0,50 x	0,05	690,00	17,25
	0,50 x	0,05	790,00	19,75
Sanitäreinrichtungen	0,50 x	0,09	690,00	31,05
	0,50 x	0,09	790,00	35,55
Heizung	1,00 x	0,09	690,00	62,10
	0,00 x	0,09	0,00	0,00
Sonstige Technische Ausstattung	1,00 x	0,06	690,00	41,40
	0,00 x	0,06	0,00	0,00
	Zwischensumme			710,00
	Zuschlag +	0,00	0,00	0,00
	Abschlag -	0,00	0,00	0,00
	Kostenkennwert (Summe)			710,00

Indexierung des m²-Preises:

Baupreisindex 3. Quartal 2024 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 183,78

NHK indexiert zum Wertermittlungstichtag 26. November 2024:

$710,00 \text{ €/m}^2 \times 183,78/100 = 1.304,84 \text{ €/m}^2$ **rd. 1.305,-- €/m²**

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

$409 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \times 1.305,-- \text{ €/m}^2 = 533.745,-- \text{ €}$

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter

Berücksichtigung von Modernisierungen gem. Sachwertrichtlinie:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Modernisierungs-Grad / Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	3,0

Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag: > 80 Jahre

Modernisierungsgrad: 3 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer, nach ImmoWertV: ca. 18 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

18 Jahre RND/80 Jahre GND = 0,23

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

533.745,-- € x 0,23 = 122.761,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

keine 00,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = 122.761,-- €

7.2.2 Gebäude 2: Zwischenbau (Garagen und Praxisgebäude)

Bewertungsgrundlagen:

Als Grundlage der Sachwertermittlung werden in der Regel Normalherstellungskosten (NHK 2010) verwendet, welche in Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung für verschiedene Objektarten aufgeführt sind. Da für Sonderbauten, wie dies bei dem Bewertungsobjekt der Fall ist, keine Normalherstellungskosten ermittelt wurden, erfolgt die nachfolgende Sachwertermittlung erfolgt auf der Grundlage von eigenen Erfahrungswerten.

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Normalherstellungskosten, Preisstand zum Wertermittlungstichtag, gem. eigenen Erfahrungswerten:

Kosten der Bruttogrundfläche: 1.100,-- €/m² incl. Mehrwertsteuer und Nebenkosten (Korrekturen und Indexierung nicht erforderlich)

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

337 m² Bruttogrundfläche x 1.100,-- €/m² = 370.700,-- €

Alterswertminderung:

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag, geschätzt: 31 Jahre

Modernisierungsgrad: 0 Punkte = nicht modernisiert

Modifizierte Restnutzungsdauer, nach ImmoWertV: ca. 29 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

29 Jahre RND/60 Jahre GND = 0,48

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

370.700,-- € x 0,48 = 177.936,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

keine = 00,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = 177.936,-- €

7.2.3 Gebäude 3: Lagergebäude

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

14. Kostenkennwerte für Lagergebäude

		Standardstufe		
		3	4	5
16.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	350	490	640
16.2	Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung ²³	550	690	880
16.3	Lagergebäude mit mehr als 25 % Mischnutzung ²³	890	1.095	1.340

²² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	Gebäudeart	16.1	16%
	Gebäudeart	16.2	17%
	Gebäudeart	16.3	18%

²³Lagergebäude mit Mischnutzung sind Gebäude mit einem überwiegenden Anteil an Lagernutzung und einem geringeren Anteil an anderen Nutzungen wie Büro, Sozialräume, Ausstellungs- oder Verkaufsflächen

Gewählt:

16.1 Kostenkennwert für Lagergebäude, Standardstufe 3/4

Kostenkennwert	420,-- €/m ² BGF
Zu-/Abschlag, 0 %	+/- 00,-- €/m ² BGF
Normalherstellungskosten	420,-- €/m ² BGF

Indexierung des m²-Preises:

Baupreisindex 3. Quartal 2024 (Gewerbegebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 183,78

NHK indexiert zum Wertermittlungstichtag 26. November 2024:

$$420,00 \text{ €/m}^2 \times 183,78/100 = 771,88 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } \mathbf{772,-- \text{ €/m}^2}$$

Berechnung:

