

WOLFGANG SEITZ

staatl. gepr. Bautechniker und Zimmermeister

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

Eingangsstelle Landgericht u. Amtsgericht Landshut (8)	
12. OKT. 2023	
Scheck <input type="checkbox"/>	Euro _____
Anl. <input type="checkbox"/>	GKM _____

GUTACHTEN

(Verkehrswert gemäß § 194 BauGB)

Bewertungsobjekt:
mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück
Marktplatz 34, 84367 Tann

AG Landshut, Az.: 4 K 67/21

4. Ausfertigung des Gutachtens von insgesamt 4. (Nachfertigung)

Büro

Karl-Rolle-Straße 43
84307 Eggenfelden

Tel.: 08721 / 12 50 25 Fax.: 08721 / 12 60 37

Privat

Heißprechting 14
84326 Falkenberg

Tel.: 08721 / 12 52 54

Inhaltsverzeichnis:

1	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2	GRUNDBUCH	7
3	LAGE	8
3.1	MAKROLAGE.....	8
3.2	MIKROLAGE.....	9
3.3	BEURTEILUNG DER WOHLNAGE.....	10
3.4	EINWERTUNG DER WOHLNAGE.....	10
3.5	GESCHÄFTS- UND GEWERBLICHE LAGE.....	11
3.6	EINWERTUNG DER GESCHÄFTS- UND GEWERBLICHEN LAGE.....	13
4	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	14
5	GRUNDSTÜCKSBEBAUUNG UND BAULICHE AUßENANLAGEN ...	17
6	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS.....	19
6.1	FLÄCHEN UND RAUMAUFTEILUNG	19
6.2	GEBÄUDE- UND GRUNDRIßFUNKTIONALITÄT	19
6.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	19
7	BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG	21
7.1	ROHBAU.....	21
7.2	AUSBAU	21
7.3	ZUBEHÖR BZW. GEWERBLICHES INVENTAR.....	22
8	BESCHAFFENHEIT DER BAULICHEN ANLAGEN.....	23
9	BEWERTUNG	24
9.1	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	24

9.2	ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN	25
9.2.1	<i>Bodenwert</i>	25
9.2.2	<i>Ertragswert der baulichen Anlagen</i>	27
10	VERKEHRSWERT GEM. § 194 BAUGB	34
10.1	WERTANPASSUNG AN DIE REGIONALE IMMOBILIENMARKTLAGE	35
10.2	WERTANPASSUNGEN WEGEN BESONDERER OBJEKTSPEZIFISCHER GRUNDSTÜCKSMERKMALE	35
10.2.1	<i>Wertanpassung wegen Rohertragsabweichungen</i>	35
10.2.2	<i>Wertanpassung wegen Bauschäden und Baumängeln</i>	35
10.3	WERTZUSAMMENFASSUNG	36
11	NACHSATZ	37

Anlage 1: Teil-Grundriß

Anlage 2: Bilddokumentation

Anlage 3: amtlicher Lageplan, Gemeindekarte und Gebietskarte

1 Allgemeine Angaben

BEWERTUNGSOBJEKT:	Mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück Marktplatz 34 84367 Tann (Lkr. Rottal-Inn)
AUFTRAGGEBER:	Amtsgericht Landshut Abt. für Zwangsversteigerungssachen
AUFTRAG:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. der Definition des § 194 BauGB
VERWENDUNGSZWECK:	im Zwangsversteigerungsverfahren Az.: 2 K 67/21
AUFTRAGSEINGANG am:	28. Dezember 2022
BEGUTACHTUNGS- UMFANG:	Das Grundstück wird inklusive der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen bewertet. Grundstückszubehör gem. § 97 BGB (z.B. Einbauküchen, Ein- bauschränke etc.) sowie gewerbliches Inventar i.S. des § 98 BGB werden miterfaßt.

ARBEITSGRUNDLAGEN:

Gebietskarte M 1 : 200.000

Gemeindekarte M 1 : 10.000

amtlicher Lageplan M 1 : 1.000

fotographische Aufnahmen des Bewertungsobjekts

Kopie des Eingabeplanes „Fassadenänderung“ (Genehmigungsvermerk vom 12.08.1976) mit Teil-Grundriß (EG), Gebäudeschnitt und Ansicht

Kopie des Eingabeplanes „Plan für Büroräume“ vom 04.01.1999 mit Teil-Grundriß (EG) und Ansicht

Auskünfte des Bauamtes der Marktgemeinde Tann

Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rottal-Inn

eigene Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung

durch das Amtsgericht Landshut – Abt. für Zwangsversteigerungssachen - zur Verfügung gestellte Unterlagen:

beglaubigter Grundbuchauszug vom 12.07.2021

Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) vom 07.07.2021

ORTSBESICHTIGUNG

am:

04. April 2023

Hinweis:

Die Parteien wurden durch den bewertenden Sachverständigen zum 04.04.2023 zum Ortsbesichtigungstermin schriftlich geladen. Zu diesem Termin war vor Ort niemand anwesend, so daß eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war. Es war mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, daß auch weitere Versuche, eine vollständige Besichtigung des zu bewertenden Anwesens durchführen zu können, erfolglos bleiben werden. Die Bewertung des gegenständlichen Anwesens muß demgemäß nach äußerem Eindruck sowie unter Heranziehung der von der Bauverwaltung der Marktgemeinde Tann zur Verfügung gestellten Bauunterlagen erfolgen.

TEILNEHMER DER

ORTSBESICHTIGUNG:

der bewertende Sachverständige

WERTERMITTLUNGS-

UND QUALITÄTSSTICHTAG: 04. April 2023

2 Grundbuch

Stand:	zum 12.07.2021 (es wird angenommen, daß bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen der Grundbucheintragungen erfolgt sind)
Amtsgericht:	Eggenfelden
Gemarkung:	Tann
Blatt:	2346
Flurstück-Nr.:	169
Bestandsverzeichnis:	Marktplatz 34, Gebäude- und Freifläche - 2 Gemeinderechte zu je einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteilten Gemeindebesitzungen -
Grundstücksgröße:	166 m ²
Abteilung I:	Hier eingetragene personenbezogene Daten können aus Gründen des Schutzes von Persönlichkeitsrechten innerhalb dieses Gutachtens nicht dargestellt werden.
Abteilung II:	Ggf. hier eingetragene, dinglich gesicherte Belastungen bleiben im Rahmen dieser Bewertung unberücksichtigt.
Abteilung III:	Hier ggf. eingetragene Grundpfandrechte haben auf die Bewertung keinen Einfluß.

