



GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Gutachten-Nr.: 136 – 2024 | Az.: 804 K 81/23

Bewertungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus samt Baurechtsreserven
St.-Blasius-Straße 18, 94136 Thyrnau
Flurstück Nr. 161 – Gemarkung Kellberg

Auftraggeber: Amtsgericht Passau
Schustergasse 4, 94032 Passau



Wertermittlungsstichtag:	15. Mai 2024
Verkehrswert ¹:	625.000 €

Seitenzahl Gutachten / Anlagen: 45 / 15

Ausfertigungen: 6 Stück (inkl. Büro- / Digitalausfertigung)

Passau, 7. August 2024

¹ Zugang zum Objekt nicht möglich, Gutachten steht unter diversen Annahmen zum Ausbau- und Unterhaltungszustand

TSH Sachverständigen GmbH & Co. KG | Amtsgericht Regensburg | HRA 10476

Persönlich haftende Gesellschafterin: TSH Geschäftsführungs GmbH | Amtsgericht Regensburg | HRB 19008 | Geschäftsführer:

Anna Maria Tuscher-Sauer | Dipl.-Ing. (FH), öffentlich bestellte u. vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken

Benedikt Sauer | Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Sachverständiger f. Schäden an Gebäuden (EIPOS), Fachplaner f. vorbeugenden Brandschutz (EIPOS)

Christopher Haiböck | B.A. | Immobilienökonom IRE|BS | öffentlich bestellter u. vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken | EIPOSCERT – Sachverständiger Immobilienbewertung (S), gem. DIN EN ISO/IEC 17024

Hauptsitz Landkreis Kelheim | Osterriedergasse 5 | 93326 Abensberg | Tel.: 09443 9149-0 | Fax: 09443 9149-21

Zweigstelle Stadt Passau | Toblacher Straße 1a | 94036 Passau | Tel.: 0851 21056600

Zweigstelle Landkreis Ebersberg | Griesstraße 26 | 85567 Grafing | Tel.: 08092 24777-80

post@tsh-sachverstand.de | www.tsh-sachverstand.de

Gutachtenfertiger

Christopher Haiböck | öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (Aufsichtsbehörde: IHK Niederbayern)

ZUSAMMENFASSUNG**Auftrag:**

Ortsbesichtigung	15. Mai 2024
Wertermittlungstichtag	15. Mai 2024
Auftraggeber	Amtsgericht Passau
Art / Verwendungszweck	Verkehrswertgutachten / Grundlage für Zwangsversteigerung

Grundstück:

Adresse	St.-Blasius-Straße 18, 94136 Thyrnau
Flurstücknummer	161, Gemarkung Kellberg
Grundstücksgröße	3.339 m ²
Lage / Baurecht	Innenbereich / Dorfgebiet gem. § 34 BauGB

Gebäude:

Objektart / Nutzung	Wohn- und Geschäftshaus samt Baurechtsreserven
Baujahr	ca. 1983 (geringer Teil ca. aus 1898)
Wohnfläche	ca. 554 m ² (verteilt auf 5 Wohneinheiten fiktiv umgenutzt)
Markübliche Miete	ca. 3.800 € pro Monat
Restnutzungsdauer	39 Jahre

Wertermittlung:

Bodenwert – Teilfläche 1	251.000 € (bebaut mit Wohn- und Geschäftshaus)
Bodenwert – Teilfläche 2	124.000 € (Bauparzelle)
Bodenwert – Teilfläche 3	124.000 € (Bauparzelle)
Bodenwert – Teilfläche 4	2.100 € (Verkehrsfläche)
Bodenwert – Teilfläche 5	3.200 € (Verkehrsfläche)
Ertragswert – Teilfläche 1	640.380 € 1.156 €/m ² Mietfl. 14,0-facher Rohertrag
boG ²	-215.514 € (Umnutzung Erdgeschoss)
	-39.365 € (Umnutzung Dachgeschoss)
	-10.000 € (Flurstückszerlegung)
	-3.619 € (Herstellungsbeiträge)
Verkehrswert ³	rd. 625.000 € → Ertragswert Teilfläche 1 zzgl. Bodenwerte Teilflächen 2 bis 5 inkl. boG

² Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale³ Gerundet auf volle 1.000 €; Zugang zum Objekt nicht möglich, Gutachten steht unter diversen Annahmen zum Ausbau- und Unterhaltungszustand

INHALTSVERZEICHNIS

I. Allgemeine Grundlagen	6
I.1 Auftraggeber	6
I.2 Art und Zweck des Gutachtens	6
I.3 Bewertungsobjekt	6
I.4 Stichtage	6
I.5 Ortbesichtigung	7
I.6 Prämissen	8
I.7 Verwendete Unterlagen	9
I.8 Bewertungsgrundsätze	10
II. Grundbuch	11
II.1 Deckblatt	11
II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)	11
II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)	11
II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	11
II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	11
III. Objektbeschreibung	12
III.1 Grundstücksbeschreibung	12
III.1.1 Lagemerkmale	12
III.1.1.1 Basisdaten	12
III.1.1.2 Makrostandort	13
III.1.1.3 Mikrostandort	14
III.1.1.4 Demografische Entwicklung	15
III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften	16
III.1.3 Erschließung	16
III.1.4 Baurechtlicher Zustand	17
III.1.5 Außenanlagen	18

III.2 Gebäudebeschrieb	19
III.2.1 Miet- / pachtvertragliche Bindungen	19
III.2.2 Zweckbestimmung	19
III.2.3 Rohbau	20
III.2.4 Ausbau.....	20
III.2.5 Fassaden	20
 III.3 Baulicher Zustand	 22
III.3.1 Wirtschaftliche Gestaltung.....	22
III.3.2 Nutzungsdauer.....	24
III.3.3 Baulicher Unterhaltungszustand.....	25
III.3.4 Energetische Eigenschaften.....	26
 IV. Wertermittlung.....	 27
IV.1 Bodenwertermittlung	28
IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens.....	28
IV.1.2 Bodenrichtwert.....	28
IV.1.3 Anpassung	29
IV.1.4 Ermittlung des Bodenwerts	30
 IV.2 Ertragswertermittlung – Teilfläche 1.....	 31
IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens.....	31
IV.2.1.1 Ertragswertverfahren.....	31
IV.2.1.2 Verfahrensablauf.....	31
IV.2.1.3 Liegenschaftszinssätze / Kapitalisierung / Abzinsung.....	32
IV.2.2 Marktüblicher Rohertrag	33
IV.2.3 Wahl des Liegenschaftszinssatzes	34
IV.2.4 Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks	35

IV.3 Ableitung des Verkehrswertes	36
IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
IV.3.1.1 Wertnachteil der Umnutzung	37
IV.3.1.2 Flurstückszerlegung	40
IV.3.1.3 Herstellungsbeiträge	41
IV.3.2 Zusammenstellung der Werte	42
IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung	43
IV.3.4 Verkehrswert	45

ANLAGENVERZEICHNIS

Nr.	Bezeichnung	Datum	Maßstab	Seiten
1.	Landkarte	21.03.2024	1 : 200.000	1
2.	Ortsplan	21.03.2024	1 : 10.000	1
3.	Luftbild und Flurkarte mit Ergänzungen zur Teilung	21.03.2024	1 : 1.000	1
4.	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	-	-	1
5.	Planunterlagen			
5.1	Grundriss Kellergeschoss	10.02.1982	-	1
5.2	Grundriss Erdgeschoss	10.02.1982	-	1
5.3	Grundriss Obergeschoss	10.02.1982		1
5.4	Grundriss Dachgeschoss	10.02.1982	-	1
5.5	Schnitt	10.02.1982		1
6.	Bruttogrund- und Geschossfläche	01.08.2024	-	1
7.	Wohnfläche / Nutzfläche	01.08.2024	-	2
8.	Fotodokumentation	15.03.2024	17 Fotos	3
Seitenzahl der Anlagen				15

I. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

I.1 Auftraggeber

Amtsgericht Passau

Schustergasse 4

94032 Passau

I.2 Art und Zweck des Gutachtens

Art: Verkehrswert gemäß Definition § 194 BauGB

Zweck: Grundlage für Zwangsversteigerung

I.3 Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftshaus

St.-Blasius-Straße 18, 94136 Thyrnau

Flurstück Nr. 161 - Gemarkung Kellberg

I.4 Stichtage

Wertermittlungsstichtag: 15. Mai 2024

Qualitätsstichtag: entspricht Wertermittlungsstichtag

I.5 Ortsbesichtigung

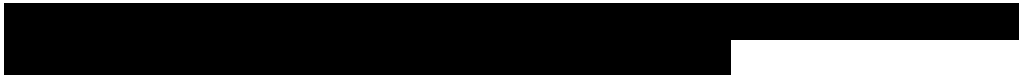
Zeitpunkt: 15.05.2024

Umfang: Grundstück und Gebäude von außen (nur nicht eingefriedeter Grundstücksteil)

Der Zutritt zu den baulichen Anlagen wurde trotz Rückmeldung durch den Schuldner auf die Ladung zum Ortstermin nicht gewährt. Es wurde der ursprüngliche Termin auf dessen Wunsch verlegt und abgestimmt.

Daher wurde hinsichtlich des Innenausbaus angenommen, dass sich dieser in einem ordnungsgemäßen Unterhaltungszustand befindet, welcher der äußeren Erscheinung der Baulichkeiten entspricht. Ferner wird angenommen, dass das Gebäude entsprechend den vorliegenden Eingabeplänen errichtet wurde.

Anwesende Personen:



Die Aufnahme aller wertrelevanten Details des Grundstücks wurde mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an den Gebäuden sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

I.6 Prämissen

Die nachfolgende Wertermittlung steht unter diversen Annahmen bzw. Vorbehalten, wobei die Begutachtung regelmäßig nach dem Augenschein erfolgt.

