



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

Dipl.-Ing. Franz Höng

öffentlich bestellt 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:	Gaststätten- und Wohngebäude auf Flurnummer 2367/2 zu 1422m ² und Flurnummer 2367 zu 705m ² , Gemarkung Kellberg Löwmühle 1, 94136 Thyrnau
Aktenzeichen:	804 K 80/22
Wertermittlungsstichtag:	09.10.2025
Verkehrswert:	EUR 290.000,00 (zweihundertneunzigtausend Euro)
Ausfertigung	pdf
Anzahl der Ausfertigungen	3 (incl. Büroausfertigung)
2304010	Seite 1 von 44

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftrag und Zweck	4
1.3	Bewertungsobjekt	4
1.4	Unterlagen	4
1.5	Ortsbesichtigung	4
1.6	Wertermittlungstichtag	5
1.7	Qualitätstichtag	5
1.8	Recherchen	5
1.9	Technische Daten	5
2	Grundstück	5
2.1	Grundbuch	5
3	Lagebeschreibung	6
3.1	Kommune - Makrolage	6
3.2	Grundstückslage – Mikrolage	7
3.3	Verkehrslage	8
4	Grundstücksbeschreibung	8
4.1	Digitale Karten	8
4.2	Zuschnitt und Beschaffenheit	9
4.3	Erschließung	10
4.4	Baurechtliche Gegebenheiten	10
4.5	Denkmalschutz	10
4.6	Immissionen	10
4.7	Vorhandene Bebauung	10
4.8	Außenanlagen	11
5	Gebäudebeschreibung	11
5.1	Gebäude	11
5.1.1	Allgemein	11
5.1.2	Konstruktion - Ausstattung	11
5.1.3	Grundrisse und Raumeinteilung	13
5.2	Energieausweis	15
5.3	Unterhaltszustand	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	Bruttogrundfläche	18
7.4	Nutz- und Wohnflächen	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	19
8.2	Bodenwert	20
8.2.1	Vergleichspreise	20
8.2.2	Bodenwertermittlung	20

8.3	Ertragswertermittlung	21
8.3.1	Schema des Ertragswertverfahrens	21
8.3.2	Allgemeines	22
8.3.3	Bewirtschaftungskosten	22
8.3.4	Liegenschaftszins	23
8.3.5	Nutzungssituation	24
8.3.6	Marktüblich erzielbare Erträge	24
8.3.7	Weitere Ausgangsdaten	24
8.3.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
8.3.9	Ermittlung des Ertragswerts	27
9	Verkehrswert	28
10	Anlagen	29
10.1	Lichtbilder	29
10.2	Bruttogrundflächen	40
10.3	Nutz- und Wohnflächen	41
10.4	Wert der Betriebseinrichtung	43
10.5	Literaturverzeichnis	44

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen,
Aktenzeichen 804 K 80/23 mit Auftrag vom 12.04.2023

1.2 Auftrag und Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke
der Festsetzung gemäß §74a Abs. 5 ZVG.

1.3 Bewertungsobjekt

Gaststätten- und Wohngebäude auf Flurnummer 2367/2 zu 1422m² und
Flurnummer 2367 zu 705m² Gemarkung Kellberg,
Löwmühle 1, 94136 Thyrnau

Aktuell wird von der Schuldnerin im Erdgeschoss die Gaststätte „Schnitzelwirt“ betrieben. Die Öffnungszeiten sind Donnerstag bis Sonntag jeweils von 18:00 bis 22:00 Uhr. Montag bis Mittwoch ist die Gaststätte geschlossen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Wohnungen und im Dachgeschoss eine weitere Wohnung. Aufgrund des Zustandes sind diese Wohnungen im derzeitigen Zustand nicht zu bewohnen und nicht zu vermieten.

Aufgrund des Zustandes der Wohnungen und der näheren Umstände ist es erforderlich einen Gutachter für Bauschäden heranzuziehen, um den erforderlichen Aufwand für die Herstellung einer durchschnittlichen, wirtschaftlichen Vermietung der vorhandenen Wohnungen zu ermitteln.

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz 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.

1.4 Unterlagen

- Grundbuchauszug für Kellberg, Blatt 1415 vom 15.12.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.01.2023
- Lageplan im Maßstab 1:1000
- Hausnummernauskunft vom 27.1.2023

Von der Gemeinde Thyrnau

- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Bauantrag 1331/91 Überdachung eine Gaststättenterrasse und Errichtung eines Grills
- Bauantrag 34/1963: Anbau zur Erweiterung der Gasträume
- Bauantrag 20131889 Wiederaufbau des Wohn- und Gaststättengebäudes

1.5 Ortsbesichtigung

09.10.2025, anwesend waren die Schuldnerin und ihr Lebensgefährte, der Sachverständige für den Fachbereich Bauschäden Herr Thomas Wasner und der Unterzeichner

1.6 Wertermittlungsstichtag

09.10.2025

1.7 Qualitätsstichtag

09.10.2025

1.8 Recherchen

Gemeinde Thyrnau, Bauamt

Landratsamt Passau, Gutachterausschuss

Amtsgericht Passau, Grundbuchamt

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Passau

1.9 Technische Daten

Baujahr: das ursprüngliche Baujahr ist unbekannt; im Jahr 1963 wurden die Gasträume durch einen Anbau erweitert und im Jahr 1991 die vorhandene Gaststättenterrasse überdacht. Nach einem Brand wurde das Anwesen im Jahr 2013 in den vorgefundenen Zustand verbracht.

2 Grundstück**2.1 Grundbuch**

Amtsgericht Passau			
Gemarkung Kellberg			
Blatt:	1415		
lfde. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
6	2367/2	Löwmühle 1, Gebäude- und Freifläche	1.422
	2367	In Löwmühle, Gebäude- und Freifläche	705
7 zu 6	Abwasserleitungsrecht an Flurstück 2367/1		
8 zu 6	Geh- und Fahrrecht an Flurstück 2367		
9 zu 6	Reale Bierwirtschaft		

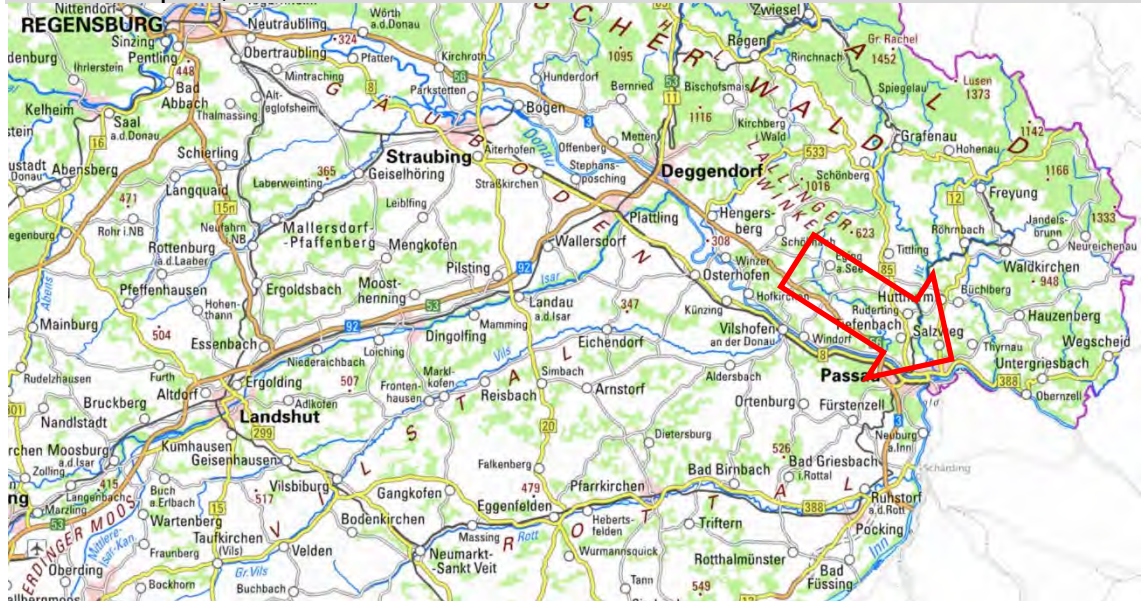
Die in Abt. I eingetragenen Rechte werden wertneutral beurteilt (lfde Nr. 7 und 8) bzw. sind heute ohne Bedeutung (lfde Nr. 9)

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches bleiben hier unberücksichtigt.