3 Lage

3.1 Makrolage

Gemeinde:	Tann, ca. 4.000 Einwohner, jeweils ca. 14 km LL südöstlich bzw. südwestlich der Städte Eggenfelden bzw. Pfarrkirchen gelegene Marktgemeinde innerhalb des Landkreises Rottal-Inn.
Gebietsstruktur:	Neben dem altgewachsenen Kern der Marktgemeinde weisen die gemeindlichen Siedlungsbereiche dörflich geprägte Siedlungsstrukturen mit landwirtschaftlichen Anwesen, kleineren Industrie-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und aufgelockerter Wohnbebauung auf. Der landschaftliche Reiz der Umgebung mit ausgedehnten Baufrei- und Waldgebieten bedingt einen ausgeprägten Freizeitwert.
Infrastruktur:	Insgesamt dem ländlichen Siedlungsbereich entsprechende infrastrukturelle Versorgungsgegebenheiten, wobei sich Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen der Gesundheitsfürsorge, Kindergärten und Grund- und Hauptschule sich im wesentlichen auf den Stammgemeindebereich von Tann und das nahegelegene Walburgskirchen konzentrieren. Darüberhinausgehende Infrastruktureinrichtungen stehen in den Städten Eggenfelden, Pfarrkirchen und Simbach a. Inn zur Verfügung.
Verkehrsanbindung:	<p>Im wesentlichen über die sich im Stammgemeindebereich von Tann kreuzenden Staatsstraßen 2090 und 2590 sowie über die Kreisstraße PAN 15. Im ca. 5 km entfernten Zeilarn besteht ein Anschluß an die Bundesstraße 20 (Berchtesgaden – Cham).</p> <p>Der ÖPNV-Erschließung dienen Regional- und Schulbuslinien.</p>

3.2 Mikrolage

Objektlage:

Das zu bewertende Anwesen situiert sich am Marktplatz, im zentrischen Siedlungsbereich der Marktgemeinde Tann, ca. 50 m südöstlich des Durchlasses der Seilergasse zwischen Marktplatz und Bachstraße.

Lärm- und sonstige Immissionen:

Der Marktplatz ist Teil der zentralen Verkehrsflächen des Gemeindegebietes von Tann und wird dementsprechend von einem zeitweilig lebhaften Verkehrsaufkommen frequentiert. Zusätzliche Lärmbelastungen treten durch den Zu- und Abfahrverkehr des im Umfeld des Bewertungsobjektes gelegenen Branchenbesatzes auf. Störende gewerbliche oder gar industrielle Betriebe sind im Umfeld nicht angesiedelt. Einflüsse durch die im gemeindlichen Umfeld betriebene Landwirtschaft stellen für solche Siedlungsbereiche eine Üblichkeitserscheinung dar.

Umfeld:

insgesamt massiert bebaute, zentrische Siedlungsstruktur mit in Kommunbebauung errichteter Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshausbebauung. Die Umfeldbebauung zeigt einen vorwiegend historisierenden Gebäudebestand. Im Nahbereich ergibt sich eine gute Parksituation auf öffentlichem Grund, da am Marktplatz in ausreichendem Umfang Kfz-Abstellflächen angelegt sind. Der Marktplatz weist eine optisch gefällige Anlagesituation auf. **Der maßgebliche Siedlungsbereich steht denkmalsrechtlich unter Ensembleschutz.**

Einkaufsmöglichkeiten:

Geschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs sind im Gemeindegebiet von Tann mit einem guten Branchenbesatz vorhanden, wobei das Bewertungsobjekt diesbezüglich von seiner zentrischen Lage profitiert.

ÖPNV-Anbindung:

Regional- und Schulbushaltstellen sind nach fußläufigen Entfernungsbereichen erreichbar.

3.3 Beurteilung der Wohnlage

Lagevorteile:	Lage innerhalb einer ausreichend strukturierten Marktgemeinde im ländlich geprägten Siedlungsbereich; Zentrums-Wohnlage mit vergleichsweise guter Verkehrsanbindung
Lagenachteile:	einwirkende Straßenverkehrsimmissionen; massiert bebautes Wohnumfeld; Erreichbarkeit über das örtliche Angebot hinausgehender Infrastruktureinrichtungen im wesentlichen durch individuellen Fahrzeugeinsatz

3.4 Einwertung der Wohnlage

Bei der Beurteilung des Lagewertes konkurrieren allgemein vier qualitativ divergierende Wohnlagen untereinander, die sich in gemeindlichen Siedlungsbereichen wie folgt darstellen:

- einfache Wohnlage (als untere Minderheitslage)
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage (als Häufigkeitslage)
- sehr gute Wohnlage (als obere Minderheitslage)

Die für Grundstücke entscheidenden Lagemerkmale sind im Wohnbereich:

- die am Standort vorhandene Lärmbelastung
- das Maß der Durchgrünung des Wohnumfeldes
- das Wohnumfeld als Erscheinungsbild
- der Wohnstandort als Prestigeadresse
- die Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, Verkehrsanbindung)

Gemessen an den vorstehend dargestellten Lagewertkriterien ist für das Bewertungsobjekt eine „**mittlere bis gute**“ **Wohnlage** im Quervergleich zu Tann und vergleichbaren Lagen in gemeindlichen Siedlungsbereichen zu begutachten.

Der Wohnwert einer Immobilie wird durch die Teilnutzwerte Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gebildet, wobei durch subjektive Handlungen und Investitionen die Sachsubstanz einer Liegenschaft verändert oder verbessert werden kann. Die Lagewert-Qualität wird jedoch ausschließlich von äußeren Faktoren bestimmt und ist dementsprechend individuell weitestgehend unbeeinflussbar.

Bedeutsam ist hierbei, daß die Lagewert-Qualität einer Liegenschaft im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Primärfunktion im Preisbildungsprozeß einnimmt.

3.5 Geschäfts- und gewerbliche Lage

Da das zu bewertende Anwesen auch zu einem Teil eine gewerbliche Nutzung gestattet, ist auch eine diesbezügliche Lagebeurteilung bedeutsam.

Die Beurteilung des gewerblichen Lagewertes erfolgt im allgemeinen in der Zuordnung des entsprechenden Gewerbestandortes in ein Qualitätsraster.

Ladengeschäftsräume werden durch qualitative Lageziffern kategorisiert (z.B. 1a-, 2b- Lage usw.). Räume zu anderweitigen gewerblichen Nutzungen finden hingegen ihre Interpretation durch die nutzwertbildende Lage sowie im weiteren durch ihre qualitative Ausstattungskomponente.