Insbesondere eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit technischer Anlagen oder Bauteilöffnungen bzw. zerstörerische Untersuchung sind explizit nicht Gegenstand des Auftrags, wobei eine uneingeschränkte Funktionsfähigkeit sämtlicher gebäudetechnischer Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Medien, etc.) unterstellt wird.

Weiter wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen die zum Wertermittlungsstichtag gültigen anerkannten Regeln der Technik, insbesondere in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie Schall- und Wärmeschutz, erfüllen oder ein entsprechender Bestandschutz vorliegt.

Ausnahmen bilden konkrete Hinweise involvierter Personen, welche gegebenenfalls die Hinzuziehung entsprechender Fachleute erforderlich machen.

Außerdem steht das Gutachten unter dem Vorbehalt, dass keine Kontaminierungen an Grund und Boden sowie an Gebäuden vorhanden sind bzw. ein altlastenfreier Zustand vorliegt.

Gegenteilige Erkenntnisse können sich aufgrund eingeholter Auskünfte aus dem Altlastenkataster ergeben und sind entsprechend wertmäßig zu berücksichtigen.

Abschließend steht die Wertermittlung unter der Annahme, dass die aufstehende Bebauung genehmigt ist, entsprechend der Baugenehmigung errichtet wurde und weiter allen sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben entspricht.

Für Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit, sofern die Maße aus vorhandenen Plänen entnommen wurden sowie Angaben Dritter kann keine Gewähr übernommen werden.

I.7 Verwendete Unterlagen

Für die Wertermittlung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

a) Vom Gericht zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug Band 26 / Blatt 910 Kellberg vom 07.12.2023
- Infos der Gemeinde Thyrnau i. S. Zwangsversteigerung beziehend auf Flst. Nr. 161, Gemarkung Kellberg
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.01.2024

b) Vom Büro TSH besorgt:

- Bodenrichtwertauskünfte des Gutachterausschusses Landkreis Regensburg vom 11.07.2024
- Auskünfte der Gemeinde Thyrnau vom 10.04.2024
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 12.04.2024
- Planunterlagen von der Gemeinde Thyrnau vom 12.04.2024
 - o Ansichten (Norden, Süden, Westen, Osten)
 - o Grundrisse (KG, EG, OG, DG, Schnitt A – B)
 - o Berechnung Wohnfläche
 - o Lageplan vom 09.07.1982

I.8 Bewertungsgrundsätze

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Zum 1. Januar 2022 trat im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft, worin zahlreiche Regelungen aus nachfolgenden Richtlinien übernommen wurden:

- Bodenwertrichtlinie
- Vergleichswertrichtlinie
- Ertragswertrichtlinie
- Sachwertrichtlinie
- Wertermittlungsrichtlinien 2006

Die neue ImmoWertV überführt somit die entsprechenden Richtlinien in eine Rechtsverordnung und macht diese bundeseinheitlich und rechtsverbindlich.

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV 2021 sind sämtliche Gutachten ab 1. Januar 2022, unabhängig des Wertermittlungstichtags, nach dieser neuen Verordnung zu erstellen.

Zur Wertermittlung von Grundstücken beschreibt die Verordnung folgende, normierte Verfahren:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Näheres zum Ablauf und zur Wahl der Verfahren ist den jeweiligen Kapiteln (Kap. IV. ff.) dieses Gutachtens zu entnehmen.

II. GRUNDBUCH

II.1 Deckblatt

Amtsgericht:	Passau	Band:	26
Grundbuch:	Kellberg	Blatt:	910
Ausdruck:	07.12.2023		

II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
161	St.-Blasius-Straße 18, Gebäude- und Freifläche	3.339 m²

II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)

2

II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet – siehe Amtsgericht Passau Az.: 804 K 0081/2023 aus 12/2023;
- Laternenerrichtungsrecht für Gemeinde Thyrnau – siehe Kartenbeilage zum Belastungsnachweis in der Flurbereinigung Kellberg - aus 12/2015;

II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Eintragungen in der Abteilung III bleiben im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig unberücksichtigt, da diese zwar den Preis beeinflusst nicht aber den Wert.

Es ist vielmehr zu unterstellen, dass sie durch den Verkaufserlös befriedigt werden und daher den Käufer nicht betreffen.

III. OBJEKTDESCHEIBUNG

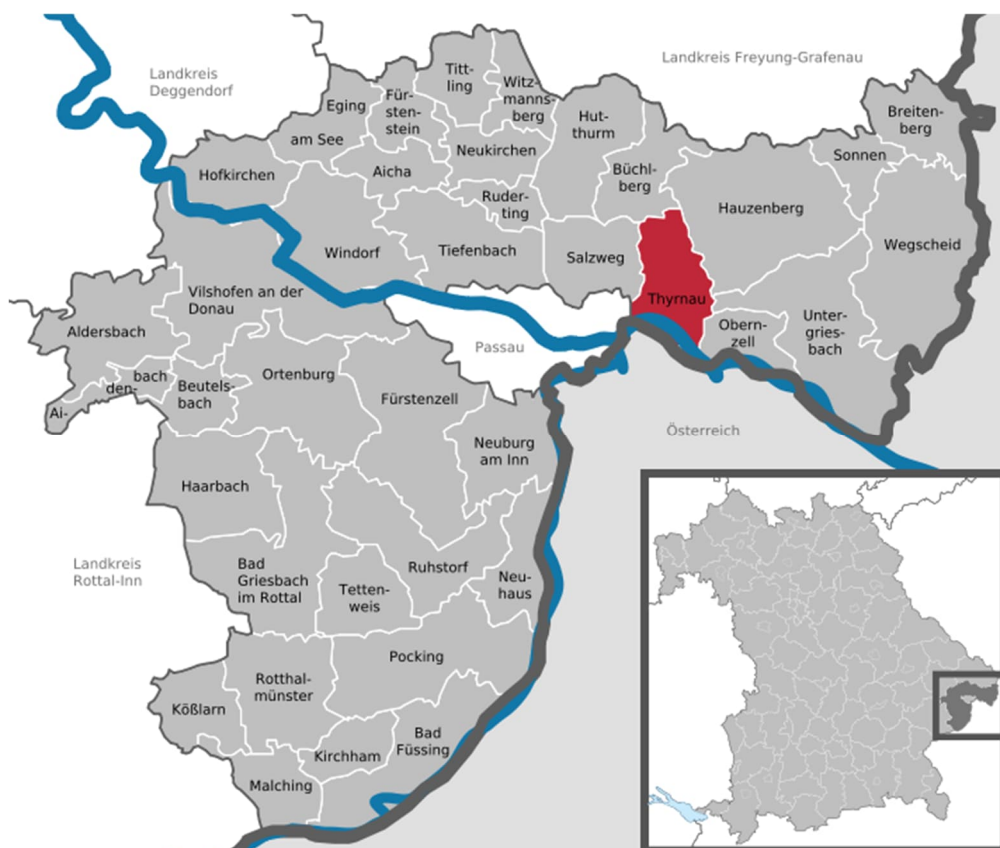
III.1 Grundstücksbeschieb

III.1.1 Lagemerkmale

III.1.1.1 Basisdaten⁴

Bundesland: Bayern
Regierungsbezirk: Niederbayern
Landkreis: Passau
Höhe: ca. 455 m ü. NHN
Fläche: 33,73 km²
Einwohner: 4.267 (31.12.2023)
Bevölkerungsdichte: 127 Einwohner je km²
Homepage: thyrnau.de
Lage der Gemeinde Thyrnau im Landkreis Passau:

Wappen:



⁴ <https://de.wikipedia.org/wiki/Thyrnau>

III.1.1.2 Makrostandort

Thyrnau ist eine Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Passau. Der gleichnamige Hauptort ist ein staatlich anerkannter Luftkurort. Sie liegt in der Region Donau-Wald auf den südlichsten Ausläufern des Bayerischen Waldes sowie nördlich über dem tief eingeschnittenen Tal der Donau, nicht weit entfernt vom benachbarten Oberösterreich. Der Ort befindet sich ca. 9 Kilometer nordöstlich der Dreiflüssestadt Passau und rund 8 Kilometer südwestlich von Hauzenberg.

Die Gemeinde Thyrnau ist in insgesamt 44 Gemeindeteile gegliedert.

Die nächstgelegene Bundesstraße ist die B 388 (München - Passau), welche innerhalb von etwa 4 Kilometern erreichbar ist. Diese geht kurz vor Passau in die B 12 (Lindau - Passau) über, die innerhalb von ungefähr 8 Kilometern erreicht werden kann.

Die nächstgelegene Autobahn bildet die A 3 (Nürnberg - Passau), die über die Auffahrt Passau-Mitte innerhalb von 16 Kilometern erreichbar ist.

Thyrnau verfügt über keinen eigenen Bahnhof. Um Anschluss an das Schienennetz zu erhalten, ist es erforderlich, in die nahe gelegene Stadt Passau zu pendeln. Vom Passauer Bahnhof aus verkehren stündlich Züge in Richtung München, Regensburg und Wien.

Die Gemeinde selbst bietet einen Supermarkt, zwei Bäckereien und eine Metzgerei. Für eine umfassendere Auswahl an Einzelhandelsgeschäften muss in das nahegelegene Passau gefahren werden.

Vor Ort gibt es für die ärztliche Versorgung lediglich einen Allgemeinmediziner sowie einen Zahnarzt. Für ein breiteres Angebot an ärztlicher Versorgung sowie für den Zugang zu einem Klinikum muss ebenfalls in die nahegelegene Stadt Passau gefahren werden.

Die Gemeinde verfügt neben einem Kindergarten auch über eine Grundschule. Weiterführende schulische und akademische Einrichtungen sind in der nahegelegenen Stadt Passau in großer Vielfalt vorhanden.

Insgesamt ist die Makrolage aufgrund der relativen Nähe zu Passau als tendenziell durchschnittlich einzustufen, wobei die geringe Zahl an Nahversorgungseinrichtungen und die durchschnittliche Anbindung an das Schienen- und Fernstraßennetz zu berücksichtigen sind.