3 Lagebeschreibung

3.1 Kommune - Makrolage

Übersichtsplan, ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Die Gemeinde Thyrnau liegt im Landkreis Passau (Regierungsbezirk Niederbayern), grenzt an das Stadtgebiet von Passau und das Staatsgebiet von Österreich an und befindet sich ca. 10 km nordöstlich von Passau. Thyrnau beherbergt rd. 4.200 Einwohner (Stand: 31.12.2024) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Donau-Wald keine zentralörtliche Funktion. Die Donau verläuft südlich von Thyrnau. Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Thyrnau insgesamt ca. 1.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 108 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 120 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Thyrnau wird dabei maßgeblich vom Branchencluster Gewerbe- und Industrie (ZF), sowie Dienstleistung & Handwerk geprägt. Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Thyrnau bis zum Jahr 2033 ein leichtes Bevölkerungswachstum in Höhe von 1,9 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Passau derzeit 3,2 % (zum Vergleich: Bayern: 3,9 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Oktober 2025). 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. 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 203. Rang von insgesamt 400 Rängen. Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

3.2 Grundstückslage – Mikrolage

Ortsplan (ohne Maßstab)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 3,1 km südwestlich des Ortskerns von Thyrnau in einem von der Kernbebauung abgegrenzten Areal im Außenbereich der Gemeinde und am östlichen Stadtrand von Passau, direkt an der Abzweigung der Staatsstraße 2132 von der Bundesstraße B388 und nördlich der Donau. Die spärliche Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch gemischt genutzte Objekte (Gewerbe und Wohnen) aus. Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zu einer Bundesstraße B388 und Staatsstraße PA 2132 von hohen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind drei Lebensmittelmärkten vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Thyrnau verfügt weiterhin über eine Grundschule, wobei sich ergänzende Schularten im Stadtgebiet von Passau befinden. Bedingt durch die Nähe zur Donau und der sonstigen Lage existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Das Bewertungsobjekt verfügt über eigene Außenstellplätze auf dem Parkplatzgrundstück Flurnummer 2367.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

3.3 Verkehrslage

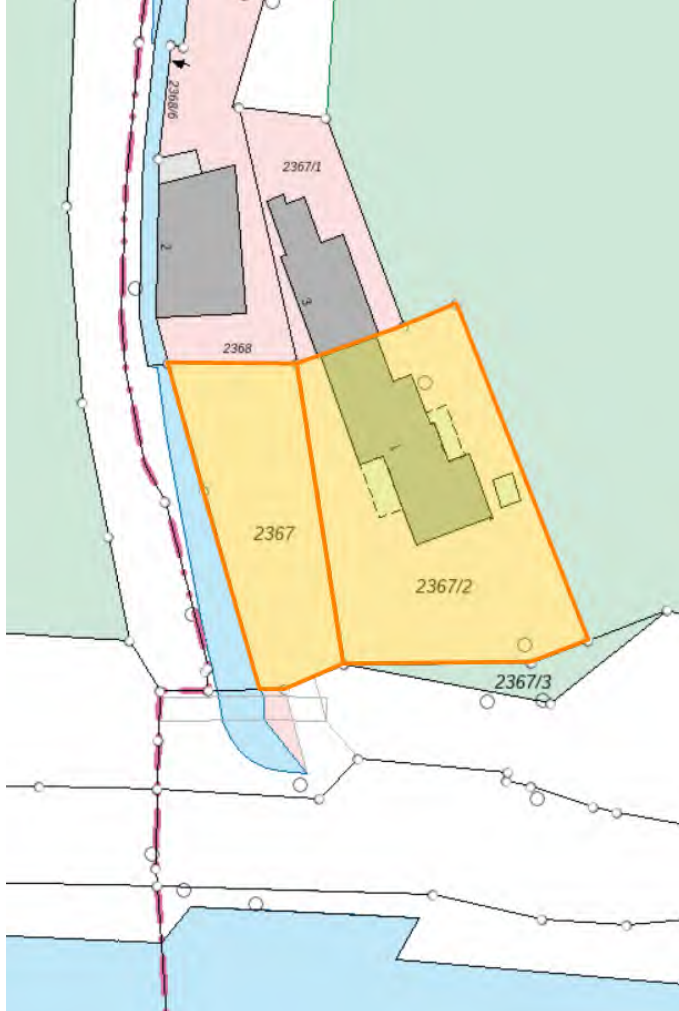
Thyrnau ist über die Bundesstraßen B388, B12 und B85 sowie über die Autobahn A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 12 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle Passau-Mitte. Die Bushaltestelle Löwmühle befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 5,1 km zum IC(E)-Bahnhof Passau Hbf bzw. rd. 64 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 2025

Luftbild - ohne Maßstab

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

4.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Die Flurnummer 2367/2 ist gut, leicht unregelmäßig geschnitten, im Mittel 48 m lang (Nord-Südrichtung) und 29 m breit (Ost-Westrichtung).

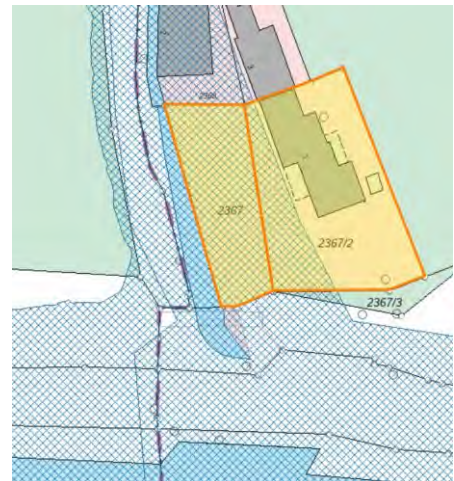
Das Gelände an sich ist nach Westen geneigt, im Osten schließt ein steiler, bewaldeter Westhang an.

Die Flurnummer 2367 ist ähnlich geschnitten im Mittel 46 m lang (Nord-Süd-Richtung) und 16 m breit. Das Gelände ist hier ebenfalls leicht nach Westen geneigt und die Westgrenze bildet der Satzbach und im Süden grenzt ein Brückenbauwerk der stillgelegten Bahnlinie Passau – Wegscheid an.

Die Flurnummer 2367 und der westliche Teil der Flurnummer 2367/2 liegen im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des der Donau (HQ100).

Die auf der Flurnummer 2367/2 vorhandene Bebauung liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025



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 Grund 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 Bestellsgebiet des Sachverständigen und müssen außerhalb des Gutachtens berücksichtigt werden.

4.3 Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt von der Staatsstraße St 2132 aus über die benachbarte Flurnummer 2368. Diese Zufahrt ist dinglich nicht gesichert, ein Geh- und Fahrrecht für die Flurnummer 2367 bzw. 2367/2 besteht an der Flurnummer 2368 nicht. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit besteht direkt von der Bundesstraße B 388 aus. Hier ist aber lediglich die Zufahrt aus Richtung Obernzell (von Osten kommend) und die Abfahrt Richtung Passau (nach Westen) möglich.

Wasseranschluss an die öffentliche Versorgung, Elektrizitäts- und Breitbandanschluss sind vorhanden. Das Abwasser wird über eine Dreikammergrube¹ entsorgt.

4.4 Baurechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Streubebauung im Außenbereich dargestellt. Bauplanungsrechtlich ist das Grundstück nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.