Um die Lagebeurteilung nach Kaufkraft und Absatzkennziffern zu begründen, werden acht Gewerbebezonen (Kauf- u. Mietpreiszonen) gebildet.

Diese sind:

- **1a Lage im Oberzentrum**
- **1b Lage des Oberzentrums**
- **1c Lage des Oberzentrums**
- **2a Lage im Mittelzentrum**
- **2b Lage im Unterzentrum**
- **2c Lage des Unterzentrums**

- **3a Lage im Kleinzentrum**
- **3b Lage im Streugebiet (punktuelle Wohngebietsversorgung)**

Hierbei handelt es sich um raumgreifende Oberbegriffe, wobei innerhalb einer Kategorie noch erhebliche Bedeutungsvorteile oder Bedeutungsdefizite auftreten können.

Das Ladengeschäftsräumen und dieser Kategorie zuordenbaren Gewerberäumen entscheidende Lagemerkmal ist die Passantenfrequenz während der Geschäftszeit (Kaufkraft). Die Höchstfrequenz wird an einigen, wenigen Stellen (1a Lage) erreicht und sinkt dann bereits nach wenigen Metern vom Zentrum oder den Zentren entfernt stark ab und geht in die 1b- oder noch mindere Lage über. Auch kommt es vor, daß innerhalb eines Bereiches zwei im Wert unterschiedliche Straßenseiten auftreten. Auch der Branchenbesatz ist für die Qualifizierung von Bedeutung. Besonders die räumliche Anwesenheit von Filialisten kann indirekt auf die Lagequalität schließen, da diese in aller Regel vorausgehende Standortanalysen vornehmen.

Ein weiteres Beurteilungskriterium ist schließlich die Geschlossenheit der Schaufensterfronten. Unterbrechungen geschlossener Fassaden, wie durch Wohnbauten, Verwaltungs- und Bürobauten etc. deuten in Bezug auf den Geschäftsraumbereich auf sinkende Lagequalität hin. Ergänzend muß natürlich der Objektzuschnitt in die Betrachtung mit einbezogen werden, wobei sich im allgemeinen schmale Fronten bei großer Tiefe qualitätsmindernd auswirken. Auch Gewerberäume in Passagen und Nebenstraßen sind einem besonderen Preisniveau zuzuordnen, da diese Randzonenlagen von Konsumenten uneingeschränkt nicht angenommen werden. Diese Ausführungen machen deutlich, daß gerade in Geschäftsgebieten meistens sehr heterogene Wertstrukturen mit relativ großen Wertunterschieden existieren.

Hinsichtlich des Lagewertes für Gewerberäume wird regelmäßig wie folgt unterschieden:

LAGE-NUTZWERT			
einfach + -	mittel + -	gut + -	sehr gut + -

Die entscheidenden Lagemerkmale sind hier:

- Die Verkehrsanbindung

Diese ist mit der Lage im zentrischen Gemeindebereich insgesamt vorteilhaft. Die ÖPNV-Anbindung ist für den ländlichen Bereich jedoch lediglich durchschnittlich

- Das Umfeld als Erscheinungsbild

Dieses weist ein ausgeprägtes Zentrumsgebiet-Erscheinungsbild auf, wobei durch die historisierende Kommunbebauung, in überwiegend befriedigenden Erhaltungszuständen befindliche Gebäude und die Anlagesituation der öffentlichen Verkehrsflächen ein gefälliges Erscheinungsbild entsteht.

- Die werbewirksame Straßenlage

Sie ist uneingeschränkt gegeben, wobei zu den Geschäftszeiten eine dem ländlichen Gemeindezentrum entsprechende Fahrzeug- und Passantenfrequenz auftritt.

- Die Infrastruktur

Sie ist in Folge der Zuordnung zum zentrischen Gemeinde-Siedlungsbereich in allen maßgeblichen Kriterien gut ausgebaut.

Neben den vorstehend bereits beschriebenen allgemeinen Lagewertkriterien und der Zuordnung in das dargestellte Lage-Nutzwertaster ist auch die individuelle Lage innerhalb des Siedlungsgebietes zu berücksichtigen, wobei das zu bewertende Anwesen hinsichtlich seiner durchaus prägnanten Lage am Marktplatz wiederum kleine Lagevorteile für sich verbuchen kann.

3.6 Einwertung der Geschäfts- und gewerblichen Lage

Gemessen an den vorstehend dargestellten Lagewertkriterien ist für das zu bewertende Anwesen eine „**1a-Geschäftslage**“ bzw. „**gute Gewerbestandortlage**“ im **gemeindlichen Oberzentrum** zu begutachten.

4 Grundstücksbeschreibung

- Grundstückszuschnitt:** Das Flurstück 169 der Gemarkung Tann nimmt bei einer Längsausdehnung von ca. 20 m und einer mittleren Breite von ca. 8,3 m einen im wesentlichen trapezförmigen Zuschnitt ein. Nordostseitig ergibt sich auf einer Länge von ca. 9 m eine Anlage an den Marktplatz. Südwestseitig liegt das Flurstück 169 einem kleinen von der Bachstraße offen zugänglichen Hofraum an.
- Flächennutzung:** Das Flurstück 169 ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut, das mit Ausnahme eines kleinen Lichthofes die gesamte Grundstücksfläche einnimmt.
- Nivellement:** Das Flurstück 169 zeigt zu den Straßenläufen und zum umliegenden Gelände keine nennenswerten Höhendifferenzen und liegt in sich annähernd in der Ebene.
- Freibereiche:** Das Flurstück 169 verfügt nach der Darstellung der Flurkarte als Freibereich über einen kleinen Lichthof.
- Abmarkung:** Das Flurstück 169 ist amtlich eingemessen, versteint und wird im Liegenschaftskataster des zuständigen Vermessungsamtes geführt.
- Versorgungsleitungen:** Das Grundstück ist an die öffentliche Wasserversorgung, an das Elektrizitätsversorgungsnetz des örtlich zuständigen Versorgungsunternehmens und an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.
- Entsorgungsleitungen:** Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluß an das öffentliche Abwasserkanalisationsnetz.
- Straßenerschließung:** Die Straßenerschließung erfolgt über den Marktplatz mit angrenzenden Verkehrsflächen (Flurstücke 189/2 und 189/62) und über die Bachstraße mit ihrem angrenzenden

Gehflächenbereich (Flurstück 189/12). Diese im Eigentum und Unterhalt der Marktgemeinde Tann stehenden Verkehrsflächen sind ihren verkehrstechnischen Bedeutungen entsprechend ausgebaut.