Wichtige Entfernungen:

Thyrnau	-	Passau	ca. 13 km
Thyrnau	-	Linz (A)	ca. 85 km
Thyrnau	-	München	ca. 184 km

III.1.1.3 Mikrostandort

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Kellberg, einem Gemeindeteil von Thyrnau, der südlich des Hauptortes gelegen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der Ortsdurchfahrtsstraße „St.-Blasius-Straße“.

In der näheren Umgebung befinden sich vorwiegend wohnungswirtschaftlich genutzte Objekte, wobei eine bauliche Nutzung durch individuelle Ein- und Zweifamilienhäuser dominiert.

Kellberg verfügt über keine Nahversorgungseinrichtungen, weshalb für den wöchentlichen Einkauf in den Hauptort oder insbesondere das nahegelegene Passau gependelt werden muss.

Trotz der Positionierung an der Durchfahrtsstraße ist die Lage des Bewertungsobjekts als ruhig einzustufen, da auf der Nordseite des Grundstücks keine Bebauung vorhanden ist und die Ortschaft insgesamt abgeschieden liegt. Es ist demnach nicht von einer erhöhten Immissionsbelastung auszugehen.

Kellberg bietet neben einem Kindergarten auch einen Fußballverein, zwei Restaurants, ein Hotel sowie eine Zweigstelle der VR-Bank Passau.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die vollständige Versorgung des Gemeindeteils Kellberg – sei es in Bezug auf Nahversorgungsangebote, medizinische Versorgung oder Bildungseinrichtungen – durch die Stadt Passau gewährleistet wird.

Obwohl die Wohnlage auf den ersten Blick abgeschieden erscheinen mag, erweist sie sich aufgrund der faktischen Nähe zu Passau als attraktiv. Dies wird durch den relativ hohen Bodenrichtwert sowie die prognostizierten, steigenden Einwohnerzahlen der Gemeinde Thyrnau bestätigt.

Demnach ist die Mikrolage beziehungsweise die Wohnlage – trotz der fehlenden Anlaufstellen - insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

III.1.1.4 Demografische Entwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik erstellt den Demographie-Spiegel Bayern, der insbesondere die Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde wiedergibt, wobei für die vorliegende Gemeinde nachfolgende Auswertungen erfolgt sind:

Datenblatt 09 275 150 Thyrnau

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	4 203	658	2 642	903
2020	4 210	650	2 650	910
2021	4 220	660	2 640	920
2022	4 230	650	2 640	940
2023	4 240	650	2 640	950
2024	4 250	650	2 620	980
2025	4 250	630	2 620	1 000
2026	4 260	640	2 610	1 010
2027	4 260	630	2 590	1 050
2028	4 270	630	2 560	1 070
2029	4 270	630	2 550	1 100
2030	4 270	630	2 520	1 130
2031	4 280	630	2 500	1 150
2032	4 280	620	2 490	1 170
2033	4 280	620	2 480	1 190



Es ist demnach von einem ganz leichten Anstieg der Bevölkerung auszugehen, wobei lediglich eine geringe Abwanderung im Bereich der unter 18-jährigen und der 18- bis unter 65-Jährigen prognostiziert wird. Der Anteil derjenigen älter als 65 nimmt zu.

III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften

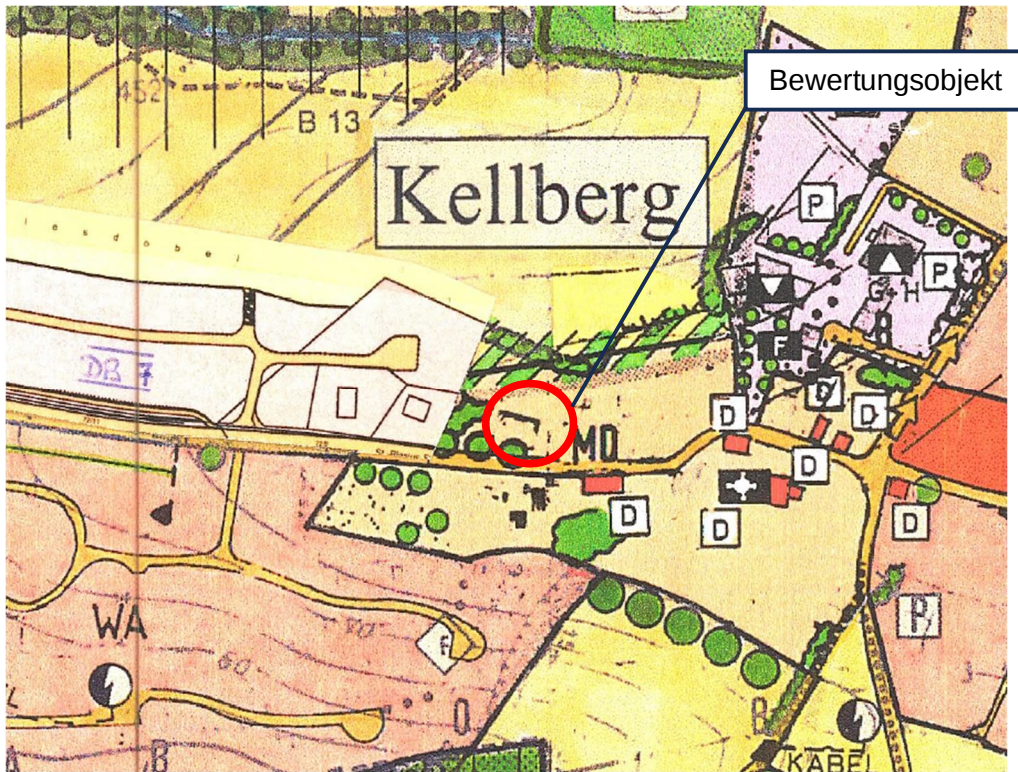
Form:	annäherungsweise viereckig bzw. trapezförmig, Bereich Westgrenze, Einsprung
Oberfläche:	bebauter Teil Richtung Straße, leicht gewölbt, jedoch tendenziell eben, leichte Böschung zur Erschließungsstraße Richtung Süden, nördlicher Teil augenscheinlich Richtung Norden abfallend, Grundstück frei zu betreten bis ca. Nordfassade Baukörper, von dort Großteil Grundstück einsehbar, Bereich Nordwesten augenscheinlich modelliert und abgegraben
Mittlere Abmessungen:	ca. 59 m x 56,5
Baugrund:	nicht bekannt, offensichtlich tragfähig
Altlasten:	nicht bekannt, auf Grund der wohnungswirtschaftlichen Vornutzung nicht abgeklärt; Vorbehalt eines altlastenfreien Zustands
Überschwemmungsgebiet:	nein
Denkmalschutz:	nein

III.1.3 Erschließung

Straße:	entlang Südgrenze, auf Seiten Bewertungsobjekt Gehsteig, befestigt, Granitpflaster, abgesenkt, nach Straße, gegenüberliegend, teilweise kommunale Gehwege
Wasser, Kanal:	vermutlich vorhanden
Strom, Telefon:	vermutlich vorhanden
Beiträge:	Das Gutachten steht unter der Annahme, dass sämtliche Erschließungs- und Herstellungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und dem KAG aufgrund des fortgeschrittenen Alters der aufstehenden Bebauung abgegolten sind

III.1.4 Baurechtlicher Zustand

Der Auskunft der Gemeinde Thyrnau zufolge ist das zu bewertende Grundstück gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan als Dorfgebiet („MD“) ausgewiesen.



Ferner existiert kein Bebauungsplan.

Das Baurecht richtet sich daher nach den Vorgaben des § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt.

Somit ist das Grundstück als baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu bewerten.

III.1.5 Außenanlagen

Verkehrsflächen:

Nördlicher Grundstücksbereich:	augenscheinlich keine vorhanden, auf Grund bewuchs nicht vollständig einsehbar
Bereich Nordfassade:	angebaut an Wohnhaus, kleiner Bretterverschlag, einfache Abstellzwecke, ohne Werteinfluss
Bereich Westgrenze:	augenscheinlich kleiner Holzstadel in Grenzbauweise bzw. leichter Überbau vom Flurstück 161/6
Östlicher Bereich:	
Zufahrt bzw. Hauszugang:	geschottert, nach beiden Seiten abgetrennt, Granitsteine
Zufahrt nach Süden:	geschottert, befestigt, Kies bzw. Frostschutz
vor Garagen:	wie vor
Richtung Straße:	Böschung, Rasen, kleine Treppenanlage, Granitsteine, Edelstahlgeländer
Westlicher Bereich:	
Weitere Zufahrt:	Bereich gedacht Parkplatz, befestigt, Kies, mit Unkraut durchwachsen, aufgestellt Altkleidercontainer
Durchfahrt:	südlicher Bereich, von Ost nach West möglich
Südwestlicher Grundstücksteil:	
Tafeln:	2 Stück, Metallsäulen, Wanderkarte, Aushang Gemeinde Thyrnau
Zu Flst. 161/1:	genutzt als Garten durch Nachbarn, eingefasst, Holzlattenzaun

Grünflächen:

Nördlicher Grundstücksbereich:	Randbereich bewachsen, hohe Laub- und Nadelbäume, Wiese, weitgehend unbewirtschaftet, ohne besondere gärtnerische Anlagen
Östlicher Bereich:	Beete, weitgehend ungepflegt, kleinere Sträucher
Nach Süden Richtung Straße:	große Baumreihe, ca. 5 Stück, Laubbäume

Zäune:

Richtung Straße:	offen
Nordseitig:	nicht einsehbar
Osten:	abgegrenzt Richtung Nachbar
Westen:	wie vor

III.2 Gebäudebeschreibung

Der Zutritt zum Gebäude wurde im Zuge des Ortstermins nicht gewährt, weshalb die Wertermittlung auf Basis des äußeren Anscheins erstellt wird.

Das Gutachten steht somit unter der Annahme, dass es sich um ein baujahrestypisches, vollumfänglich ausgebautes bzw. modellkonform – gemäß Eingabeplan – fertiggestelltes Gebäude mit einer üblichen Ausstattung handelt.