Herstellungskosten für das Lagergebäude:

$$284 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \times 772,-- \text{ €/m}^2 = 219.248,-- \text{ €}$$

Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag: 32 Jahre

Restnutzungsdauer: ca. 28 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

$$28 \text{ Jahre RND} / 60 \text{ Jahre GND} = 0,47$$

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

$$219.248,-- \text{ €} \times 0,47 = 103.047,-- \text{ €}$$

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

$$\text{Überdachte Lagerfläche nach Süden} = 5.000,-- \text{ €}$$

$$\text{Alterswertgeminderter Gebäudesachwert} = \mathbf{108.047,-- \text{ €}}$$

7.2.4 Gebäude 4: Geräteschuppen

Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand zum Wertermittlungstichtag,
gem. eigenen Erfahrungswerten: 350,-- €/m² inkl. MwSt. und Baunebenkosten

Berechnung:

Herstellungskosten für den Geräteschuppen zum Stichtag:
77 m² Bruttogrundfläche x 350,-- €/m² = 26.950,-- €

Wertminderung wegen Alters:

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	ca. 40 Jahre
Alter des Gebäudes, fiktiv:	ca. 30 Jahre
Restnutzungsdauer:	ca. 10 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

10 Jahre RND/40 Jahre GND = 0,25

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten
26.950,-- € x 0,25 = 6.738,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

keine	= 00,-- €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:	= 6.738,-- €

7.2.5 Wertanteil der Außenanlagen:

Der Wert der Außenanlagen kann gemäß ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten (unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und Bauschäden) ermittelt werden. Eine überschlägige Berechnung ergab einen Zeitwert von ca. 12.000,-- €.

Dies entspricht ca. 3 % des Gebäudesachwertes. = 12.000,-- €

7.3 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert Flurstück 1492	= 180.500,-- €
Sachwert Wohnhaus	= 122.761,-- €
Sachwert Zwischenbau	= 177.936,-- €
Sachwert Lagergebäude	= 108.047,-- €
Sachwert Geräteschuppen	= 6.738,-- €
Wertanteil der Außenanlagen	= 12.000,-- €
	= 607.982,-- €

7.4 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Der Sachwert eines bebauten Grundstückes ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Der Sachwert ist deshalb an die Marktlage anzupassen. Ein potentieller Käufer ist erfahrungsgemäß nicht bereit, den vollen Sachwert zu bezahlen. Er wird überprüfen, ob und inwieweit das Objekt seinen Vorstellungen und Erfordernissen entspricht und welche Investitionen erforderlich werden, es nach seinen Vorstellungen abzuändern. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt ist auch zu berücksichtigen, dass baujahrgemäß energetische Defizite bestehen, welche auf längere Sicht entsprechend der Energieeinsparverordnung zu zusätzlichen Investitionen führen werden. Zu berücksichtigen ist zudem die derzeit abnehmende Immobiliennachfrage in der Region.

Vorgenannte Umstände rechtfertigen einen entsprechenden Marktanpassungsabschlag. Die Erfahrung zeigt, dass die Höhe des Marktanpassungsfaktors insbesondere von der Objektgröße und vom Bodenwertniveau abhängt. Je höher der Sachwert eines Objektes und je niedriger das Bodenwertniveau, desto höher ist der prozentuale Abschlag.

Örtliche Marktanpassungsfaktoren wurden vom Gutachterausschuss zwar nicht ermittelt. Eigene Erfahrungen und Informationen von ortsansässigen Immobilienmaklern zeigen auf, dass für gemischt genutzte Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung mit Marktanpassungsabschlägen bis 25 % derzeit kalkuliert werden muss.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Art der Bebauung und der derzeitigen Marktsituation erachte ich bei freier Abwägung einen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 25 % (Marktanpassungsfaktor 0,75), als angemessen. Der Faktor beinhaltet auch Unsicherheiten bezüglich der fehlenden Innenbesichtigung.