Erschließungskosten: Die für die vorhandenen Erschließungsanlagen abrechnungsfähigen Kosten sind alle bereits erhoben.

Baugrundverhältnisse: augenscheinlich gewachsener, tragfähiger Baugrund ortsüblicher Beschaffenheit ohne ersichtliche Erfordernisse besonderer Gründungsmaßnahmen. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern können letztgültige Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand nicht getroffen werden. Äußerlich erkennbare Anzeichen auf Altlasten wurden nicht festgestellt.

Bauplanungsrecht: Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Auch ist seitens der Marktgemeinde Tann für diesen Siedlungsbereich nicht mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu rechnen.

Die maßgebliche bauplanungsrechtliche Situation ergibt sich demnach aus den gesetzlichen Regelungen des § 34 BauGB.

Dieser besagt, daß bauliche Vorhaben für zulässig erachtet werden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen.

Die Lage des Grundstücks ist dem im Zusammenhang bebauten Bereich der Marktgemeinde Tann zuzurechnen. Im Flächennutzungsplan ist der maßgebliche Siedlungsbereich als „Besonderes Wohngebiet“ (WB) gemäß § 4a BauNVO ausgewiesen.

Neubebaubarkeit: Eine Freilegung des Grundstückes ist unter Berücksichtigung des denkmalsrechtlichen Ensembleschutzes und der auf der gegen-

ständlichen Grundstücksfläche in dieser Form nicht wieder errichtbaren Bestandsbebauung nicht in Erwägung zu ziehen. Regionalmarktspezifisch sind allgemein keine Wertbeeinflussungen durch ggf. bauliche Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar.

Rechte und Belastungen: Mit dem Eigentum an dem bewertungsgegenständlichen Grundstück ist das dinglich gesicherte Recht von zwei Gemeinderechten zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteilten Gemeindebesitzungen verbunden.

Bei solchen Rechten handelt es sich um sogenannte Altrechte, aus denen regelmäßig keine Wertbeeinflussungen ableitbar sind.

Ggf. in Abteilung II des Grundbuches eingetragene, dinglich gesicherte Belastungen werden im Rahmen dieser Bewertung nicht berücksichtigt (vgl. Abschnitt 2, Seite 6 dieses Gutachtens).

5 Grundstücksbebauung und bauliche Außenanlagen

Art:	zweiseitig kommun eingebundenes Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	Das Gebäude entstammt in seinem Ursprung einer historischen Baupoeche und wurde in den Zeitabläufen sich verändernden Wohn- und Nutzungsbedürfnissen angeglichen.
Bauweise:	Der bei einer Straßenfront von 8,90 m und einer mittleren Tiefe von ca. 20 m im Grundriß trapezförmige Baukörper umschließt einen kleinen Lichthof. Das Gebäude umfaßt im dem Marktplatz zugewandten Gebäudeteil ein Erd- und zwei Obergeschosse sowie ein augenscheinlich nicht ausgebautes Dachgeschoß. Den oberen Gebäudeabschluß bildet ein flach geneigtes Satteldach. Der rückwärtige Gebäudeteil ist (soweit einsehbar) nur zweigeschossig ausgebildet.
Gebäudegestaltung:	Das Gebäude zeigt an seiner dem Marktplatz zugewandten Fassade noch historisierende Bauwerksgliederungen mit zwei Geschoßgesimsen, einem Ortgang-Gesims mit drei Zier-Aufbauten und einer Nische mit einer Madonnen-Skulptur. Die südwestseitige Rückansicht weist hingegen sehr schlichte Bauwerksformen auf.
Erscheinungsbild:	Der bauliche Unterhalt wurde an der Gebäudeanlage erkennbar seit längerer Zeit vernachlässigt. Es liegen Schadstellen und Abwitterungserscheinungen vor, so daß das Gebäude ein ungefülliges äußeres Erscheinungsbild zeigt. An der straßenzugewandten Fassade zeigen sich bis auf ca. 1,5 m reichende Erscheinungen aufsteigender Feuchtigkeit mit Anstrich- und Putzabplatzungen.
Gebäudeanordnung:	Das unmittelbar an den Grundstücksgrenzen errichtete Gebäude ist beidseitig kommun zwischen die Nachbarbebauung eingebunden und nimmt mit Ausnahme des kleinen Lichthofes die gesamte Grundstücksfläche ein.

Nutzung:	Das Anwesen ist (soweit erkennbar) ungenutzt und leerstehend, so daß von einer prinzipiellen Eigennutzung auszugehen ist. Erkenntnisse über ggf. vorliegende mietvertragliche Vereinbarungen konnten keine gewonnen werden.
Nebengebäude:	keine vorhanden
Außenanlagen:	Das Anwesen verfügt als Freibereich über den bereits benannten kleinen Lichthof. Für das Gebäude bestehen Anschlüsse an das öffentliche Wasserversorgungsnetz und an die öffentliche Abwasserkanalisation.
Einfriedungen:	keine vorhanden

6 Wohn- und Geschäftshaus

6.1 Flächen und Raumaufteilung

Das Gebäude hat überschlägig eine ertragstragende **Wohn- bzw. Nutzfläche** von insgesamt **ca. 290 m²**.

Hinweis:

Von dem bewertungsgegenständlichen Gebäude waren zur Erstellung des Gutachtens **lediglich rudimentäre Bauplanunterlagen** beschaffbar. Die vorstehend benannte Flächenangabe wurde nach den anhand dieser Bauplandarstellungen sowie ergänzend mittels der aus der amtlichen Flurkarte feststellbaren Außenmaßen, der vorhandenen Gebäude-Höhenentwicklung und unter Anwendung üblicher Abschlagsgrößen für Konstruktionsflächen ermittelt.

6.2 Gebäude- und Grundrißfunktionalität

Grundrißkonzeption: Nach dem beschafften Bauplan steht im Erdgeschoß des straßenzugewandten Gebäudeteils eine kleine Büroraumeinheit mit zwei Büroräumen, einem Duschbad/WC und einem Flur zur Verfügung. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, daß das Gebäude einfache, veraltete Grundrißkonzeptionen aufweist. Eine nähere Spezifizierung der Grundrißgestaltungen kann infolge der nicht möglichen Innenbesichtigung des Gebäudes nicht dargestellt werden.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl (WGFZ) zur Bodenwertermittlung:

Die „Geschoßflächenzahl (GFZ)“ ist ein Begriff aus dem Baurecht. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der vorhandenen oder zulässigen Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschosse ist in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wie folgt definiert: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Bei den Bodenrichtwertermittlungen durch die Gutachterausschüsse und bei der Grundstücksbewertung werden – abweichend von den

Bestimmungen der BauNVO – die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden die Flächen pauschal mit 75 % darunterliegender Vollgeschoßflächen angerechnet. Soweit in Kellergeschoßen Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, werden die Flächen mit pauschal 30 % darüberliegender Vollgeschosse angerechnet.