Auch wird hinsichtlich des Beschriebs auf die Baupläne [s. Anlage 5] verwiesen.

III.2.1 Miet- / pachtvertragliche Bindungen

Es sind keine miet- oder pachtvertraglichen Bindungen bekannt, weshalb ersatzweise von einem eigengenutzten bzw. bezugsfreien Objekt ausgegangen wird. Die Gewerbeinheit im Erdgeschoss vermittelt ferner einen leerstehenden Eindruck.

III.2.2 Zweckbestimmung

Die Liegenschaft wurde gemäß Eingabeplanung als Bäckerei mit Café und Nebenräumen sowie zu Wohnzwecken errichtet.

III.2.3 Rohbau

Bauart:	massiv errichtet, großteils unterkellert sowie Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Wände:	Keller teilweise Stahlbeton, teilweise Mauerwerk, Rest Mauerwerk
Decken:	Stahlbeton
Dachstuhl:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Satteldach
Dacheindeckung:	Flachdachsteine, Schneefang ersichtlich
Kamine:	Klinker, teils Aufplatzungen
Spenglerarbeiten:	augenscheinlich Kupfer

III.2.4 Ausbau

Allgemein:	siehe Planunterlage (Anlage [5])
------------	----------------------------------

III.2.5 Fassaden

Dachuntersichten:	Holz, weitgehend gut erhalten
Allgemein:	Rauputz, Anstrich weitgehend verbraucht
Faschen:	um die Fenster, abgesetzt, typisch 80er Jahre
Fenster:	Holz, Sprossen, augenscheinlich Baujahr, Anstrich teilweise deutlich verbraucht, Isolierverglasung; Altbaubereich, teilweise Rundbogen
Osten:	Satellitenschüssel
Zugang Treppenhaus:	eingefasst, Granittürstock, trägt das Jahr 1898, was vermutlich das Baujahr des ursprünglichen Baukörpers darstellt, Rundbogen, Türe, doppelflügelig, Baujahr, Glasausschnitt, einstufig, davor befestigt, Granitpflaster
Gegensprechanlage:	neben Haustüre, vier Einheiten, aus Baujahr
Briefkasten:	auf Putz;
Angrenzende Fenster:	Scheiben blind

Norden:

Lichtgraben:	Bereich Kellergeschoss
Fassade:	wie vor
Fenster:	2 Stück Erdgeschoss, Rußspuren, augenscheinlich vormals Brand, Fassade nicht gereinigt

Süden:

Sockelbereich:	diverser Putzabfall
Garagentore:	2 Stück, Rundbogen, Rolltore, Farbabplatzungen, verbraucht, korrodiert, Schwellen, Beton, ausgewaschen, augenscheinlich elektronisch, jeweils Schlüsselschalter
Heizöltankstutzen:	vorhanden, deutet auf Ölzentralheizung hin
Nebeneingang:	ehemalige Bäckerei „■■■■■“, Erdgeschoss, Zugangspodest, 2–3-stufig, Granit, Türe, Holz, aus Baujahr, 2 feststehende Elemente, verglast
Schaufenster:	groß, links und rechts von Türe, Rollladen, augenscheinlich ungenutzt
Südwesten:	Rankgewächs im Fassadenbereich
Balkon Obergeschoss:	massiv, Stahlbeton, Untersichten weitgehend gut erhalten, Geländer, Holz, Anstrich verbraucht, abgefangen, Dachstuhl, überdeckt, Dachstuhl, diverse Pflanzkästen, oberbayerischer Landhausstil

Westen: insgesamt wie vor, lediglich teilweise Rollladen vorhanden

III.3 Baulicher Zustand

Der Zutritt zum Gebäude wurde im Zuge des Ortstermins nicht gewährt, weshalb die Wertermittlung auf Basis des äußeren Anscheins erstellt wird.

Das Gutachten steht somit unter der Annahme, dass es sich um ein baujahrestypisches, vollumfänglich ausgebautes bzw. modellkonform – gemäß Eingabeplan – fertiggestelltes Gebäude mit einer üblichen Ausstattung handelt.

Auch wird hinsichtlich des Beschriebs auf die Baupläne [s. Anlage 5] verwiesen.

III.3.1 Wirtschaftliche Gestaltung

Das zu bewertende Gebäude bildet ein ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus. Im Erdgeschoss befinden sich ein Bäckereiladen, ein zugehöriges Café sowie die Backstube als weitere Nebenräume und zwei Garagen.

Das Obergeschoss des Hauses beherbergt zwei große Wohnungen, während sich im Dachgeschoss neben einem Speicher mehrere Bäckerstuben befinden. Demnach ist das Geschoss lediglich teilweise ausgebaut.

Der zum Ortstermin vorgefundene äußerliche Zustand des Gebäudes, welcher einen verbrauchten und tendenziell verwahrlosten Eindruck macht, zeigt, dass die ursprüngliche Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus zum Wertermittlungsstichtag nicht aufrecht gehalten wurde. Die Bäckerei und das Café existieren augenscheinlich nicht mehr.

Die ursprüngliche Konzeption des Gebäudes als Wohn- und Geschäftshaus erweist sich in einem Ort mit lediglich ca. 648 Einwohnern als wirtschaftlich nicht tragfähig. Dies liegt an der mangelnden Nachfrage nach den angebotenen Dienstleistungen sowie an der zunehmenden Konkurrenz durch Bäckereiketten, die durch industrielle Fertigung günstigere Preise und ein breiteres Angebot bieten können. Ebenfalls ist keine alternative Gewerbenutzung vorstellbar.

Ein potenzieller Käufer wird daher kaum an der aktuellen Konzeption als Wohn- und Geschäftshaus mit Bäckerei und Café festhalten. Stattdessen wird er versuchen, das Gebäude wieder einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zuzuführen.

Der relativ hohe Bodenwert, der für ein ländliches Dorf ungewöhnlich ist, lässt sich auf die Nähe zu Passau und dessen Einzugsgebiet zurückführen. Ein hoher Bodenwert spricht für eine hohe Nachfrage nach Grund und Boden, was wiederum auf die Nachfrage nach Wohnraum hinweist.

Dementsprechend erscheint es sachlogisch und marktorientiert, das Objekt durch den Umbau in ein reines Mehrfamilienwohnhaus wieder in einen wirtschaftlichen Zustand zu versetzen.

Durch die vorhandene Erschließung über eine Treppe, die jedes Stockwerk einheitlich zugänglich macht, und die bereits bestehenden Wohnungen im Obergeschoss liegt die Nutzung als Mehrfamilienhaus zudem nahe.

Das Erdgeschoss könnte in zwei Wohneinheiten umgebaut werden, während die Räumlichkeiten im Dachgeschoss, die derzeit als Bäckerstuben genutzt werden, ebenfalls in eine Wohneinheit umgewandelt werden können. Somit wäre das Gebäude von einem Wohn- und Geschäftshaus in ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten umzuwandeln, welches kontinuierliche Erträge durch Mieteinnahmen generieren könnte.

Dieses Vorgehen wurde als sach- und marktgerecht bewertet. Dementsprechend wurde die skizzierte Umnutzung im weiteren Gutachten fiktiv umgesetzt und wertmäßig eingeschätzt.

Darüber hinaus ist eine Freilegung der soliden Bausubstanz kaum vorstellbar und als weniger wirtschaftlich anzusehen als eine Umnutzung zu reinen Wohnzwecken.

Ferner lassen sich auf dem Grundstück – insbesondere im nördlichen Bereich – eigenständig nutzbare Teilflächen erkennen. Analog zu den vormals zugehörigen Bereichen im westlich angrenzenden Siedlungsgebiet ist auch hier eine Bebauung in zwei Reihen als wahrscheinlich einzustufen. Die vormals dort befindlichen, bestockten Grünflächen wurden im Flächennutzungsplan angrenzend bereits einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung zugeschrieben. Diese Einschätzung entspricht ebenfalls der der Gemeinde, wobei diesbezüglich kein verbindliches Baurecht besteht, weshalb die Einschätzung mit gewissen Unsicherheiten behaftet ist.

Die nördliche Fläche lässt sich gut in zwei ca. gleich große Wohnbauparzellen gliedern, welche jeweils über Fahrten entlang der Ost- und Westgrenze des straßenseitigen Grundstückteils erreicht werden können.

In der Gesamtschau ist auf Grund der anstehenden Umnutzung und einer aktuell verhaltenen Nachfrage von einer eingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund eines unattraktiven Zinsumfeld, verbunden mit anhaltend hohen Baukosten und zurückhaltenden Kreditvergaben seitens der Banken.

III.3.2 Nutzungsdauer

Das Gebäude wurde als Wohn- und Geschäftshaus errichtet, wobei die gewerbliche Nutzung nicht mehr besteht. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird ersatzweise von einer künftigen Nutzung als Mehrfamilienwohnhaus ausgegangen.

Das Gebäude wurde laut Eingabeplan im Jahr 1982 erbaut. Dementsprechend ist von einer Fertigstellung Jahre 1983 auszugehen. Es ist damit zum Stichtag 41 Jahre alt. In diesem Zusammenhang ist zu konstatieren, dass der ältere Teil im Keller- und Erdgeschoss zu vernachlässigen ist und darüber hinaus im Zuge der Errichtung des Neubaus umfangreich ertüchtigt wurde.

Gemäß dem Anlage 1 der ImmoWertV 2021 beträgt die Gesamtnutzungsdauer eines Wohnhauses pauschal 80 Jahre.

Folglich beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer 39 Jahre.

Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich regelmäßig um eine Rechengröße, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit eines Gebäudes widerspiegelt und nicht deren tatsächliche Lebensdauer.

Ungeachtet dessen existieren Gebäude meist länger, als die Gesamtnutzungsdauer vermuten lässt, da sie in gewissen Zeitabständen umfassend saniert bzw. modernisiert werden, um sie weiterhin wirtschaftlich nutzen zu können.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kann durch Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen herbeigeführt werden.