Marktangepasster Sachwert:

607.982,-- € x 0,75 = 455.987,-- €

7.4.1 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden:

Gemäß ImmoWertV sind vorhandene Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Da die Beseitigung der Mängel und Schäden nicht zwangsläufig sofort erforderlich ist, bezieht sich der Abschlag in diesem Fall nicht auf die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern auf einen Betrag, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hierfür als angemessen erscheint. Im vorliegenden Fall erachte ich folgende prozentuale Wertabschläge, bezogen auf die vorläufigen Sachwerte der jeweiligen Gebäude, als marktgerecht:

Geb. 1, Wohnhaus		
Ca. 5 % aus 122.761,-- €	=	-6.138,-- €

Geb. 2, Zwischenbau		
Ca. 5 % aus 177.936,-- €	=	-8.897,-- €

Geb. 3, Lagergebäude		
Ca. 5 % aus 108.047,-- €	=	-5.402,-- €

Geb. 4, Geräteschuppen		
Ca. 10 % aus 6.738,-- €	=	-674,-- €
Summe Baumängel/Bauschäden:	=	-21.111,-- €

Bauordnungsrechtliches Risiko:

Schuppen Schwarzbau mit Überbau	pa.	-2.000,-- €
BOG gesamt:	=	-23.111,-- €

7.5 Sachwert, lastenfrei

455.987,-- € - 23.111,-- €	=	432.876,-- €
Zur Rundung	=	+124,-- €
	rd.	433.000,-- €

8. Ermittlung des Ertragswertes

8.1 Erläuterung Ertragswertverfahren

Bei der Ermittlung des Ertragswertes von Gebäuden im Allgemeinen Ertragswertverfahren ist von dem marktüblich zu erzielenden, jährlichen Reinertrag aus Vermietung und Verpachtung auszugehen (§31 Abs. 1 ImmoWertV). Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu vermindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren (§28 ImmoWertV in Verbindung mit §34 ImmoWertV). Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der Wert sonstigen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.

8.2 Begriffserläuterungen

8.2.1 Ertragswert (§ 28 ImmoWertV)

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

- dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und
- dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objekt-spezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

8.2.2 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.

8.2.3 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.
- 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.

- 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.

8.2.4 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.

8.2.5 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.

8.2.6 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.

8.3 Ertragsgrundlagen

8.3.1 Jährlicher Rohertrag

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Rohertrages marktüblich erzielbare Erträge heranzuziehen. Üblicherweise sind dies die tatsächlich erzielten Mieterträge. Bei den Gebäuden liegen jedoch keine Mietverhältnisse vor, die Beurteilung der Flächen ist aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung mit Unsicherheiten behaftet. Nach den äußerlichen Eindrücken werden die Gebäude in derzeitigem Zustand als vermietbar eingestuft. Die Praxisfläche im Zwischengebäude wird als solche offensichtlich nicht mehr genutzt. Hier erfolgt eine Einstufung als Lagerfläche.

Es ergeben sich folgende marktüblich erzielbare Mieterträge:

Einheit	Nutzung	Lage	Vermietbare Nutzfläche/ Wohnfläche m² / Stk.	Marktüblich erzielbare Miete, nettokalt €/Monat		Jährlicher Rohertrag €/Jahr
				Je m²/€/Stk.	Gesamt	
Geb. 1	Wohnen	EG, OG	208	5,00 €	1.040,00 €	12.480,00 €
Geb. 2	Wohnen	DG	74	5,00 €	370,00 €	4.440,00 €
	Praxis	OG	90	4,00 €	360,00 €	4.320,00 €
Geb. 3	Lagerhalle	EG	256	4,00 €	1.024,00 €	12.288,00 €
Geb. 4	Schuppen	EG	69	1,00 €	69,00 €	828,00 €
Gesamt					2.863,00 €	34.356,00 €

8.3.2 Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten:	Gewerbe	3,0%	498,24 €
	Wohnen	2 WE á 405,00 €	810,00 €
Mietausfallwagnis:	Gewerbe	3,0%	498,24 €
	Wohnen	2,0%	354,96 €
			2.161,44 €
Instandhaltungskosten Wohnen:			
	208 m² x	13,20 €/m²	= 2.745,60 €
Instandhaltungskosten Gewerbe:			
	346 m² x	6,60 €/m²	= 2.283,60 €
Instandhaltungskosten Schuppen:			
	69 m² x	3,30 €/m²	= 227,70 €
Gesamt:			= 7.418,34 €
Informativ:			
Prozentualer Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag:			21,6%

8.3.3 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen:

Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes ergibt sich in der Regel aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters. Es ist bei der Ertragswertberechnung entsprechend dem Verhalten der Marktteilnehmer nicht von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auszugehen. Diese bezieht sich auf die Zeitspanne, in welcher das Gebäude wirtschaftlich nutzbar ist, bis durch einen Abbruch oder eine grundlegende Sanierung ein erneuter Nutzungszyklus eingeleitet wird.