Die auch ggf. in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ ist also nicht identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Geschoßflächenzahl:

$$\frac{\text{rd. } 399 \text{ m}^2 \text{ GF}}{166 \text{ m}^2 \text{ Grund}} = \text{WGFZ } 2,40 \\ \text{=====}$$

Diese Verhältniszahl belegt eine hohe, für zentrische Siedlungsbereiche jedoch auch normale Intensität der Grundstücksausnutzung.

7 Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Zur Erstellung des Gutachtens wurden mir lediglich rudimentäre Bauplanunterlagen und keine Baubeschreibung zur Verfügung gestellt. Zur technischen Beschreibung wurden deshalb diese Unterlagen sowie eigene Feststellungen der Außenbesichtigung vor Ort herangezogen. Die Innenraumbereiche des Gebäudes sowie unzugängliche oder verdeckt liegende Bauteile und konnten nicht inspiziert werden.

Ich bin deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, ob solche Gebäudeteile sich in gutem Zustand befinden oder mit Schäden oder Mängeln behaftet sind. Nicht offenliegende Konstruktionen können hinsichtlich verwendeter Materialien und ggf. vorhandener Mängel deshalb auch keine präzise Beschreibung finden. Auch über den bloßen Augenschein hinaus nicht erkennbare Schadstoffe (z.B. Asbest, Formaldehyde etc.), die ein Gefährdungspotential, außerordentliche Kosten und ggf. Wertminderungen verursachen können, wurden keine Untersuchungen durchgeführt.

7.1 Rohbau

vermutlich gemauerte Fundamente, vermutlich Stahlbeton-Sohlplatten; aufgehende Umfassungen vermutlich in Vollziegelmauerwerk; Fassadenflächen mit Außenputz und Anstrichen, straßenzugewandte Fassade mit einfachen historisierenden Antragungen und niedrigem Fliesensockel; Geschoßdecken vermutlich als Holzbalkendecken mit Fehlböden; Treppen vermutlich als gerade, gestemmte Holztreppen mit Holzgeländern; Trennwände vermutlich in Vollziegelmauerwerk unterschiedlicher Stärken; vermutlich Nadelholz-Pfettendachstühle, Dachdeckung mit Falzblech auf Unterschalung; Verwahrungen, Regenwasser-Einlaufkästen und Fallrohre in gestrichenem Zinkblech; vermutlich zweizügiger, gemauerter Kamin

Hinweis:

Wie bereits erwähnt, wurde dem bewertenden Sachverständigen seitens des Eigentümers kein Innenzugang zum Gebäude ermöglicht. **Die nun folgende Ausbau- und Ausstattungsbeschreibung gibt deshalb für Gebäude der gegenständlichen Baualtersklasse durchschnittlich übliche Ausbauten und Ausstattungen wieder.**

7.2 Ausbau

Fußbodenbeläge: vermutlich Weichholz-Dielenbeläge
ggf. mit Auflagen, in Teilbereichen ggf. Fliesenbeläge

Wände: vermutlich verputzt und gestrichen

Fliesen:

Sanitärräume und Küchen: vermutlich keramische Teil-Verfliesungen

Deckenuntersichten:

vermutlich verputzt und gestrichen, ggf. in Teilbereichen einfache Holzdeckenuntersichten

Fenster:

Holzrahmenfenster im Verbundsystem, Verglasung mit Metallsprossen, Dreh-Anschläge, teilweise auch alte Dreh-Kipp-Anschläge

Türen:

Hauseingangstüre als lackierte Holz-Füllungstüre mit oberseitigen Glasfeldern, Schließzylinder; Innentüren vermutlich als einfache Holztüren, ggf. unterschiedlicher Ausführung, ggf. teilweise Verglasungen

HAUSTECHNIK:**Sanitär-Installationen:**

Küchen: vermutlich erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungsanschlüsse

Sanitärräume: vermutlich in einfacher Modernisierung ausgeführte Sanitärausstattungs- und Ausrüstungsbauteile

Elektro-Installationen:

vermutlich den Wohn- und Nutzungsbedürfnissen des Gebäudes entsprechend dimensionierte-, teilmodernisierte Elektroinstallationen mit ausreichend angeordneten, geschalteten Brennstellen und Steckdosen; Klingelanlage

Heizung:

vermutlich Kaminanschlüsse für Einzelöfen

Warmwasseraufbereitung:

vermutlich über elektrische Boiler oder Durchlauferhitzer

7.3**Zubehör bzw. gewerbliches Inventar**

Über ggf. vorhandenes Zubehör i.S. des § 97 BGB bzw. gewerbliches Inventar i.S. des § 98 BGB konnten keine Erkenntnisse gewonnen werden.

8 **Beschaffenheit der baulichen Anlagen**

Das Gebäude zeigt typische Bauformen eines im zentrischen Gemeinde-Siedlungsbereich errichteten, einer historischen Bauepoche entstammenden und im Zeitablauf gewandelten Wohn- und Nutzungsbedürfnissen angepaßten Wohn- und Geschäftshauses.

An den gebäudeumschließenden Teilen sind die erforderlichen Erhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen erkennbar seit längerer Zeit vernachlässigt worden, so daß umfänglichere Verschmutzungs- und Abwitterungserscheinungen sowie Reparaturfälle vorliegen, die das Erscheinungsbild des Gebäudes beeinträchtigen. Es sind an den Außenumfassungen deutliche Erscheinungen aufsteigender Feuchtigkeit erkennbar. Die üblichen konstruktiven Nachteile hinsichtlich Wärme- und Schallschutz haften auch diesem Altgebäude an. Ein Energieausweis gem. EnEV liegt nicht vor.

Die Ausbaubereiche des Gebäudes konnten nicht in Augenschein genommen werden. Es wird davon ausgegangen, daß in den verwendeten Bauteilen und Materialien ein einfacher, ggf. auch rudimentärer Altbau-Modernisierungsstandard vorliegt, wobei vermutlich baualtersübergreifende Kompositausstattungen vorherrschen. Es wird davon ausgegangen, daß sich die Ausbaubereiche des Gebäudes insgesamt nicht allseits befriedigenden Erhaltungs- und Pflegezuständen befinden, und daß Gebrauchs- und Abnutzungserscheinungen sowie dem Baualter entsprechende Unebenmäßigkeiten vorliegen.