Gleichermaßen mindern unterlassene Instandhaltungen, Baumängel bzw. -Schäden oder sonstige ertragsschwächende Einflüsse die Restnutzungsdauer.

Es liegen keine Informationen darüber vor, ob im Zeitverlauf Maßnahmen am Objekt durchgeführt wurden, die als wertrelevanten Modernisierungen gem. dem Modell des Anlage 2 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 anzusehen sind und zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen können. Rein äußerlich entsteht nicht der Eindruck, dass Modernisierungen durchgeführt wurden.

Darüber hinaus beziehen sich die angedachten Umnutzungsmaßnahmen lediglich auf Teilflächen im Innenbereich, was in der Gesamtschau höchsten als „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ anzusehen ist und gemäß dem Modell der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung zu einer rechnerischen Verlängerung der Nutzungsdauer um 1 Jahr führt. Dies wird als vernachlässigbar eingestuft.

Daher verbleibt es bei einer rechnerischen Restnutzungsdauer von 39 Jahren.

III.3.3 Baulicher Unterhaltungszustand

Etwaige im Rahmen der Gebäudebeschreibung aufgezeigte Problembereiche können als alterskonform und entsprechend vernachlässigbar in Bezug auf ihren Werteeinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale betrachtet werden.

Vor dem Hintergrund, dass derartige Abnutzungserscheinungen bereits im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigt werden bzw. der Abnutzung durch eine entsprechend niedrigere Restnutzungsdauer Rechnung getragen wird, ist dies modellkonform.

Darüber hinaus fallen geringfügige Mängel, unter die Kategorie „laufende Instandhaltung“.

Auch wird ein durchschnittlicher Marktteilnehmer im Rahmen seiner Kaufpreisüberlegungen nicht sämtliche Kostenpunkte erkennen oder diese wertmindernd ansetzen.

Ausgenommen in diesen Überlegungen und Gegebenheiten des Marktes sind bauliche Maßnahmen, die keinen zeitlichen Aufschub dulden und die Gebäudesubstanz schädigen.

Derartige indisponible Mängel sind nicht ersichtlich oder bekannt.

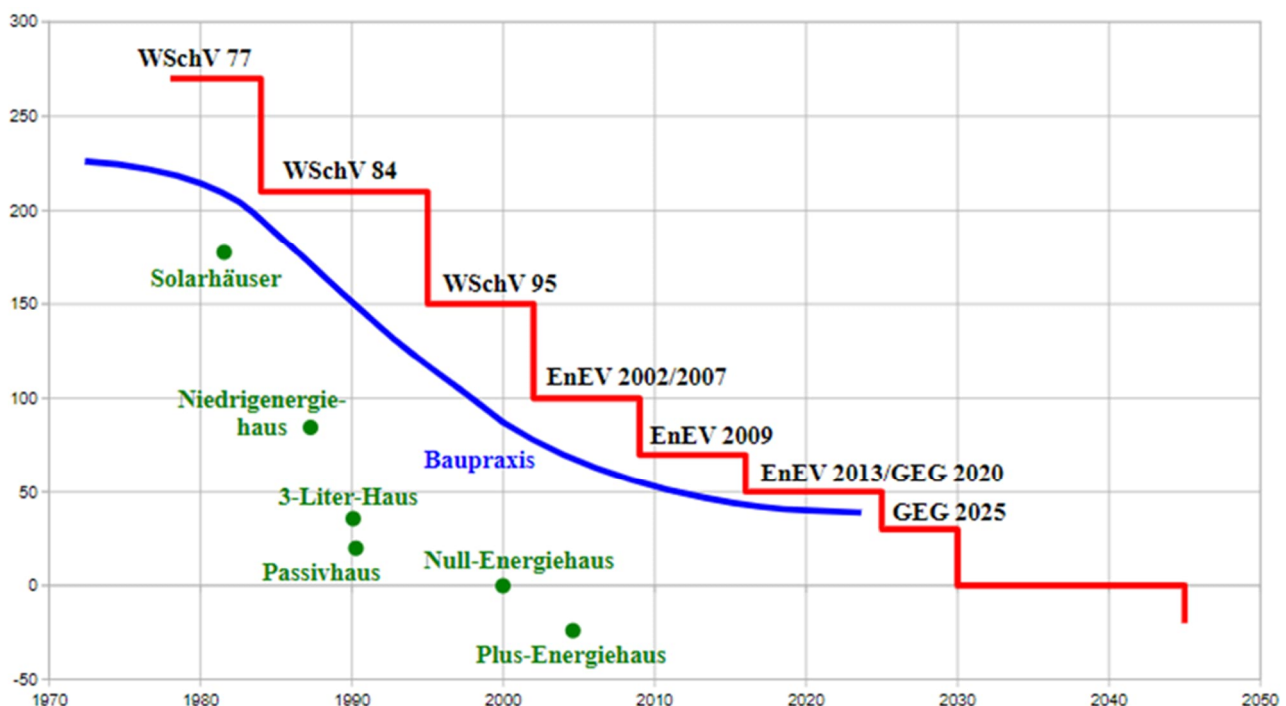
Ungeachtet dessen ist auf Grund des Alters ein erkennbarer Abnutzungs- und Verschleißzustand als üblich bzw. modellkonform anzusehen.

Per Saldo wird für die Liegenschaft ein uneingeschränkt funktionsfähiger und nutzbarer Zustand unterstellt.

III.3.4 Energetische Eigenschaften

Es liegt der Unterfertigerin im Rahmen der Wertermittlung kein Energieausweis vor, der den Energiebedarf belegt.

Zum Stichtag gelten bereits die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes 2020, welches die Grenzwerte zum Heizenergieverbrauch der Energieeinsparverordnung 2014, mit Änderungen 2016, implementiert hat, was sich im Zeitverlauf wie folgt darstellt:



Auf Grund eines Baujahres um 1983 und nicht wesentlicher Modernisierungsmaßnahmen in die Gebäudehülle von nicht zeitgemäßen bzw. unterdurchschnittlichen Eigenschaften auszugehen.

Die Heizungsanlage konnte nicht besichtigt werden, jedoch ergibt sich aus den Planunterlagen, dass es sich um eine Ölheizung mit einem 20.000-Litertank handelt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Heizungsanlage aus dem Baujahr stammt.

Dabei ist festzustellen, dass insbesondere energetisch rückschrittliche Liegenschaften nach der Zinswende, welche zur Jahresmitte 2022 begann, deutlich weniger gehandelt werden bzw. Erwerber ihren Fokus energetisch zeitgemäße Liegenschaften legen oder vom Kauf absehen.

Dieser Umstand ist ggf. im Zuge der Marktanpassung zu berücksichtigen.

IV. WERTERMITTLUNG

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gem. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die Wahl des maßgeblichen Verfahrens ist zu begründen.

Objekte der gegenständlichen Art dienen regelmäßig der Erzielung von Erträgen, weshalb sich ihr Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechend vom Ertragswert ableiten.

Näheres zur Wahl des maßgeblichen Verfahrens sowie zur Plausibilitätsprüfung und Kennzahlenanalyse ist den Kapiteln IV.3 ff. zu entnehmen.

IV.1 Bodenwertermittlung

IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens

Der Bodenwert ist gem. § 40 ImmoWertV 2021 primär 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, was der üblichen Sachverständigen-Praxis entspricht.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Finden sich beispielsweise in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt gem. § 41 ImmoWertV 2021 eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

IV.1.2 Bodenrichtwert

In der Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Passau ist für die betreffende Richtwertzone, zum Stichtag 01.01.2024, ein Wert von 160 €/m² dargestellt.

Dieser ist bezogen auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand, eine durchschnittliche Lage innerhalb des Gebiets, verknüpft mit durchschnittlichen Grundstückseigenschaften.

IV.1.3 Anpassung

Gemäß den Bestimmungen der ImmoWertV sind Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, wie zum Beispiel Erschließungszustand, übergroßes Grundstück, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt gegebenenfalls durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der vorliegend herangezogene Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 abgeleitet und spiegelt damit ein zum Wertermittlungsstichtag aktuelles Marktgeschehen wider. Ungeachtet dessen sind aktuell keine vergleichbaren Grundstücke in der Vermarktung. Verglichen mit anderen Wohnbauflächen im räumlichen Zusammenhang zur Stadt Passau ist das vorliegende Wertniveau – nach sachverständiger Einschätzung – als marktüblich anzusehen und bedarf vorliegend keiner konjunkturellen Anpassung.

Darüber hinaus weist das Grundstück eine erhebliche Übergröße auf, wobei diverse eigenständig nutzbare Teilflächen ersichtlich sind. Auf Grund der sich im Zeitverlauf ergebenden Veränderungen im unmittelbar westlich angrenzenden Bereich des Flächennutzungsplans und der tatsächlichen Bebauung ist eine Bebaubarkeit des Grundstücks in zweiter Reihe als wahrscheinlich einzustufen.

Der Bereich lässt sich gut in zwei Wohnbauparzellen (Teilfläche 2 und 3) mit je ca. 775 m² untergliedern. Um diese zu erreichen sind erschließende Verkehrsflächen obligatorisch, um eine baurechtlich erforderliche Straßenerschließung nach Süden zu gewährleisten. Diese Fahrten wurden entlang der Ost- und der Westgrenze mit rund 88 m² (Teilfläche 4) und 133 m² (Teilfläche 5) überschlägig bemessen. Berücksichtigt wurde eine Fahrbreite von 3,5 m.

Sodann verbleiben für den bebauten Grundstücksteil im Süden (Teilfläche 1) rund 1.568 m².

Während die Baulandflächen (Teilfläche 1 bis 3) mit einem Bodenwert für baureifes Land in Höhe von 160 €/m² bewertet werden, weisen die notwendigen Verkehrsflächen eine geringere Wertigkeit auf. Für Verkehrsflächen beschreibt die einschlägige Fachliteratur⁵ - auf Basis bundesweiter Auswertungen – ein Wertniveau von 5 bis 15 % vom maßgeblichen Bodenrichtwert. Durchschnittlich liegt der Ansatz bei 10 %. Nach sachverständigem Ermessen wird ein Ansatz im oberen Bereich von rund 15 % in Ansatz gebracht, was der Notwendigkeit für die Baurechtschaffung im nördlichen Bereich geschuldet ist.