4.5 Denkmalschutz

Das Anwesen ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt

4.6 Immissionen

Lärmbeeinträchtigung durch die unmittelbar an den Grenzen verlaufenden, stark frequentierten Straße B388 und St PA 2132.

4.7 Vorhandene Bebauung

Das Grundstück Flurnummer 2367/2 ist als geschlossene Grenzbebauung gegenüber den nördlichen Nachbarn bebaut mit einem Gaststätten- und Wohngebäude mit Teilunterkellerung, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss, sowie einem Nebengebäude (ehemaliger Hühnerstall - ohne Wertansatz) östlich des Anwesens und einem Gartengerätehaus in der Südwestecke des Grundstücks

Die Flurnummer 2367 ist unbebaut und wird als Parkplatz genutzt.

¹ wird lt. Angabe von den Eigentümern von 3 Grundstücken genutzt und die Betriebskosten entsprechend aufgeteilt

4.8 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Vorplatz und Terrassenflächen mit Betonsteinen belegt
- Stützmauer im Terrassenbereich
- Asphaltierte bzw. leichtbefestigte Parkfläche Flurnummer 2367
- Gartengeräteschuppen in Blockbauweise mit flachem Satteldach mit Bitumenbahnen gedeckt, Holzboden
- Lt. Angabe ehemaliger Hühnerstall und Voliere östlich des Anwesens (unzugänglich und nicht besichtigt, ohne Wertansatz)

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

Baujahr: ursprünglich vermutlich im 19. Jahrhundert, Erweiterungen in den Jahren 1963 und 1991 und nach Brandschaden im Jahr 2013 in den heutigen Zustand verbracht.

5.1.2 Konstruktion - Ausstattung

Gaststätten- und Wohngebäude:

lt. Plan und Besichtigung beim Ortstermin

Auf die detaillierte Beschreibung des vorgefundenen Zustandes des Bewertungsobjektes wird auf das Gutachten des SV Wasner verwiesen

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Massivmauerwerk, Naturstein
Fassade:	Sichtmauerwerk oder Putz
Innenwände	massiv oder Ständerwände
Decken:	Massivdecken;
Treppe:	zum ostseitigen Keller: Massivtreppe Geschosstreppe: Holz
Dach:	Satteldach, Pfannendeckung;
Heizung:	Einzelöfen und Elektroradiatoren gemauerter Ofen in der Gaststätte
Warmwasser:	über Elektroboiler
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Glasbausteine im Treppenhaus

Türen:	Unterkellerung Nord: einfache Brettertüren Gaststätte: Holzfüllungstüren, Holzzargen zur Küche: Automatiktüre Wohnen: furnierte Türblätter und Zargen W2: Türblätter (Holzfüllungstüren) fehlen, sind aber vorhanden und im Wohnungsbereich abgestellt, die Falzverkleidung der Zargen fehlt teilweise. W3: Holztüren W4: glatte, beschichtete Türblätter, Türe zum Abstellraum fehlt
Bodenbeläge:	Gaststätte: Fliesen- und Vinylböden W2: OSB-Platten, teilweise Vinylbelag auf OSB-Platten, Holzriemenboden mit Teppichbodenresten überdeckt W3: Vinylböden, W4: PVC, OSB-Platten, teilweise mit Belag (Vinyl, PVC)
Sanitär:	Gaststätte EG: aus 2014: ordentlicher gewerblicher Standard für D und H; deckenhoch gefliest, Personal: WC, Dusche, deckenhoch gefliest W2: fortgeschrittener Rohbau, Duschtasse gesetzt, WC, Waschbecken, teilgefliest W3: Bad mit Dusche, Waschbecken, WC, Urinal im Duschbereich deckenhoch gefliest daneben Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss, Elektroboiler, teilgefliest W4: Bad mit Waschbecken, WC, Urinal, Dusche, Waschmaschinenanschluss, deckenhoch gefliest über Elektroboiler
Warmwasser:	
Küche:	Gaststätte: guter gewerblicher Standard W2 -W4: übliche Anschlüsse, Kücheneinrichtung bleibt unberücksichtigt
Elektro:	durchschnittliche Ausstattung, bei Wiederaufbau erneuert und separater Zähler je Einheit
Balkon:	zu W2: Holzkonstruktion, Holzgeländer zu W4: Holzkonstruktion, Holzgeländer
Zugang:	Zugangstreppe zum Niveau der Gaststätte in Granitblockstufen mit Überdachung in Holzkonstruktion und Pfannendeckung
Schuppenanbau:	auf Südseite der Gaststätte als Werkstatt- und Abstellfläche
Bauweise:	Holzkonstruktion
Dach:	Pulldach, Blechdeckung
Boden:	Verbundpflaster
Tor:	funkferngesteuertes Stahlrahmenkipptor mit Holzausfachung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung

5.1.3 Grundrisse und Raumeinteilung

Kellergeschoss:

(Unterkellerung des Küchentraktes, nördlicher Bereich des Anwesens):
nur von außen zugänglich:

Garage und einfache Abstellräume (geplanter Ausbau in unbrauchbarem Rohbau- bzw. Altzustand)

Erdgeschoss:

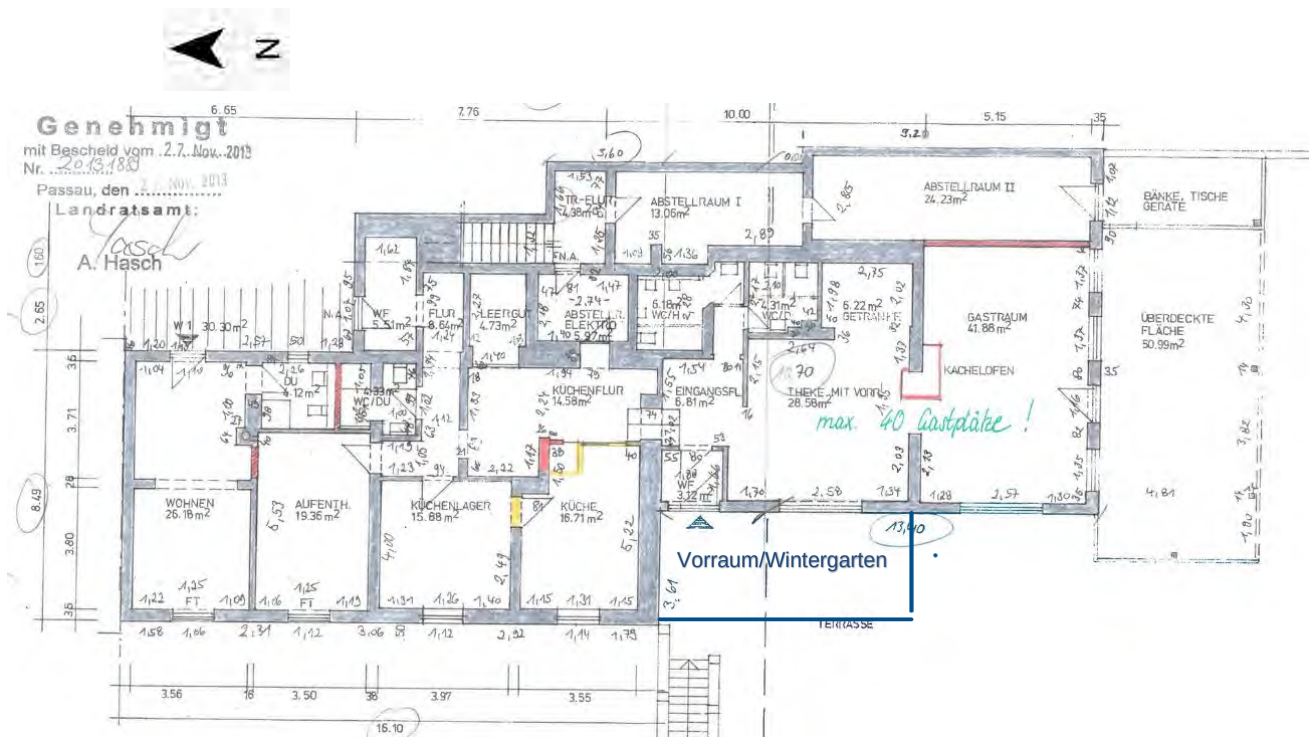
Gaststätte: Vorraum (Wintergarten), 2 Gasträume, WC-D, WC-H, Küchenflur, Küche, Küchenlager, Elektroraum, Flur, Leergut

im Plan (südlicher Anbau) - überdeckte Fläche:

Lager- und Abstellraum, Werkstatt

rückwärtiger Zugang, Windfang, Personal-WC und Dusche,
sowie Aufenthalts-, Wohn- und Schlafrum, Dusche/WC
(aktuelle Wohnung der Schuldnerin)

Treppenanlage auf der Ostseite des Hauses zur Unterkellerung:
zwei Kellerräume (Abstellraum I und II) mit Vorraum



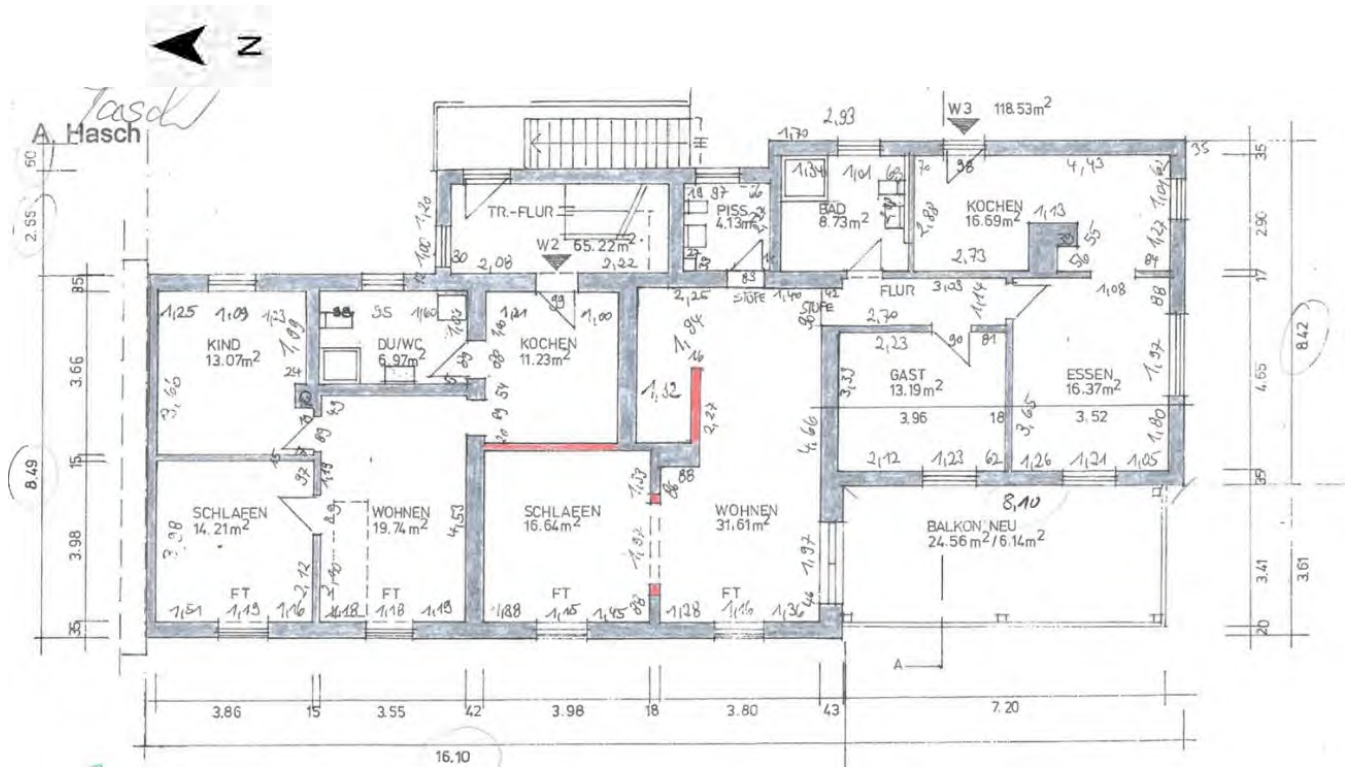
ohne Maßstab, skizzenhaft ergänzt

Obergeschoss:**Treppenhaus und Treppenflur****Wohnung W2:**

Zugang über Küche, Dusche/WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer

Wohnung W3:

Überdachter Zugang von außen direkt in die Küche, Esszimmer, Flur, Gästezimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Sanitärraum



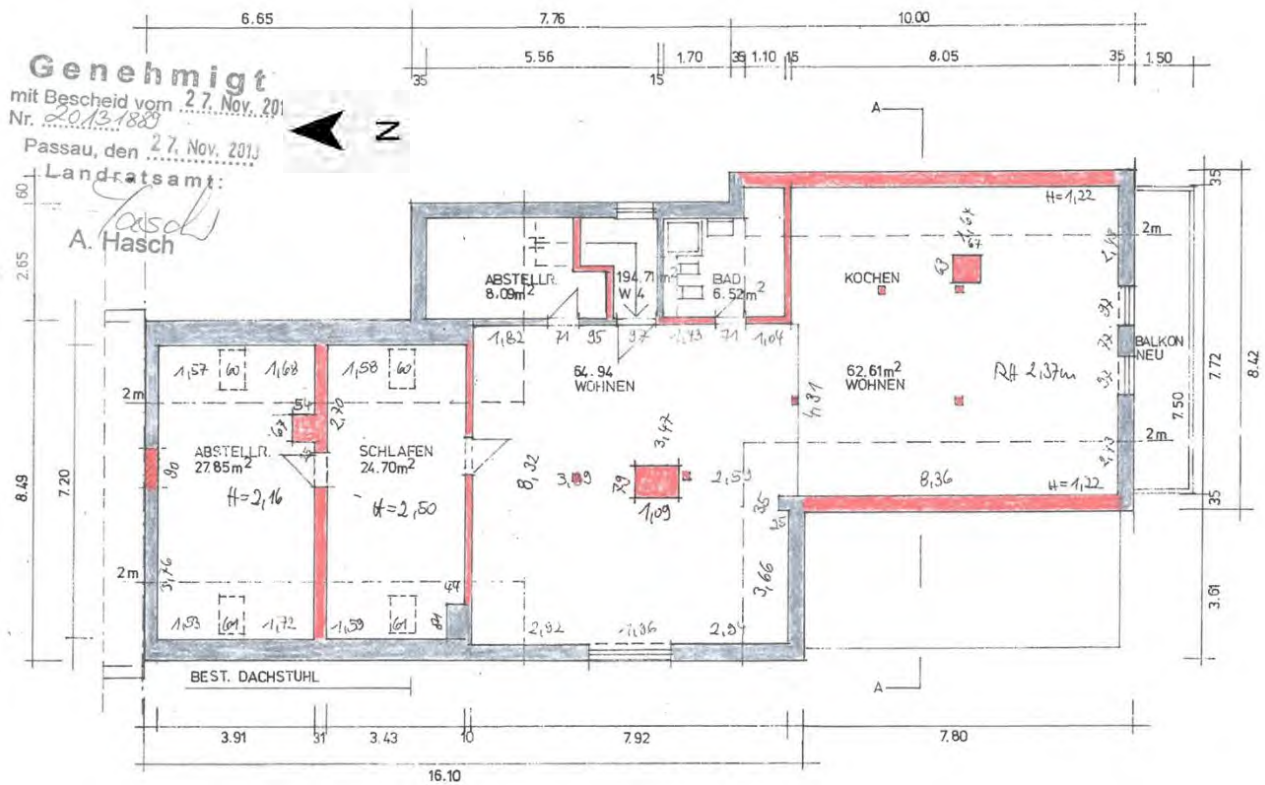
ohne Maßstab

Dachgeschoss:

Treppenhaus,

Wohnung W4:

Zugang über Wohnzimmer mit Küche, Balkon, Bad, Abstellraum, Schlafzimmer (als Durchgangszimmer), Abstellraum



ohne Maßstab

Schnitt:

ohne Maßstab

5.2 Energieausweis

liegt nicht vor

5.3 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, Elektromog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

Gaststätten- und Wohngebäude:

- ☐ Fassade renovierungsbedürftig
(→ erforderliche Maßnahmen siehe Gutachten SV Wasner)
Holzteile (Verkleidungen, Geländer) mit Verwitterungserscheinungen
- ☐ Gaststätte mit zugehöriger Betreiberwohnung:
deutliche Gebrauchsspuren und übliche Abnutzungserscheinungen
- ☐ Wohnungen OG/DG: im aktuellen Zustand nicht zu bewohnen und nicht zu vermieten (→ erforderliche Maßnahmen siehe Gutachten SV Wasner)
- ☐ Kellergeschoss: ostseitige Abstellräume I und II,
sowie nordseitige Unterkellerung des Küchentraktes:
erhebliche Feuchte- und Putzschäden und
allgemeiner starker Instandhaltungs- und Schönheitsreparaturstau

Außenanlagen

- ☐ schlechter, ungepflegter Zustand
- ☐ südlich der Gaststätte sind diverse Gegenstände und Gerätschaften abgestellt/gelagert

6 Beurteilung

6.1 Marktverhältnisse

6.1.1 Immobilienmarkt allgemein

Seit dem 2. Quartal 2022 belastet die Kombination aus steigenden Hypothekenzinsen, der hohen Inflation, den stark zunehmenden Bau- und Energiekosten sowie der Unsicherheiten infolge der Kriege die Entwicklung auf dem Käufermarkt. Im Frühjahr 2023 wurde deutlich, dass die Kehrtwende am bayerischen Immobilienmarkt, wenn auch in unterschiedlichem Maß, angekommen ist.

Zwischenzeitlich beleben gesunkene Zinsen die Nachfrage ein wenig.

6.1.2 Marktgängigkeit

Inwieweit es zu Preisabschlägen kommt, hängt stark von Lage und 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. Das hier zu bewertende Objekt ist energetisch nicht saniert, die Wohnungen aufgrund des Zustandes nicht vermietbar. Die Gastronomie in Bayern hat in den letzten Jahren eine Reihe von Herausforderungen erlebt, insbesondere durch die Covid-19-Pandemie und ihre Nachwirkungen. Aber auch langfristige strukturelle Entwicklungen, wie der Fachkräftemangel haben die Branche stark beeinflusst.

6.2 Fazit

Älteres, unsaniertes Gaststätten- und Wohngebäude mit gutem Wohn- bzw. Nutzflächenangebot in der Gemeindebereich von Thyrnau und am Stadtrand von Passau.

Die Gastronomie steht trotz der Erholung nach der Pandemie vor erheblichen Herausforderungen, insbesondere durch den Fachkräftemangel und die steigenden Kosten im Bereich der Energie- und Rohstoffpreise. Die Inflation trifft die Gastronomie doppelt, da sowohl die Waren- als auch die Energiekosten steigen, während gleichzeitig die Konsumlaune der Kunden durch die allgemeine Inflation gedämpft wird.

Wohnungen: nach unterstellter Ertüchtigung sind diese Wohnungen dem einfachen Standard zuzuordnen (keine Zentralheizung, Grundrissmängel, etc.)

7 Flächen

7.1 Angewandte Berechnungsvorschriften

- o Berechnung der Brutto - Grundfläche (BGF) nach DIN 277
- o Richtlinie der Berechnung der Mietfläche für Wohnungen (MF/W) vom 1.05.2012

7.2 Verwendete Unterlagen

- ☒ Bauplankopien und tech. Berechnungen
- ☒ Lageplan M 1:500

Anmerkung: Berechnungsgrundlage sind die Baupläne. Die Angaben in den Plänen wurden auf Plausibilität geprüft und übernommen. Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine andere Verwendung nicht geeignet.

7.3 Bruttogrundfläche

(Details siehe Anlagen)

Gaststätten- und Wohngebäude:

Kellergeschoss.....	107 m ²
Erdgeschoss	396 m ²
Obergeschoss.....	230 m ²
Dachgeschoss	<u>230 m²</u>
Gesamt	963 m ²

7.4 Nutz- und Wohnflächen

Details siehe Anlagen

Nutzfläche (Gaststätte)

Erdgeschoss:	247,2 m ²
--------------------	----------------------

Wohnflächen

Obergeschoss W2:	65,2 m ²
Obergeschoss W3:	118,2 m ²
Dachgeschoss W4:	<u>177,8 m²</u>
Wohnen insgesamt	361,2 m ²

Summe der Nutz- und Wohnflächen insgesamt.....	608,4 m ²
--	----------------------

8 Bewertung

8.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Nach § 8 ImmoWertV sind für die Wertermittlung bebauter Grundstücke drei Wertermittlungsverfahren anwendbar:

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 Wertermittlungstichtag 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 Gaststätten- und Wohngebäude. Aufgrund der aktuellen eingeschränkten Nutzung der Gaststätte (Öffnungszeiten lediglich 4 Stunden an 4 Tagen der Woche) ist eine Ableitung nach den tatsächlichen Umsätzen nach dem Pachtwertverfahren nicht möglich. Bei derartigen Objekten steht in erster Linie die Verzinsung des investierten Kapitals im Vordergrund.

Dem zufolge ist der Verkehrs-/Marktwert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, wobei bei der Gaststätte von einer angemessenen Miete, so wie bei den Wohnungen nach Renovierung ebenfalls von einer ortsüblichen Miete vergleichbarer Objekte ausgegangen wird.

Der **Verkehrswert** des Objektes wird damit vom Ertragswert unter Berücksichtigung der näheren Umstände, insbesondere des Zustandes und des erforderlichen Aufwandes für die Herstellung der unterstellten Vermietbarkeit abgeleitet.

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 Vergleichspreise

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

8.2.2 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 explizit keinen Bodenrichtwert aus.

Die Bodenrichtwerte der kleineren Orte (Kapfham, Fattendorf, Hundsdorf, etc.) im Gemeindebereich von Thyrnau/Kellberg liegen bei 60,00 €/m² ebf²
 Satzbach 100,00 €/m² ebf
 Zwecking 130,00 €/m² ebf
 nächstgelegene Gewerbegrundstücke
 im Stadtbereich Passau/Grubweg an der Donau und B388 90,00 €/m² ebf