9 Bewertung

9.1 Wertermittlungsverfahren

Die Auswahl anzuwendender Wertermittlungsverfahren muß sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muß den Einflüssen Rechnung getragen werden, die innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die Kaufpreisbildungen dominieren.

Sofern geeignete Vergleichsgrundlagen zur Verfügung stehen, ist hierbei grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021) zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen.

Im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren, beruht die Wertableitung mittels des Vergleichswertverfahrens nämlich unmittelbar auf am Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen.

Bei bebauten Grundstücken scheitert die Anwendung dieses Verfahrens jedoch zumeist daran, da keine hinreichend vergleichsgerechten Daten zu ermitteln sind. Individuelle Bauausführungen und unterschiedliche Erhaltungszustände der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen lassen in der Regel einen direkten Preisvergleich nicht zu.

Die Auswahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens muß sich deshalb in der Regel auf das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38, i.V. mit § 40 ff. ImmoWertV 2021) und das Ertragswertverfahren (§§ 28 bis 34, i.V. mit § 40 ff. ImmoWertV 2021) beschränken. In Fällen, in denen es vorstellbar ist, daß potentielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des Liquidationswertverfahrens (§ 43 ImmoWertV 2021) zu prüfen. Im gegenständlichen Fall sind derartige Überlegungen jedoch auszuschließen.

Während sich Kaufinteressenten, die eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt ihrer Wertüberlegungen machen, am Ertragswert orientieren, steht bei potentiellen Immobilienerwerbern, die eine Eigennutzung der Immobilie beabsichtigen, in der Regel der individuelle Nutzungswert im Vordergrund.

Die diesbezüglichen Kaufpreisüberlegungen gehen somit zunächst von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären. Ausgehend von diesen Kosten sowie unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ergibt sich sodann der individuelle Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich jedoch um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück.

Potentielle Kaufinteressenten basieren hier ihre Wertüberlegungen primär an Renditeüberlegungen, da davon auszugehen ist, daß im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine rentierliche Vermietung der Immobilie beabsichtigt wird bzw. unter Eigennutzungsgesichtspunkten der Überlegungsaspekt der „ersparten Miete“ implizit wird.

Für das zu bewertende Grundstück wird deshalb das **Allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 und §§ 31 bis 34, i.V. mit § 40 ff. ImmoWertV 2021)** zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

9.2 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Allgemeinen Ertragswertverfahren setzt sich der Wert des zu bewertenden Anwesens aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen.

Die beiden Werte werden zunächst getrennt voneinander ermittelt und zum Ertragswert des zu bewertenden Anwesens zusammengefaßt. Wertbeeinflussende Umstände sind sodann als „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen.

9.2.1 Bodenwert

direkte Vergleichskauffälle

Der bewertende Sachverständige beantragte beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn, bezogen auf das zu bewertende Grundstück, die Nennung von Kauffällen unbebauter, baureifer Grundstücke der Gemarkung Tann aus der Kaufpreissammlung der Jahre 2018 bis 2021.

Der Gutachterausschuß konnte jedoch keine unmittelbar vergleichsgerechten Daten zur Verfügung stellen.

Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn hat für **unbebaute, erschließungsbeitragsfreie, gemischte Bauflächen**, innerhalb des Siedlungsbereiches der Marktgemeinde Tann (Bodenrichtwertzone 4801010) zum Stichtag 01.01.2022 einen Bodenrichtwert von

€ 93,-- / m²

festgestellt.

Hinzuweisen ist diesbezüglich darauf, daß der Bodenrichtwert auf kein Maß der baulichen Nutzung bezogen wird. Der Bodenrichtwert ist ferner als durchschnittlicher Bodenwert für das maßgebliche Siedlungsgebiet zu verstehen, so daß Wertabweichungen von den mit dem Bodenrichtwert durchschnittlich verbundenen Grundstückseigenschaften zu berücksichtigen sind.

Wertanpassungen

Zur Ermittlung des individuellen Bodenwertes des bewertungsgegenständlichen Grundstückes sind nunmehr Wertanpassungsbedürfnisse zu untersuchen, die sich aus Wertabweichungen hinsichtlich des Erschließungszustandes des Grundstückes, abweichender Grundstücksgrößen, Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung, infrastruktureller Werteeinflüsse, Werteeinflüsse des Umfeldes und konjunktureller Werteeinflüsse ergeben können.

Bei der Bodenwertermittlung für das Grundstück ergeben sich folgende Wertanpassungsbedürfnisse:

Erschließungssituation: Die bewertungsgegenständliche Grundstücksfläche verfügt über alle ortsüblichen Erschließungsleistungen. Die für die vorhandenen Erschließungsleistungen anfallenden Erschließungsbeiträge sind bereits vollständig erhoben. Der vorstehend benannte Bodenrichtwert versteht sich bereits inklusive aller Erschließungskosten, so daß bezüglich der Erschließungssituation **keine Wertanpassung** erforderlich ist.

Maß der baulichen Nutzung:

Im zentralen Siedlungsbereich der Marktgemeinde Tann sind in signifikantem Umfang keine Wertbeeinflussungen der Bodenwerte durch unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung festzustellen. Diesbezüglich sind demgemäß **keine Wertanpassungen** vorzunehmen.

Grundstücksgröße:

Im maßgeblichen Siedlungsbereich sind keine Anhaltspunkte bezüglich durch die Grundstücksgrößen beeinflusster Wertunterschiede bekannt, so daß es für sachgerecht erachtet wird, für Grundstücksgrößenabweichungen **keine Wertanpassungen** vorzunehmen.

- Infrastruktur: Weitere **Wertanpassungsbedürfnisse** hinsichtlich abweichender Infrastrukturmerkmale sind in Bezug auf den dargestellten Bodenrichtwert **nicht erkennbar**.
- Umfeld: Das Flurstück 169 zeigt zwar partiell abweichende Lagemerkmale, wobei die Lage unter Abwägung aller Vor- und Nachteile der Umfeldfaktoren, im Quervergleich zum gegenständlichen Bodenrichtwertgebiet, als durchschnittlich einzustufen ist. Es wird deshalb für sachgerecht erachtet, für Einflüsse des Umfeldes **keine Wertanpassungen** vorzunehmen.
- Konjunkturelle Werteeinflüsse: Im Zeitraum zwischen der zeitlichen Basisierung des dargestellten Bodenrichtwertes und des zu berücksichtigenden Wertermittlungstages sind am regionalen Grundstücksmarkt keine konjunkturellen Bodenwerteeinflüsse erkennbar, so daß sich diesbezüglich **kein Wertanpassungsbedarf** ergibt.