Weitere Anpassung sind gegenständlich nicht vorzunehmen.

⁵ Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens > 6 Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen des Grund und Bodens (§ 25 Satz 2 ImmoWertV) > 6.4 Abweichende Grundstücksmerkmale > 6.4.6 Grundstücksgröße, -tiefe und -zuschnitt > 6.4.6.7 Arrondierungsfläche und Bauerweiterungsfläche

IV.1.4 Ermittlung des Bodenwerts

Bezeichnung	Bodenwert 2024		
Gemarkung Kellberg, ebf, 01.01.2024, W			
Flurstück Nr. 286/2 - Grund 46	3.339 m ²		
Teilfläche 1 - Wohnbaufläche	1.568 m ²	160 €/m ²	250.880 €
abzgl./zzgl. Rundung			120 €
Bodenwert – Teilfläche 1	1.568 m ²	160 €/m ²	251.000 €
Teilfläche 2 - Wohnbaufläche	775 m ²	160 €/m ²	124.000 €
abzgl./zzgl. Rundung			- €
Bodenwert – Teilfläche 2	775 m ²	160 €/m ²	124.000 €
Teilfläche 3 - Wohnbaufläche	775 m ²	160 €/m ²	124.000 €
abzgl./zzgl. Rundung			- €
Bodenwert – Teilfläche 3	775 m ²	160 €/m ²	124.000 €
Teilfläche 4 – Verkehrsfläche	88 m ²	160 €/m ²	14.080 €
Anpassung aufgrund Qualität – Verkehrsfläche		0,15	- 11.968 €
abzgl./zzgl. Rundung			- 12 €
Bodenwert – Teilfläche 4	88 m²	24 €/m²	2.100 €
Teilfläche 5 – Verkehrsfläche	133 m ²	160 €/m ²	21.280 €
Anpassung aufgrund Qualität – Verkehrsfläche		0,15	- 18.088 €
abzgl./zzgl. Rundung			8 €
Bodenwert – Teilfläche 5	133 m²	24 €/m²	3.200 €
Bodenwert – Teilfläche 1			251.000 €
Bodenwert – Teilfläche 2			124.000 €
Bodenwert – Teilfläche 3			124.000 €
Bodenwert – Teilfläche 4			2.100 €
Bodenwert – Teilfläche 5			3.200 €
Bodenwert - Gesamtgrundstück	3.339 m²	151 €/m²	504.300 €

IV.2 Ertragswertermittlung – Teilfläche 1

IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens

IV.2.1.1 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV 2021) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Beim allgemeinen Verfahren ist der um die Bewirtschaftungskosten verminderte Jahresrohertrag (Reinertrag) weiter um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts zu kürzen und sodann über die Restnutzungsdauer zu kapitalisieren.

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen.

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

IV.2.1.2 Verfahrensablauf

Der Rohertrag ergibt sich aus den, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbaren Erträgen.

Dieser ist um die Bewirtschaftungskosten zu kürzen, um den Reinertrag zu erhalten.

Für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung sind folgende jährliche Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind:

- **Verwaltungskosten**

Kosten zur Verwaltung des Grundstücks erforderliche Arbeitskräfte und Einrichtungen, Kosten der Aufsicht, Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;

- **Instandhaltungskosten**

Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;

- Mietausfallwagnis

Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

- Betriebskosten

Sofern abweichend von § 2 I Nr. 1 bis 17 Betriebskostenverordnung bzw. keine Umlage der Kosten vertraglich vereinbart wurde;

Die hier zugrunde gelegten Ansätze entstammen den regelmäßig auf Basis des Verbraucherpreisindex fortgeschriebenen Ansätzen der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) bzw. entsprechen den Vorgaben des zuständigen Gutachterausschusses oder Studien der HypZert GmbH.

IV.2.1.3 Liegenschaftszinssätze / Kapitalisierung / Abzinsung

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs.2 ImmoWertV 2021).

Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) abzuleiten.

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen.

Der jeweilige Barwertfaktor ist gem. § 34 ImmoWertV 2021 unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV 2021) zu bestimmen.

IV.2.2 Marktüblicher Rohertrag

Die Einheiten des Bewertungsobjekts werden zum Stichtag als eigengenutzt bzw. bezugsfrei angesehen.

Zudem wird in diesem Fall von einer fiktiven Umnutzung in ein Mehrfamilienhaus ausgegangen, sodass ein fiktiver Ertrag durch die Vermietung der fünf Wohneinheiten generiert wird. Die anfallenden Kosten für die entsprechende Umnutzung werden in den nachfolgenden Kapiteln wertmindernd berücksichtigt.

Um den Rohertrag angemessen beziffern zu können, wurden die aktuellen Mietpreise in der Region ermittelt. Hierzu wurde auf eine Datenbank der Firma IMV zurückgegriffen, welche Angebotsmieten aus einschlägigen Vermarktungsportalen sowie Printmedien sammelt. Das Gutachten basiert auf der Annahme, dass die ermittelten Angebotsmieten in der gegenständlichen Region realistisch sind und tatsächlich bezahlt werden. Aufgrund der unterschiedlichen Größen der fiktiv entstandenen Wohnungen wurden zwei separate Datensätze analysiert.

Im ersten Datensatz wurden Wohnungen mit einer Größe von 50 bis 70 m² in Kellberg und einem Umkreis von 3 km für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum Wertermittlungsstichtag untersucht. Von insgesamt 30 Datensätzen wurden 5 aufgrund starker Abweichungen bereinigt, wodurch ein homogener Variationskoeffizient von 0,10 erreicht wurde. Die Analyse ergab einen Mittelwert von 8,35 €/m² Wohnfläche sowie einen Median von 8,45 €/m². Die Spanne reichte von einem Minimum von 7,01 €/m² bis zu einem Maximum von 9,62 €/m².

Im zweiten Datensatz wurden Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 100 m² in derselben Region und im gleichen Zeitraum untersucht. Von insgesamt 13 Datensätzen wurden 3 aufgrund von übermäßigen Abweichungen bereinigt, was ebenfalls zu einem homogenen Variationskoeffizienten von 0,10 führte. Der Mittelwert dieser Analyse lag bei 6,94 €/m² Wohnfläche, der Median bei 7,04 €/m². Die Spanne der Mieten erstreckte sich hier von einem Minimum von 5,91 €/m² bis zu einem Maximum von 7,92 €/m².

Diese detaillierten Auswertungen bilden die Grundlage für die Einschätzung des Rohertrags durch die Vermietung der fünf geplanten Wohneinheiten nach einer fiktiven Umnutzung des Bewertungsobjekts zu einem Mehrfamilienhaus.

Nach den Erkenntnissen der beiden Auswertungen wurde aufgrund sachverständigen Ermessens beschlossen, die Mieten für die beiden größeren Wohnungen im Obergeschoss mit 6,50 €/m² anzusetzen. Für die übrigen Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 89 und 99 m² wurde ein Mietpreis von 7,00 €/m² festgelegt. Diese Entscheidung basiert darauf, dass alle fünf Wohnungen großzügig dimensioniert sind, wobei die beiden Wohnungen im Obergeschoss besonders großflächig ausfallen.

IV.2.3 Wahl des Liegenschaftszinssatzes

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau leitet keine Liegenschaftszinssätze ab. Ebenfalls veröffentlichen die sonstigen niederbayerischen Gutachterausschüsse keine Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser.

Zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wurden daher ersatzweise der Marktbericht Südhessen 2023 sowie die Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige des IVD (Stand: Januar 2024) herangezogen.

Der Marktbericht Südhessen bildet ein vergleichbares Bodenrichtwertniveau ab und gibt für Mehrfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 300 bis 699 m² sowie einem Bodenwertniveau bis 199 €/m² Zinssätze zwischen 2,5 % und 5,5 % an. Der IVD beschreibt allgemein bzw. bundesweit Zinssätze für Vier- bis Mehrfamilienhäuser zwischen 2,5 % und 5,0 %.

Der Liegenschaftszinssatz steigt typischerweise mit abnehmendem Bodenwertniveau und zunehmender Restnutzungsdauer.

Objekte, die nicht zeitgemäß beschaffen oder unüblich dimensioniert sind, weisen häufig höhere Liegenschaftszinssätze auf.

Aufgrund dieser Überlegungen ist in diesem Fall von einem tendenziell überdurchschnittlichen Liegenschaftszinssatz auszugehen.

Nach sachverständigem Ermessen wurde der Liegenschaftszinssatz mit 5,0 % festgelegt.