Ausgangswert

Bodenrichtwert/m² der kleineren Orte EUR/m² 60,00

Anpassung wegen

Lage im Außenbereich und

im festgesetzten Überschwemmungsgebiet -20% EUR/m² - 12,00

fehlendem Kanalanschluss -10% EUR/m² - 6,00

angepasster Bodenrichtwert EUR/m² 42,00

Flurstück 2367/2

m² 1422

Bodenwert/m²

EUR 42,00

Bodenwert

EUR 59.724,00

Flurstück 2367

m² 705

Bodenwert/m²

EUR 42,00

Bodenwert

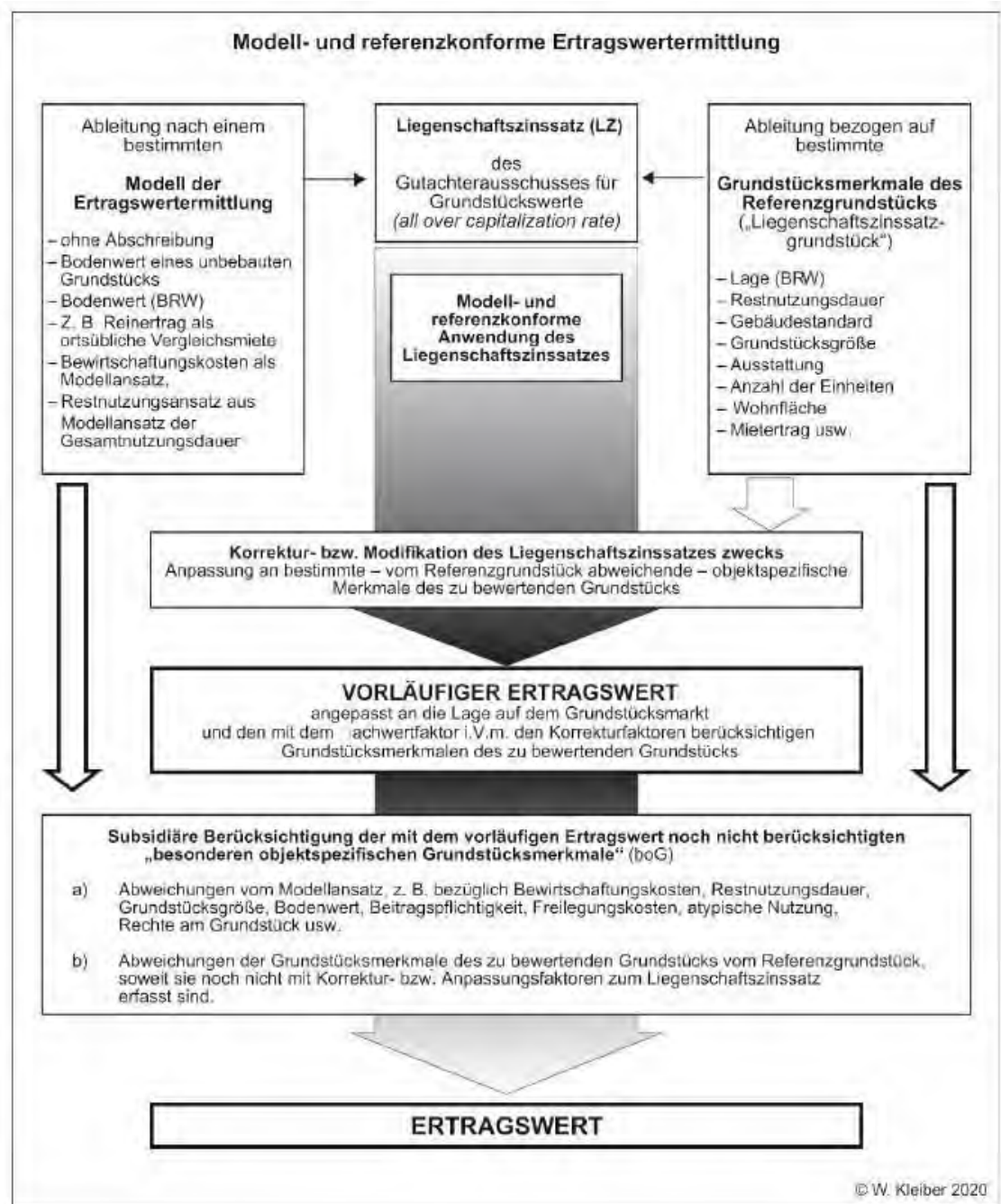
EUR 29.610,00

Insgesamt EUR 89.334,00

² erschließungsbeitragsfrei - incl. Erschließungskosten

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 2025 (2020=100): 123,0

- 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
- Instandhaltungskosten: 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 2025 (wie oben)
Ansatz: $9,00/77,1 \times 123,0 = \text{rd. } 14,40 \text{ €/m}^2$
Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung werden jeweils im Prozentsätzen der Instandhaltungskosten für Wohnungen zugrunde gelegt:
hier: gastronomische und wohnwirtschaftliche Mischnutzung 100%
- Mietausfallwagnis: Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringbare Mietrückstände oder Leerstand entsteht. Es dient zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.
Ansatz: 4,0% 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 werden folgende Liegenschaftszinssätze angegeben:

Gaststätten:..... 5,5% bis 8,5%
Mietwohngrundstücke: 3,0% bis 5,0%

Der örtlichen Marktlage entsprechend und unter Berücksichtigung der wertrelevanten Faktoren, Objektart, Zustand und Grundstückslage, sowie aufgeteilt entsprechend der Flächenanteile ist für das zu bewertende Objekt folgender Liegenschaftszins³ angemessen:

	m²	LZ	m² x LZ
Gaststätte	247	7,50%	18,525
Wohnflächen	361	5,00%	18,050
Summe/Schnitt	608	6,02%	36,575
Liegenschaftszinssatz	rd.	6,00%	

Der örtlichen Marktlage entsprechend und unter Berücksichtigung der wertrelevanten Faktoren, Objektart, Zustand und Grundstückslage ist für das zu bewertende Objekt ein Liegenschaftszins von 6,0% angemessen.

³ analog Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger, Seite 1674ff, Abb. 17

8.3.5 Nutzungssituation

Aktuell liegen keinerlei Miet- oder Pachtverhältnisse vor. Die Gaststätte wird von der Schuldnerin selbst betrieben und die vorhandenen Wohnungen W2-W4 sind im vorgefundenen Zustand weder bewohn- noch vermietbar.

8.3.6 Marktüblich erzielbare Erträge

Gaststätte: Es existieren keine verlässlichen öffentlichen „Gastro-Mietspiegel“, d.h. Mieten/Pachten sind oft individuell und stark von Objekt, Lage, Zustand und erwartbaren Umsatz abhängig.

Für vergleichbare Gastronomieobjekte konnten auch keine brauchbaren direkten Vergleichspreise beigebracht werden.

Nach eigenem Datenmaterial und Internetrecherche liegen die Pachtpreise für eine Speisegaststätte dieser Lage und Größe bei rd. 1.000 € - 2.000€/Monat, abhängig von Baujahr, Nutzfläche, Ausstattung und insbesondere der Lage.

Beim Ansatz des Mittelwertes von 1500,00 €/Monat entspricht dies bei einer Nutzfläche von 247,2m² im vorliegenden Fall 6,07/m², rd. **6,00€/m²**

Wohnen: ein Mietspiegel für die Gemeinde Thyrnau existiert nicht. Das aktuelle Mietniveau liegt nach Internetrecherche für Bestandsimmobilien in einem Rahmen von ca. 6,00 €/m² bis 9,00 €/m² (netto, kalt)

Die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Passau (gültig ab November 2024) im unmittelbar angrenzenden Stadtgebiet Passau liegt bei Wohnflächen von 65 m² bis über 150 m² Wohnfläche im unteren Bereich in einer Spanne von 5,47 € pro m² bis 6,45 €/m².

Die ortsübliche Miete wird für die entsprechenden Wohnflächen zwischen 6,60 € und 7,76 €/m² angegeben.

Die hier zu bewertenden Wohnungen sind im vorgefundenen Zustand unvermietbarer und unbewohnbar.

Unter der Annahme der Herstellung eines vermietbaren Zustandes nach Vorgabe des Sachverständigengutachtens Wasner wird unter Berücksichtigung der Lage des Anwesens, einer durchschnittlichen Ansprüchen genügenden Ausstattung, aber ohne Zentralheizung, der vorhandenen Grundrissmängel (Zugang direkt über Küche, gefangene Räume, etc.) ein

Quadratmeterpreis im Mittel von **6,50 €/m²** netto kalt in Ansatz gebracht.

8.3.7 Weitere Ausgangsdaten

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 der Bauweise:.....80 Jahre

Restnutzungsdauer: 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).