Für das Flurstück 169 der Gemarkung Tann ergibt sich somit folgender Bodenwert:

Bodenrichtwert / m ² (erschließungsbeitragsfrei)	€ 93,-- / m ²
×	×
Fläche des Flurstücks 169	166 m ²
=	=
	€ 15.438,--
Bodenwert des Flurstücks 169	€ 15.400,--

9.2.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird als Rentenbarwert ermittelt. Dabei wird von einem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag ausgegangen, der sich aus der Differenz zwischen dem marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag und den Bewirtschaftungskosten ergibt, die dem Eigentümer des Grundstücks zuzurechnen sind.

Der so ermittelte Reinertrag wird dann um den Betrag gekürzt, der sich aus einer angemessenen Verzinsung des rentierlichen Bodenwertes ergibt. Dieser entspricht sodann dem Jahresreinertrag, den die vorhandenen baulichen Anlagen erwirtschaften.

Da bauliche Anlagen, im Gegensatz zum Grund und Boden, eine begrenzte Nutzungsdauer haben, wird der Ertragswert der baulichen Anlagen als Barwert einer Zeitrente berechnet, wobei als Laufzeit die angemessene Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen angesetzt wird.

Rohertrag

Der Ertragswertermittlung ist der jährliche Rohertrag zugrunde zu legen, der über die Restnutzungsdauer aus Sicht des Wertermittlungstichtages marktüblich erzielbar ist.

Das bewertungsgegenständliche Anwesen ist dem Status der Eigennutzung zuzurechnen, so daß keine tatsächlichen Mieterträge erzielt werden.

Der Ansatz des nachhaltigen Rohertrages kann sich im vorliegenden Bewertungsfall somit ausschließlich auf das ortsübliche Mietpreinsniveau stützen.

Marktübliches Mietniveau

Die nachfolgend dargestellten Daten stützen sich im wesentlichen auf nach eigenen Erkenntnissen gewonnene Vergleichsmieten in vergleichbaren Lagen in Gemeinden des Regierungsbezirkes Niederbayern, auf einschlägige Online-Recherchen sowie auf Auskünfte örtlicher Makler. Ein Mietspiegel wird für Tann nicht geführt.

Das bei Neuvermietungen im Flächenbereich **von 60 m² bis 90 m²** erzielbare Mietniveau lag zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages bei **rd. € 5,20 / m² bis rd. € 9,20 / m²**. Im Flächenbereich zwischen **rd. 90 m² bis rd. 120 m²** lag das Mietniveau in einem Spannenbereich zwischen **rd. € 5,20 / m² bis rd. 8,60 / m²**.

Unter Berücksichtigung dieser Daten- und Erkenntnisgrundlage wird es als markt- und sachgerecht erachtet, von einem **Rohertragsansatz in Höhe von € 5,20 / m²** für die ertragtragenden Flächen des bewertungsgegenständlichen Gebäudes auszugehen.

Rohertrag

Für das Anwesen ergibt sich somit folgender Rohertrag:

Nutzungsart	Geschoß Lage	WFL	nachhaltige Miete p.m.
Büro und Wohnräume	Erd- und zwei Obergeschosse	290 m²	€ 1.508,-- (rd. € 5,20 / m²)
Summe der marktüblichen Mieten p.m.:			€ 1.508,--
			× 12
Rohertrag p.a.:			€ 18.096,--

Dieser im Sinne der Nachhaltigkeit als marktüblich zu erachtende Rohertrag beinhaltet keine umlegbaren Nebenkosten (Betriebskosten i.S. des § 556, Abs.1, Satz 2 BGB; § 32, Abs. 4 ImmoWertV 2021) und keine Umsatzsteueranteile.

Bewirtschaftungskosten

Auch beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten ist das maßgebende Kriterium die Nachhaltigkeit der anfallenden Kosten, d.h. es dürfen nur die Kosten berücksichtigt werden, die aufgrund einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehen. Die einzelnen Kostenansätze sind dabei als durchschnittliche Kosten über die gesamte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu sehen.

Bei den nachfolgenden Ansätzen wird davon ausgegangen, daß alle Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV) umlegt werden, und daß der Grundstückseigentümer keine Kosten der kleinen Instandhaltungen sowie Kosten für Schönheitsreparaturen zu tragen hat.

Die nachhaltigen Bewirtschaftungskosten, die durch den Eigentümer zu tragen sind, bestehen somit aus den anfallenden Kosten für Verwaltung und Instandhaltung des Anwesens sowie aus dem anzusetzenden kalkulatorischen Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Der Ansatz der nachhaltigen Verwaltungskosten orientiert sich am durchschnittlichen örtlichen Preisniveau gewerblich tätiger Hausverwaltungen, das für vergleichbare Anwesen mit **2 % des jährlichen Rohertrages** zu veranschlagen ist.

Instandhaltungskosten

Als Bezugsgröße für die Instandhaltungskosten wird auf die ertragstragenden Flächen des Gebäudes mit insgesamt rd. 290 m² abgestellt. Die im Rahmen der Bewirtschaftungskosten anzusetzenden Instandhaltungskosten berücksichtigen den Kostenaufwand, der notwendig ist, um das Anwesen über die gesamte Restnutzungsdauer in einem Zustand zu halten, der eine Erzielung der angesetzten Roherträge gewährleistet. Die Höhe der Instandhaltungskosten wird im wesentlichen durch den Erhaltungszustand und den Ausstattungsstandard der baulichen Anlagen geprägt, die ihrerseits wesentlich von der jeweiligen Baualtersklasse des Gebäudes und dem Umfang bereits vorgenommener Renovierungs- und Modernisierungsleistungen abhängen.

Unter Beachtung des **Erhaltungs- und Modernisierungszustandes des Gebäudes sowie der vorliegenden Verschleißerscheinungen** an den Bauteilen der Gebäudeausstattung, wird es im vorliegenden Fall für sachgerecht erachtet, in Anlehnung an § 28 Abs. 2 und Abs. 5 II BV, einen etwas über dem Durchschnitt liegenden Instandhaltungskostenansatz in Höhe von **€ 12,50 / m² Nutz- bzw. Wohnfläche** anzusetzen.