Im vorliegenden Fall die Restnutzungsdauer des Gesamtobjekts anhand der Restnutzungsdauer und Jahresrohertrag des jeweiligen Gebäudes gewichtet ermittelt.

Einheit	Nutzung	Lage	Vermietbare Nutzfläche/ Wohnfläche m² / Stk.	Jährlicher Rohertrag €/Jahr	RND in Jahren	RND x jährl. Rohertrag
Geb. 1	Wohnen	EG, OG	208	12.480,00 €	18	224.640,00 €
Geb. 2	Wohnen	DG	74	4.440,00 €	29	128.760,00 €
	Praxis	OG	90	4.320,00 €	29	125.280,00 €
Geb. 3	Lagerhalle	EG	256	12.288,00 €	28	344.064,00 €
Geb. 4	Schuppen	EG	69	828,00 €	5	4.140,00 €
Gesamt				34.356,00 €	24	826.884,00 €

8.3.4 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:

Mietwohngrundstücke:	4,0 % bis 6,0 %
Wohn- und Geschäftshäuser:	4,0 % bis 6,5 %
Lagerhallen:	6,0 % bis 8,0 %

Das Bewertungsobjekt beinhaltet einen Mietflächenanteil von ca. 50% an Wohnnutzung und ca. 50 % an gewerblicher Nutzung. Der nutzungsbedingte Liegenschaftszinssatz dürfte unter Abwägung der zuvor genannten Spannen und Nutzungsanteilen bei **5,00 %** liegen. Dieser Ansatz wird der Bewertung zugrunde gelegt.

8.4 Ertragswertermittlung (Ertragswertprognose)

8.4.1 Ertragswertanteil der baulichen Anlagen (nach vollständiger Sanierung)

Jahresrohertrag	34.356,00 €
Abzüglich nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten: 21,6% gem. Ziffer 8.3.2	-7.418,34 €
Abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag: 180.500 € x 5,00%	-9.025,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:	17.912,66 €
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen:	20
Liegenschaftszins:	5,00%
Barwertfaktor (Vervielfältiger) lt. Anlage zur ImmoWertV:	12,46
Ertragswertanteil der baulichen Anlagen: 12,46 x 17.913 €	223.195,98 €

8.4.2 Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks (nach vollständiger Sanierung)

Ertragswert der baulichen Anlagen	223.195,98 €
Zuzüglich Bodenwert, gesamt:	180.500,00 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks	403.695,98 €

8.4.3 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.

8.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Beschreibung siehe 7.4.1

8.4.5 Ertragswert

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

Vorläufiger Ertragswert:	403.695,98 €
Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-23.111,00 €
Ertragswert des bebauten Grundstücks:	380.584,98 €
Rund:	381.000 €

9. Verkehrswert

Sachwert des bebauten Grundstücks, marktangepasst	433.000,-- €
Ertragswert des bebauten Grundstücks	381.000,-- €

Verkehrswertableitung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein gemischt genutztes Grundstück in durchschnittlicher Ortslage von Zenting.

Zum Wertermittlungstichtag wurde uns kein Zugang zu den Gebäuden ermöglicht. Die baulichen Anlagen konnten nur von außen besichtigt werden. Nach äußerlichem Anschein befinden sich diese in einem durchschnittlichen Zustand. Instandhaltungsmaßnahmen wurden offensichtlich vernachlässigt.

Bei dieser Bewertung wird von einer den Baugenehmigungen entsprechenden Bauausführung und Nutzung ausgegangen.

Kfz-Stellplätze sind auf dem Grundstück in ausreichender Zahl vorhanden. Die Festsetzung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet lässt vielfältige Nutzungen zu.

Aufgrund der Art des Gebäudes mit hohem gewerblichen Flächenanteil, wird sich ein möglicher Käufer vorrangig am renditeorientierten Ertragswert orientieren. Die Ermittlung eines marktkonformen Ertragswertes ist jedoch mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden. Zum einen sind mit einer vollständigen Revitalisierung der Immobilie Investitionskosten verbunden. Zum anderen erschweren weitere Einflüsse wie allgemeine Leerstandproblematik und rückläufige Bevölkerungszahlen die Einschätzung der weiteren Entwicklungschancen der Immobilie.