Die Restnutzungsdauer ergibt sich grundsätzlich aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag. Sofern keine genauen Daten vorliegen, ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen. Das Ergebnis hieraus ist zu überprüfen, ob dies dem Zeitraum entspricht, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Die Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen, insbesondere im Kontext von Rohbau- und Ausbaugewerken, wird nicht allein durch den Erhaltungszustand bestimmt, sondern auch durch wirtschaftliche und marktbezogene Faktoren.

Rohbaugewerke: Diese umfassen die grundlegenden strukturellen Elemente eines Gebäudes, wie Fundamente, tragende Wände und Dächer. Der Rohbau ist oft weniger von den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude betroffen und unterliegt in der Regel einer geringeren wirtschaftlichen Wertminderung. Ein Rohbau kann auch nach vielen Jahren noch den wirtschaftlichen Anforderungen entsprechen, was bedeutet, dass seine Restnutzungsdauer oft länger ist als die der Ausbaugewerke.

Ausbaugewerke: Diese umfassen die Innenausstattung und -gestaltung eines Gebäudes, wie z.B. Fenster, Türen, Bodenbeläge und technische Installationen. Diese Elemente sind stärker von den sich wandelnden Lebensgewohnheiten und technologischen Entwicklungen betroffen. Daher kann die Restnutzungsdauer der Ausbaugewerke kürzer sein, es sei denn, es wurden umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Restnutzungsdauer wird also durch eine differenzierte Betrachtung nach Art und Umfang des Modernisierungsbedarfs sowohl für den Rohbau als auch für den Ausbau bestimmt. Diese Betrachtung ist notwendig, um die wirtschaftliche Nutzbarkeit der baulichen Anlage realistisch einzuschätzen.

Das ursprüngliche Baujahr des Anwesens ist unbekannt, dürfte aber im 19. Jahrhundert, wenn nicht früher liegen (bereits in der Karte von 1860 sind Gebäude im Bereich der „Löwenmühle“ kartiert). Mitte der 1960iger und Anfang der 1990iger Jahre wurde das Anwesen erweitert. Nach einem Brandschaden wurde im Jahr 2013 das Gebäude in den heutigen Zustand verbracht. Für die weitere Bewertung wird auch unterstellt, dass die Ausbaugewerke des Anwesens entsprechend der Maßnahmen des Sachverständigengutachtens Wasner in einen gut bewohnbaren und entsprechend vermietbaren Zustand verbracht wird. Diese zeitlich zurückliegenden baulichen Maßnahmen und die zur Herstellung der Vermietung der Wohnungen erforderliche Maßnahmen sind sachverständig, bezogen auf die entsprechenden Gewerke, ausgehend von einem fiktiven Alter von 80 Jahren wie folgt zu berücksichtigen⁴:

Modernisierungselemente - Jahre zurück	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	bis 15 Jahre	bis 20 Jahre	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1-2				0
	18	15	10	4	8

Ausgehend von einem geschätzten ursprünglichen Baujahr 1955 ergibt sich durch diese Modernisierungsmaßnahmen gemäß ImmoWertV, Anlage 2, Tab.b bei rd. 8 Modernisierungspunkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 34 Jahren und damit ein **fiktives Baujahr 1979**

⁴ in Anlehnung an Anlage 2 ImmoWertA

8.3.8 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.

Im vorliegenden Fall sind folgende Umstände zu berücksichtigen:

- ▶ Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf im Bereich der Wohnungen und Fassade - € 168.000,00
(auf die Ausarbeitungen des Sachverständigen Thomas Wasner wird vollinhaltlich Bezug genommen)
- ▶ notwendigste Maßnahmen im Bereich der Kellerräume I und II auf der Ostseite und des unterkellerten Küchenbereichs im nördlichen Gebäudeteil insgesamt rd. 130m² x € 200,00/m² - € 26.000,00
- ▶ Aufwand für die dingliche Sicherung des Geh- und Fahrrechtes an Flurnummer 2368, pauschal - € 5.000,00
- ▶ Herrichten der Außenanlagen, pauschal - € 5.000,00

Anmerkung: Dieser Ansatz für den Werteeinfluss der Mängel und Schäden oder des Instandhaltungsrückstands beinhaltet keine Modernisierungen bzw. werterhöhenden Maßnahmen, sondern nur die Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes. 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.

8.3.9 Ermittlung des Ertragswerts

Gebäude(-teil) - Nutzung	Einheit Lage	Fläche [m²]	Anzahl [Stck]	marktlübliche Miete		
				[pro m²/Stck]	monatlich	jährlich
Gaststätte	EG	247,2		6,00 €	1.483,20 €	17.798,40 €
Wohnen OG/DG	OG/DG	361,2		6,50 €	2.347,80 €	28.173,60 €
Summe Nfl./Wfl.		608,4			3.831,00 €	45.972,00 €
Garage	incl.					
Stellplatz	incl.					
Summe Stellplätze					0,00 €	0,00 €
Rohertrag				Su:	3.831,00 €	45.972,00 €
Bewirtschaftungskosten						
Betriebskosten:	1,0%	aus		45.972,00 €	459,72 €	
Verwaltungskosten:	3,0%	aus		45.972,00 €	1.379,16 €	
Mietausfallwagnis:	4,0%	aus		45.972,00 €	1.838,88 €	
Instandhaltungskosten/m²	14,40 €	608,4 m²			8.760,96 €	
				27,1%	12.438,72 €	-12.438,72 €
Reinertrag						33.533,28 €
Bodenwert	Flurstück	m²		Euro/m²		
rentierlich	2367/2	1.422 m²		42,00 €	59.724,00 €	
	2367	705 m²		42,00 €	29.610,00 €	
	Summe:	2.127			89.334,00 €	
Liegenschaftszinssatz					6,00%	
Bodenwertverzinsung						-5.360,04 €
Reinertrag der baulichen Anlagen						28.173,24 €
Restnutzungsdauer:				34 Jahre		
Liegenschaftszins:				6,00%		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung				14,37		
Ertragswert der baulichen Anlagen						404.849,46 €
Bodenwert - rentierlich	Flurstück	m²		Euro/m²		
	2367/2	1422 m²		42,00 €	59.724,00 €	
	2367	705 m²		42,00 €	29.610,00 €	
Summe:		2127 m²		42,00 €	89.334,00 €	89.334,00 €
Vorläufiger Ertragswert						494.183,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				(m² Wfl/Nfl)	(=€/m² Wfl)	
Herstellung der unterstellten Vermietbarkeit (GA SV Wasner)		608,40			-276,13 €	-168.000,00 €
Mängel und Schäden im Bereiche der Kellerräume rd.		130,00			-200,00 €	-26.000,00 €
Dingliche Sicherung der Zufahrt und Herrichten der Aussenanlagen						-10.000,00 €
					Summe:	290.183,46 €
Ertragswert					rd.	290.000,00 €
				dies entspricht:	476,66 € /m²Nfl/Wfl	
			und dem	6,3	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 09.10.2025 folgende Werte:

Sachwert	nicht ermittelt
Ertragswert:	EUR 290.000,00
Verkehrswert wird abgeleitet vom Ertragswert	EUR 290.000,00

Verkehrswert

**Gaststätten- und Wohngebäude
auf Flurnummer 2367/2 zu 1422m² und
Flurnummer 2367 zu 705m²
der Gemarkung Kellberg**

Löwmühle 1, 94136 Thyrnau

EUR 290.000,00
(zweihundertneunzigtausend Euro)

nachrichtlich: dies entspricht: 100% des Ertragswertes und 477,00€/m² Nfl./Wfl.