IV.2.4 Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks

1. Rohertrag

Wohnung 4 - Erdgeschoss	89 m ²	*	7,00 €/m ²	=	623 €
Wohnung 5 - Erdgeschoss	89 m ²	*	7,00 €/m ²	=	623 €
Wohnung 1 - Obergeschoss	127 m ²	*	6,50 €/m ²	=	826 €
Wohnung 2 - Obergeschoss	150 m ²	*	6,50 €/m ²	=	975 €
Wohnung 3 - Dachgeschoss	99 m ²	*	7,00 €/m ²	=	693 €
Garagen	2 Stk.	*	30 €/Stk.	=	60 €
Rohertrag pro Monat	554 m ²		6,86 €/m ²		3.800 €
Rohertrag pro Jahr	3.800 €	*	12 Monate	=	45.600 €

2. Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten - Wohnen	5 WE	*	344 €	=	1.720 €
Instandhaltungskosten - Wohnen	554 m ²	*	13,80 €/m ²	=	7.645 €
Instandhaltungskosten - Garage	2 Stk.	*	102 €/Stk.	=	204 €
Mietausfallwagnis - Wohnen	2,0 %	von	29.928 €	=	599 €
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	22,30 %	von	45.600 €	=	10.168 €

3. Reinertrag

Rohertrag pro Jahr					45.600 €
Bewirtschaftungskosten pro Jahr				./.	10.168 €
Reinertrag pro Jahr					35.432 €
Bodenwertverzinsung	251.000 €	*	5,0 %	./.	12.550 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen					22.882 €

4. Kapitalisierung

Restnutzungsdauer	39 Jahre				
Liegenschaftszinssatz	5,0 %				
Barwertfaktor der Kapitalisierung	17,0170				
	Reinertrag		Barwertfaktor		
Ertragswert der baulichen Anlagen	22.882 €	*	17,0170	=	389.383 €
Bodenwert – Teilfläche 1					251.000 €
zzgl. / abzgl. Rundung					-3 €
vorläufiger Ertragswert – Teilfläche 1					640.380 €

IV.3 Ableitung des Verkehrswertes

IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Solche können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Diese Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

IV.3.1.1 Wertnachteil der Umnutzung

Wie in den vorherigen Kapiteln festgestellt, befindet sich das Bewertungsobjekt im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss – gemäß Planlage – nicht länger in einem wirtschaftlich nutzbaren Zustand. Dementsprechend wurde die Erkenntnis gewonnen, dass eine Umnutzung zu einem Mehrfamilienhaus sinnvoll ist. Diese Entscheidung basiert auf der räumlichen Aufteilung und der derzeitigen Nutzung des Objekts, welche eine naheliegende Lösung darstellt.

Um die vorliegende Umnutzung zu erreichen und das Gebäude einer wirtschaftlichen Nutzung zurückzuführen, fallen diverse Kosten an, die nachfolgend mithilfe einschlägiger Veröffentlichungen⁶ geschätzt werden. Diese Kostenansätze sind um nachfolgende Baunebenkosten zu erhöhen, welche mitunter die Organisation, die Baustelleneinrichtung und Bauleitung der Maßnahme decken:

20 %	der Baukosten bei größeren Projekten und ohne besondere Erschwernisse aufgrund der vorhandenen Bausubstanz (keine Sonderuntersuchungen) und ohne die Notwendigkeit von Mieterumsetzungen, Ausweichwohnungen usw.
20 bis 25 %	der Baukosten bei kleineren Projekten und ohne besondere Erschwernisse aufgrund der vorhandenen Bausubstanz bzw. aufgrund mieterbedingter Nebenkosten,
25 bis 30 %	der Baukosten bei kleinen Projekten und der Notwendigkeit von Sonderuntersuchungen, z. B. Sachverständigen-Gutachten und aufgrund mieterbedingter Nebenkosten.

Für das Erdgeschoss wurde ein Ansatz von 25 % gewählt, da in diesem Geschoss umfangreiche Grundrissveränderungen erforderlich sind und sich das gesamte Geschoss in einem nicht wohnwirtschaftlich nutzbaren Zustand befindet.

Für die Umnutzung des Teilbereichs im Dachgeschoss wurde ein Ansatz für die Baunebenkosten von 20 % gewählt. Dies basiert auf der Tatsache, dass dieses Geschoss zwar zu gewerblichen Zwecken genutzt wurde, der Grundriss jedoch einer wohnwirtschaftlichen Nutzung stark ähnelt.

Da diese Veröffentlichungen aus dem Jahr 2017 stammen, wurden sie unter Berücksichtigung des Baupreisindex an den Bewertungsstichtag angepasst. Da das Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahre 1983 stammt, wurden im Folgenden Ansätze gewählt, die dieser Baualtersgruppe entsprechen.

⁶ Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Abschnitt 3 ImmoWertV: Wertermittlungsverfahren > Syst. Darst. Sachwertverfahren – Unterabschnitt 3 (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) > 6 Anhang > 6.4 Baukosten Vergleichswerte nach Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Die durchschnittlich zu erwartenden Kosten gestalten sich wie folgt, wobei die relevanten Positionen sachverständig gewichtet wurden:

1. Umnutzungskosten des Erdgeschosses:

Bezeichnung	Kosten pro m ²	Wohnfläche	Ansatz	Kosten
Abbruch- Rohbauarbeiten	80 €/m ²	178 m ²	50 %	7.120 €
Zimmerarbeiten	28 €/m ²	178 m ²	0 %	0 €
Dachdeckerarbeiten	80 €/m ²	178 m ²	0 %	0 €
Putzarbeiten / Trockenbau	126 €/m ²	178 m ²	67 %	14.952 €
Fliesenarbeiten	40 €/m ²	178 m ²	100 %	7.120 €
Estricharbeiten	30 €/m ²	178 m ²	100 %	5.340 €
Schreinerarbeiten	60 €/m ²	178 m ²	100 %	10.680 €
Schlosserarbeiten	23 €/m ²	178 m ²	0 %	0 €
Fenster	85 €/m ²	178 m ²	100 %	15.130 €
Malerarbeiten	80 €/m ²	178 m ²	67 %	9.493 €
Bodenbelagsarbeiten	40 €/m ²	178 m ²	100 %	7.120 €
Heizungsinstallation	80 €/m ²	178 m ²	50 %	7.120 €
Sanitärinstallation	75 €/m ²	178 m ²	100 %	13.350 €
Elektroinstallation	80 €/m ²	178 m ²	100 %	14.240 €
Zwischensumme	907 €/m ²			111.665 €
Anpassung an den Baupreisindex	128,5	83,2	1,544	60.746 €
Zwischensumme				172.411 €
Baunebenkosten			25 %	43.103 €
Kosten der Umnutzung, Erdgeschoss	1.211 €/m²	178 m²		215.514 €

Die Kosten sind als indisponibel anzusehen und entsprechen daher dem Wertnachteil.

2. Umnutzungskosten des Dachgeschosses:

Bezeichnung	Kosten pro m ²	WoFl	Ansatz	Kosten
Abbruch- Rohbauarbeiten	80 €/m ²	99 m ²	25 %	1.980 €
Zimmerarbeiten	28 €/m ²	99 m ²	0 %	0 €
Dachdeckerarbeiten	80 €/m ²	99 m ²	0 %	0 €
Putzarbeiten / Trockenbau	126 €/m ²	99 m ²	25 %	3.119 €
Fliesenarbeiten	40 €/m ²	99 m ²	100 %	3.960 €
Estricharbeiten	30 €/m ²	99 m ²	0 %	0 €
Schreinerarbeiten	60 €/m ²	99 m ²	15 %	891 €
Schlosserarbeiten	23 €/m ²	99 m ²	0 %	0 €
Fenster	85 €/m ²	99 m ²	25 %	2.104 €
Malerarbeiten	80 €/m ²	99 m ²	67 %	5.280 €
Bodenbelagsarbeiten	40 €/m ²	99 m ²	15 %	594 €
Heizungsinstallation	80 €/m ²	99 m ²	25 %	1.980 €
Sanitärinstallation	75 €/m ²	99 m ²	0 %	0 €
Elektroinstallation	80 €/m ²	99 m ²	15 %	1.188 €
Zwischensumme	907 €/m ²			21.096 €
Anpassung an den Baupreisindex	129,4	83,2	1,555	11.708 €
Zwischensumme				32.804 €
Baunebenkosten			20 %	6.561 €
Kosten der Umnutzung, Dachgeschoss	398 €/m²	99 m²		39.365 €

Der Wertnachteil der Umnutzung des Dachgeschosses wird somit mit rund 39.365 € beziffert.

Da die Liegenschaft vorliegend als eigengenutzt bzw. ungenutzt anzusehen ist, kann die Umnutzung umgehend beginnen, weshalb die Kosten in voller Höhe als Wertnachteil in Abzug zu bringen sind.

IV.3.1.2 Flurstückszerlegung

Insbesondere vor dem Hintergrund des Verzichts auf einen Übergrößenabschlag für die gesamte Grundstücksflächen und einer ersatzweise angedachten Parzellierung in drei Bauparzellen und zwei Verkehrsflächen sind die Kosten der Realteilung wertmindernd zu kalkulieren.

Dafür fallen neben den Kosten für die Vermessung und das Grundbuch auch die Notargebühren an. Die Grundstücksteilung wird im amtsdeutsch „Flurstückzerlegung“ genannt. Die genauen Kosten sind schwer einzuschätzen, denn sie hängen von verschiedenen Faktoren ab. Diese sind:

- Wert des Grundstücks
- Größe des Grundstücks
- Menge der Grenzsteine
- Menge der Parzellen
- Notarkosten
- Gebühren vor Ort

Damit die Gebühren für Grenzpunkte nicht unverhältnismäßig steigen, haben viele Bundesländer, beispielsweise Bayern, eine Mengenstaffelung eingeführt.

Die Kosten der Flurstückszerlegung werden grob überschlägig mit rund 5.000 € geschätzt.

Grundbuchkosten zur Anlage von neuen bzw. zusätzlichen Grundbuchblättern sind mit ca. 2.500 € zu berücksichtigen. Ferner werden die Notargebühren in diesem Zusammenhang mit weiteren rund 2.500 € überschlägig geschätzt.

Insgesamt sind grob geschätzt 10.000 € für die Realteilung zu veranschlagen.

IV.3.1.3 Herstellungsbeiträge

Gemäß den zum Stichtag gültigen Beitrags- und Gebührensatzungen sind für die Sparten Wasser und Kanal Herstellungsbeiträge bezogen auf die Grundstücks- und die Geschossfläche zu leisten.

Historisch wurden in Bezug auf den Kanal lediglich eine Grundstücksfläche von 1.740 m² veranlagt, weshalb von einer Nachveranlagung der Restfläche im Zuge einer weiteren Bebauung auszugehen ist. Dies entspricht der aktuellen Beitrags- und Gebührensatzung. Folglich es der Beitrag für eine Restfläche von 1.599 m² sowie die Geschossfläche der Teilflächen 2 und 3 wertmindernd zu berücksichtigen. Die Geschossflächenbeiträge der beiden nördlich vorgesehenen Bauparzellen mit jeweils rund 775 m². Hierfür ist pauschal ein Viertel der Grundstücksflächen als fiktive Geschossfläche in Ansatz zu bringen.