Trotz der relativ hohen Kalkulationsunsicherheiten in der Ertragswertberechnung spiegelt diese die Herangehensweise der Marktteilnehmer wider. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert in der Regel vorrangig vom Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Zusätzlich wurde der Sachwert des Objekts ermittelt. Dieser basiert auf dem Wert der vorhandenen Bausubstanz und berücksichtigt systemgemäß nur unzureichend die sonstigen Markteinflüsse. Es zeigt sich aber, dass bei Berücksichtigung der Markteinflüsse durch einen entsprechenden Anpassungsfaktor die Ergebnisse der einzelnen Verfahren nicht wesentlich voneinander abweichen.

Aufgrund der Unbestimmtheit der Wertannahmen bei beiden Wertermittlungsverfahren erachte ich einen gewogenen Mittelwert aus den Ergebnissen beider Verfahren als marktgerecht, wobei dem Ertragswert eine höhere Gewichtung zugeordnet wird.

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 94579 Zenting, Ranfelser Straße 12, mit

390.000,-- €

(in Worten: dreihundertneunzigtausend 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.

10. Bewegliche Gegenstände (Zubehör)

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung gibt es keine Erkenntnisse über eventual vorhandene Maschinen, oder sonstiger Betriebseinrichtungen.

11. Sonderwert PV-Dachanlage

Auf der südlichen Dachhälfte des Gebäudes befindet sich eine Photovoltaikanlage. Von den Beteiligten konnten keine Informationen über die Anlage in Erfahrung gebracht werden. Eine Anfrage beim Bayern Werk ergab, dass eine PV-Dachanlage mit einer Leistung von 27,72 kWp installiert ist, welche am 14.08.2009 in Betrieb genommen wurde. Der erzielte Strom wird vollständig in das öffentliche Netz eingespeist.

Wertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der o. a. Angaben von der Firma Bayern Werk und ergänzenden eigenen Erfahrungswerten.

Bewertungsgrundlagen:

Nennleistung:	27,72 kWp
Jahresenergieleistung, geschätzt:	25.000 kWh
Einspeisevergütung 2009:	43,01 Cent/kWh
Gesamtlaufzeit (rechnerisch):	20 Jahre
Alter der Anlage:	15 Jahre
Restnutzungsdauer (rechnerisch):	5 Jahre
Liegenschaftszinssatz	6,00 %
Barwertfaktor:	4,21

Jahresrohertrag:	
ca. 25.000 kWh x 0,4301 €/kWh	= 10.753,-- €/Jahr
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (Versicherung, Wartung)	pa. -400,-- €/Jahr
Jahresreinertrag	= 10.353,-- €/Jahr

Ertragswert 1:

10.353,-- €/Jahr x 4,21	= 43.586,-- €
-------------------------	----------------------

Nach Ablauf EEG zu erzielender Ertrag:
10 Jahre
5,0 ct/kWh (Durchschnittspreis Spotmarkt)
LZ 6,0 %
V = 7,36

ca. 25.000 kWh x 0,05€/kWh	=	1.250,-- €/Jahr
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (Versicherung, Wartung)	pa.	-400,-- €/Jahr
Jahresreinertrag	=	850,-- €/Jahr

Ertragswert 2:

850,-- €/Jahr x 7,36 x 0,747 (Abzinsungsfaktor 5 Jahre, 6 %)	=	4.673-- €
---	---	------------------

Ertragswert 1 + 2 gesamt:

43.586,-- € + 4.673,-- €	=	48.259,-- €
Risikoabschlag wegen Unbestimmtheit der Berechnungsgrundlagen	=	-259,-- €
Zeitwert PV-Dachanlage	rd.	48.000,-- €

Eppenschlag, 20. Januar 2025

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 des Landkreises Freyung-Grafenau
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Telefon 09928/1665 Telefax 09928/1660
Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag


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	Ortsplanplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5	Flächennutzungsplan
Anlage 6-10	Grundrisse/Schnitt
Anlage 11-17	Fotos