Wert der Betriebseinrichtung (→ 10.4)	EUR 5.000,00 (fünftausend Euro)
---------------------------------------	------------------------------------

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

Fürstenzell 2025-12-22

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 09.10.2025



Bild 1: Ansicht von Westen



Bild 2: Ostseite des Anwesens

Lichtbilder vom 09.10.2025



Bild 3: südlicher Teil der Ostfassade



Bild 4: Außentreppe auf der Ostseite → Grenze zum Nachbarn

Lichtbilder vom 09.10.2025



Bild 5: Blick aus der Dachgeschosswohnung Richtung Südwesten



Bild 6: Zustand der Dachgeschosswohnung W4

Lichtbilder vom 09.10.2025



Bild 7: Bad zur Wohnung W4



Bild 8: Bad zur Wohnung W2 im Obergeschoss

Lichtbilder vom 09.10.2025



Bild 9: Zustand der Wohnung W2 im Obergeschoss



Bild 10: Beheizungsmöglichkeit der Wohnung W2

Lichtbilder vom 09.10.2025



Bild 11: Bad zur Wohnung W3



Bild 12: Hauswirtschaftsraum zur Wohnung W3

Lichtbilder vom 09.10.2025



Bild 13: Standard der Gaststätte



Bild 14: gemauerter Ofen im Bereich der Gaststätte

Lichtbilder vom 09.10.2025



Bild 15: Küche



Bild 16: Spülküche

Lichtbilder vom 09.10.2025



Bild 17: Außentreppe zu den ostseitigen Abstellräumen I und II



Bild 18: Zustand der ostseitigen Abstellräume

Lichtbilder vom 09.10.2025



Bild 19: Abstellraum II mit Kühlzelle



Bild 20: Treppe auf der Ostseite zum Obergeschoss

Lichtbilder vom 09.10.2025



Bild 21: Zustand der Unterkellerung des Küchentrakts des nördlichen Gebäudetraktes



Bild 22: Zustand der Unterkellerung wie vor

10.2 Bruttogrundflächen

ERMITTLUNG DER BRUTTO GRUNDFLÄCHE						
Wohn- und Gaststättengebäude	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m²]	BGF [m²]
Kellergeschoss	6,000	4,000			24,00	
	3,400	5,300			18,02	
	8,700	7,500			65,25	
Kellergeschoss gesamt					107,27	107
Erdgeschoss	16,100	8,490			136,69	
	13,400	12,000			160,80	
	3,250	4,000	-100%		-13,00	
	9,750	2,500			24,38	
	0,500	2,000			1,00	
Vorbau (Wintergarten)	7,200	3,410			24,55	
Schuppenanbau	4,900	12,600			61,74	
Erdgeschoss gesamt					396,16	396
Obergeschoss	16,100	8,490			136,69	
	7,800	8,420			65,68	
	7,760	2,650			20,56	
	2,200	3,250			7,15	
Obergeschoss gesamt					230,08	230
Dachgeschoss	16,100	8,490			136,69	
	7,800	8,420			65,68	
	7,760	2,650			20,56	
	2,200	3,250			7,15	
Dachgeschoss gesamt					230,08	230
Wohn- und Gaststättengebäude insgesamt	Brutto Grundfläche			BGF		963

10.3 Nutz- und Wohnflächen

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHE nach MF/W*					
			Zuordnung		
Erdgeschoss	Abmessungen(m) oder Fläche(m²)	(MF-1.1)	Gewichtung	WFL	
Windfang	3,120	a	100%	3,1	
Gastraum 1	41,880	a	100%	41,9	
Gastraum 2/Theke	28,580	a	100%	28,6	
Getränke	6,220	a	100%	6,2	
Wintergarten	24,560	a	100%	24,6	
Eingangsflur	6,810	a	100%	6,8	
WC-D	6,180	a	100%	6,2	
WC-H	4,310	a	100%	4,3	
Küchenflur	14,580	a	100%	14,6	
Küchenflur	16,710	a	100%	16,7	
Küchenlager	15,880	a	100%	15,9	
Flur	8,640	a	100%	8,6	
WF	5,510	a	100%	5,5	
DU/WC	4,330	a	100%	4,3	
Leergut	4,730	a	-100%	-4,7	
Abstellraum	5,940	a	100%	5,9	
Lagervorraum	4,380	a	100%	4,4	
Lager 1	13,060	a	100%	13,1	
Lager 2	24,230	a	100%	24,2	
Terrasse	68,000		25%	17,0	
Erdgeschoss					247,2
Wohnung W2	Abmessungen(m) oder Fläche(m²)	(MF-1.1)	Gewichtung	WFL	
Kochen	11,230	a	100%	11,2	
Wohnen	19,740	a	100%	19,7	
Schlafen	14,210	a	100%	14,2	
Kind	13,070	a	100%	13,1	
Du/WC	6,970	a	100%	7,0	
Wohnung W2					65,2

Wohnung W3	Abmessungen(m) oder Fläche(m²)	(MF-1.1)	Gewichtung	WFL	
Kochen	16,690	a	100%	16,7	
Essen	16,370	a	100%	16,4	
Gast	13,190	a	100%	13,2	
Balkon	24,560	a	25%	6,1	
Wohnen	31,610	a	100%	31,6	
Schlafen	16,640	a	100%	16,6	
WC	4,130	a	100%	4,1	
Bad	8,730	a	100%	8,7	
Flur	4,400	1,100	a	100%	4,8

Wohnung W3 **118,2**

Wohnung W4	Abmessungen(m) oder Fläche(m²)	(MF-1.1)	Gewichtung	WFL
Kochen	62,610	a	100%	62,6
Wohnen	64,940	a	100%	64,9
unter 1,5m lichte Höhe	8,050	0,400	-100%	-3,2
	8,050	0,400	-100%	-3,2
	3,900	0,400	-100%	-1,6
	1,300	0,400	-100%	-0,5
Bad	6,520		100%	6,5
unter 1,5m lichte Höhe	3,200	0,400	-100%	-1,3
Abstellraum	8,090		100%	8,1
unter 1,5m lichte Höhe	3,200	0,400	-100%	-1,3
Schlafen	24,700		100%	24,7
unter 1,5m lichte Höhe	6,860	0,400	-100%	-2,7
Abstellraum 2	27,850		100%	27,9
unter 1,5m lichte Höhe	7,820	0,400	-100%	-3,1

Wohnung W4 **177,8**

NUTZFLÄCHE	Gaststätte	247,2
WOHNFLÄCHE	W2/W3/W4	361,2
	insgesamt	608,4

*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 Wert der Betriebseinrichtung

Folgende wesentlichen Positionen wurden berücksichtigt:

- Edelstahl-Betriebseinrichtung (Hängeschränke, Arbeits- & Anrichttische, Spülen)
- Kühlgeräte (Kühlschränke, Kühltheke, doppelflügeliger Kühlschrank, Eismaschine)
- Koch- und Grilltechnik (Kombidämpfer, Ofen, Grillplatte, Gasgrill, Fritteusen)
- Spültechnik (Gastropülmaschinen)
- Kleingeräte (Mikrowelle)
- Lüftungstechnik (Abluftanlage)
- Bar-/Thekenausstattung (Kassenanlage, Gläserspültechnik, Gläserregal)
- Bestuhlung im Innenbereich (Tische & Stühle für ca. 60 Sitzplätze)
(Möblierung der Außenbereiche lt. Angabe im Eigentum der Brauerei)

Große Teile der Ausstattung stammen (lt. Gewinnermittlung vom 1.1.2022 bis zum 31.12.2022) aus den Jahren 2018-2020, teilweise jünger und teilweise auch deutlich älter.

Ohne gravierende Mängel und bei funktionierender Technik wird der realistische Marktwert der Betriebseinrichtung insgesamt auf**5000,00 €** geschätzt.

Hinweis: Die Schätzung von Betriebseinrichtungen liegt nicht im Fachbereich des Unterzeichners. Sollte eine detaillierte Wertermittlung der Betriebseinrichtung erforderlich sein, ist ein Gutachter des entsprechenden Fachbereichs hinzuzuziehen.

10.5 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 2024/25 Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser
23. Auflage 2024, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen GmbH & Co. Essen
- [5] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
25. Auflage 2024, 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