Hinsichtlich des Wasseranschlusses wurde keine Veranlagung vorgenommen, wobei – gemäß Einschätzung der Gemeinde – nicht davon auszugehen ist, dass der Bestand nachveranlagt wird. Jedoch ist im Falle einer baulichen Erweiterung die neu zu bebauende Fläche zu veranlagen. Dies bedeutet einen Ansatzes für die Grundstücksfläche von ca. 1.771 m² (Teilflächen 2 bis 5). Analog zum Kanal sind die beiden Bauparzellen mit einer fiktiven Geschossfläche von ¼ der Grundstücksfläche zu berücksichtigen.

Die Beiträge ergeben sich wie folgt:

Sparte	Art	Differenz	Beitrag	Summe
Wasser	Grundstück	-1.599,00 m ²	0,35 €/m ²	- 559,65 €
	Geschoss	-193,75 m ²	2,69 €/m ²	- 521,19 €
Kanal	Grundstück	-1.771,00 m ²	0,80 €/m ²	- 1.416,80 €
	Geschoss	-193,75 m ²	5,79 €/m ²	- 1.121,81 €
Summe				- 3.619,45 €

Die Beiträge sorgen für einen erschließungsbeitragsfreien Zustand und beinhalten regelmäßig die Grundstücksanschlüsse. Sie werden mit einem Abschlag von rund 3.619 € berücksichtigt.

IV.3.2 Zusammenstellung der Werte

Bezeichnung	Verkehrswert 2024
vorläufiger Ertragswert – Teilfläche 1	640.380 €
vorläufiger Bodenwert – Teilfläche 2	124.000 €
vorläufiger Bodenwert – Teilfläche 3	124.000 €
vorläufiger Bodenwert – Teilfläche 4	2.100 €
vorläufiger Bodenwert – Teilfläche 5	3.200 €
vorläufiger Verkehrswert	893.680 €
abzgl. boG ⁷ – Wertnachteil, Umnutzung Erdgeschoss	- 215.514 €
abzgl. boG – Wertnachteil, Umnutzung Dachgeschoss	- 39.365 €
abzgl. boG – Wertnachteil, Flurstückszerlegung	- 10.000 €
abzgl. boG – Wertnachteil, Herstellungsbeiträge	- 3.619 €
zzgl. / abzgl. Rundung	- 182 €
Verkehrswert⁸	625.000 €

KENNZAHLEN – BEZOGEN AUF DEN UNBELASTETEN VERKEHRSWERT (OHNE BOG)

Flächenfaktor	Ertragswert 640.380 €	:	Mietfläche 554 m ²	= 1.156 €/m ²
Ertragsfaktor	Ertragswert 640.380 €	:	Rohrertrag 45.600 €/Jahr	= 14,0 -fach
Gebäudedefaktor	Gebäudewert 389.380 €	:	Mietfläche 554 m ²	= 703 €/m ²
Grundstückswertanteil	Bodenwert 251.000 €	:	Ertragswert 640.380 €	= 39 %
Bruttoanfangsrendite	Rohrertrag 45.600 €/Jahr	:	Ertragswert 640.380 €	= 7,1 %
Nettoanfangsrendite	Reinertrag 35.432 €/Jahr	:	Ertragswert zzgl. NK ⁹ 698.014 €	= 5,1 %

⁷ Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal⁸ Gerundet auf volle 1.000 €; Zugang zum Objekt nicht möglich, Gutachten steht unter diversen Annahmen zum Ausbau- und Unterhaltungszustand⁹ Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch, Makler) pauschal ca. 9 %

IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung

Es ist zu verdeutlichen, dass Mehrfamilienhäuser in vorliegend ruralen nur selten vorkommen, weshalb die Datenlage regelmäßig sehr dünn ausfällt. Entsprechend veröffentlicht der Gutachterausschuss des Landkreises Passau keine Auswertungen dazu.

Ersatzweise werden Eigentumswohnungen zum Vergleich herangezogen, welche in einem gewissen wertmäßigen Zusammenhang stehen. Da diese jedoch insgesamt geringere Gesamtpreise aufweisen, sind sie für eine breitere Masse erschwinglich, weshalb die Nachfrage größer ist und die Preise pro m² entsprechend höher. Abweichungen von durchschnittlich rund 10 bis 15 % sind dabei als üblich anzusehen.

Eigentumswohnungen im Landkreis erzielten demnach im zuletzt ausgewerteten Kalenderjahr 2022 folgende Preise:

	Wiederverkauf - gesamte Stichprobe	Ausstattungsstandard		
		einfach	mittel	gehoben/stark gehoben
Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge - Stichprobe	27	3	16	5
mittlere Wohnfläche m ²	70	55	68	78
Min. Wohnfläche m ²	45	45	53	46
Max. Wohnfläche m ²	105	65	98	101
mittlerer Bodenrichtwert	178	148	188	178
Min. Bodenrichtwert	100	120	100	150
Max. Bodenrichtwert	270	175	270	225
mittlerer Kaufpreis je WF qm (€/m ²)	2.359	1.171	2.380	3.186
Min. Kaufpreis je WF qm (€/m ²)	346	346	1.848	2.829
Max. Kaufpreis je WF qm (€/m ²)	4.154	2.500	3.635	4.154
Standardabweichung mittlerer Kaufpreis je WF qm	830	1.162	484	551
mittlerer Gesamtkaufpreis €	165.365	62.500	162.450	244.160
Min. Gesamtkaufpreis €	22.500	22.500	102.000	143.000
Max. Gesamtkaufpreis €	284.900	135.000	275.000	184.900
Standardabweichung Gesamtkaufpreis €	71.630	62.899	44.230	58.982

Tabelle 33: Preisanalyse von Wohnungseigentumen 2022 Wiederverkauf

Aufgrund der Baualtersgruppe sowie der Lage ist die Qualität des Bewertungsobjekts im Bereich „einfach“ bis tendenziell „mittel“ einzuordnen, wofür die Durchschnittspreise bei 1.171 bzw. 2.380 €/m² liegen. Fortgeschrieben auf Basis des Preiseindex für Wohnimmobilien des Statistischen Bundesamtes sinken die Werte auf 1.056 bzw. 2.147 €/m², was auf die im Zeitverlauf zinsbedingt gesunkene Nachfrage zurückzuführen ist.

Vergleichen damit beträgt die sich vorliegend ergebende Kennzahl 1.156 €/m² und ordnet sich im unteren, „einfachen“ Bereich ein. Dies ist insbesondere auf zwei Faktoren zurückzuführen. Neben der Bauart als Mehrfamilienhaus, fallen die Wohnflächen der Einheiten deutlich größer aus (Durchschnitt 111 m²) als die der Auswertung (55 bzw. 68 m²). Dabei ist zu konstatieren, dass die Preise pro m² mit zunehmender Größe regelmäßig sinken.

Zusätzlich wird der Marktbericht des Gutachterausschusses Südhessen herangezogen, der Vergleichsdaten für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht und ein vergleichbares Bodenwertniveau abbildet. In seinem Marktbericht 2023 Vergleichsdaten für Mehrfamilienhäuser mit 300 bis 699 m² Wohnfläche in einem Bodenwertniveau bis 199 €/m². Die Auswertung bezieht sich auf die Jahre 2020 bis 2022.

In dieser Auswertung ergaben sich Ertragsfaktoren in einer Spanne von 13,6 bis 23,6 an, wobei der Mittelwert dieser Spanne bei 18,6 lag. Für das gegenständliche Bewertungsobjekt ergibt sich ein Rohertragsfaktor von 14,0, welcher innerhalb der Spanne, im unteren Bereich einordnet. Dies ist auf die atypische Lage für ein Mehrfamilienhaus, verbunden mit den vergleichsweise großen Einheiten und den im Zeitverlauf fallenden Preisen zurückzuführen.

Die Auswertung beschreibt ebenfalls Kaufpreise, wobei sich die Spanne auf 860 bis 2.360 €/m² beläuft, bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.450 €/m². Fortgeschrieben auf Basis des Preiseindex für Wohnimmobilien des Statistischen Bundesamtes sinkt der Wert auf 1.378 €/m², was auf die im Zeitverlauf zinsbedingt gesunkene Nachfrage zurückzuführen ist.

Der errechnete Verkehrswert pro m²-Wohnfläche liegt beim Bewertungsobjekt bei 1.156 €/m² und somit etwas unter dem Durchschnitt des Marktberichts, innerhalb der Spanne. Die Ursachen dafür sind dieselben.

Schließlich werden Nettoanfangsrenditen für Objekte dieser Art beschrieben. Hier beläuft sich die Spanne auf 3,1 % bis 5,3 %, bei einem Mittelwert von 4,2 %. Für das Bewertungsobjekt ergibt sich eine Nettoanfangsrendite von 5,1 %. Diese liegt im oberen Bereich der Spanne, was auf Grund der atypischen Lage für ein Mehrfamilienhaus sowie das seit der Auswertung deutlich gestiegene Zinsniveau schlüssig ist. Letztes wegen entsprechend höheren Renditeerwartungen seitens potenzieller Investoren.

Vor diesem Hintergrund ist der ermittelte für als plausibel anzusehen.

IV.3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück **St.-Blasius-Straße 18, 94136 Thyrnau – Flurstück Nr. 161 - Gemarkung Kellberg** wurde zum **Wertermittlungstichtag 15. Mai 2024** wie folgt ermittelt:

625.000 €

(sechshundertfünfundzwanzigtausend Euro)

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Unwägbarkeiten sind entsprechend im Gebot zu berücksichtigen.

Vorstehendes Gutachten wurde vom Unterzeichner als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, persönlich bzw. unter seiner Anleitung, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Der Sachverständige hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht.

Diese darf nur zweckgebunden verwendet werden, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

Passau, 7. August 2024

Christopher Haiböck