Mietausfallwagnis

Die kalkulatorischen Kosten des Mietausfallwagnisses berücksichtigen das Risiko von Ertragsausfällen, das der Eigentümer durch Leerstände oder Insolvenz eines Mieters zu tragen hat. Die Höhe dieses Risikos wird vorwiegend durch die Nutzungsart und die Lage eines Objektes bestimmt. Im vorliegenden Fall ist das Risiko von nachfragebedingten Leerständen aufgrund der insgesamt unterdurchschnittlichen Wohn- und Gewerberaumnachfrage als höher einzustufen.

Es sind Kosten des jährlichen Mietausfallwagnisses daher mit **4 % des Rohertrages** marktkonform zu berücksichtigen.

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten p.a. (2 % aus Rohertrag € 18.096,--)	€ 362,--
+	+
Instandhaltungskosten / Jahr (290 m ² × € 12,50 / m ²)	€ 3.625,--
+	+
Mietausfallwagnis (4 % aus Rohertrag € 18.096,--)	€ 724,--
Bewirtschaftungskosten	€ 4.711,--

Die Bewirtschaftungskosten betragen somit rd. 26 % des Jahresrohertrages, was **innerhalb des maßgeblichen Regionalbereiches eine übliche Größe** für mit vergleichbarer alter Bestandsbebauung überbaute Grundstücke darstellt.

Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus der Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten:

Rohertrag	€ 18.096,--
./.	./.
Bewirtschaftungskosten	€ 4.711,--
Reinertrag	€ 13.385,--

Kapitalisierung des Ertragsanteiles der baulichen Anlagen

Der ermittelte Reinertrag ist um den Betrag zu kürzen, der sich aus einer angemessenen Verzinsung des rentierlichen Bodenwertes ergibt. Der verbleibende Betrag, der dem Jahresreinertrag entspricht, den die vorhandenen baulichen Anlagen nachhaltig erwirtschaften, ist über die **Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen** mit dem Zinssatz zu kapitalisieren, mit dem der Verkehrswert von vergleichbaren Immobilien marktüblich im Durchschnitt verzinst wird (**objektspezifischer Liegenschaftszinssatz** § 33 ImmoWertV 2021).

Ansatz der Restnutzungsdauer

Für den Ansatz der Restnutzungsdauer wird zwar das Baualter des jeweiligen Gebäudes berücksichtigt, wichtiger ist jedoch der individuelle Erhaltungszustand und die im Hinblick auf eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit besonders wichtige Gesamtgestaltung, wobei es hierbei insbesondere auf die Anpassungsfähigkeit des Gebäudes an sich verändernde Marktanforderungen ankommt.

Im vorliegenden Fall weist das Gebäude aufgrund seiner konstruktiven Merkmale beschränkte Nutzungsflexibilitäten auf. Der Erhaltungszustand des Gebäudes ist im Baualtersvergleich insgesamt als unterdurchschnittlich zu bewerten.

Im vorliegenden Fall wird es demgemäß für sachgerecht erachtet, die **gewogene Restnutzungsdauer** des Gebäudes mit

18 Jahren

anzusetzen.

Liegenschaftszins

Die Höhe des für die Kapitalisierung zu verwendenden Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach den am Wertermittlungstichtag herrschenden Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt.

Liegenschaftszinssätze wurden durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn bisher nicht ermittelt.

Nach eigenen Erfahrungswerten verzinsen sich die Verkehrswerte von vergleichbaren Gebäuden (ohne Neubauten) im zentralen Siedlungsgebiet von Tann und vergleichbaren Gemeinden im maßgeblichen Regionalbereich im Regelfall innerhalb einer Spanne von 4,5 % bis 6,0 %.

Am deutlichsten wird der individuelle Zinssatz innerhalb dieser Spanne durch die Lageeigenschaften innerhalb des Siedlungsbereiches bestimmt, wobei bei zunehmender Lagequalität ein Absinken des Liegenschaftszinssatzes festzustellen ist. Bei diesem Einflußfaktor wirkt sich auch die Größe und Struktur der jeweiligen Wohn- und Geschäftshausanlage aus, wobei bei abnehmender Flexibilität ein höherer Liegenschaftszins zu beobachten ist.

Des weiteren hat der Anteil der gewerblichen Nutzungen am Jahresrohertrag Einfluß auf die Zinshöhe, da diese im Vergleich zu Wohnnutzungen als risikobehafteter eingeschätzt werden. Zusätzlich ist dabei zu beachten, welche Arten gewerblicher Nutzungen sich für die jeweilige Immobilie eignen.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen wird es im vorliegenden Fall für sachgerecht erachtet, einen **Liegenschaftszins** von

5,5 %

in das Ertragswertverfahren einzuführen.

Aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszins ergibt sich folgender kapitalisierter Reinertrag:

Reinertrag	€ 13.385,--
./.	./.
Verzinsung des rentierlichen Bodenwerts (€ 15.400,-- × 5,5 %)	€ 847,--
=	=
Reinertrag der baulichen Anlagen	€ 12.538,--

Reinertrag der baulichen Anlagen (Übertrag)	€ 12.538,--
×	×
Rentenbarwertfaktor bei 5,5 % Liegen- schaftszins und 18 Jahren Restnutzungs- dauer	11,25
Ertragswert der baulichen Anlagen	€ 141.053,--

10 Verkehrswert gem. § 194 BauGB

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird ein Verkaufsvorgang unterstellt. Es muß ermittelt werden, was in diesem Fall für das Objekt im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ zu erzielen wäre (Marktpreis).

Es ist festzustellen, was der Markt im Verkaufsfalle für ein solches Objekt zu zahlen bereit wäre. Das Objekt muß deshalb auch mit den Augen des Käufers und Verkäufers gesehen werden, bzw. aus dem von ihnen gezeigten Verhalten und den von ihnen geforderten bzw. gezahlten Kaufpreisen müssen die richtigen Schlüsse gezogen werden. Es dürfen nur solche Wertkriterien angewendet werden, die auch im „**gewöhnlichen Geschäftsverkehr**“ tatsächlich von Einfluß sind. Nicht **was gezahlt werden dürfte** soll ermittelt werden, **sondern was gezahlt wird**. Die Erforschung der Marktgewohnheiten ist daher für die Ermittlung des Verkehrswertes unabdingbar.

Zwischen **Wert und Preis** bestehen zwar nahe Beziehungen, und dennoch müssen sie begrifflich auseinander gehalten werden. Über den Preis einer Sache entscheidet der anonyme Markt. Er wird in jedem konkreten Einzelfall zwischen den Interessen von Verkäufer- und Käufer liegen, wobei die endgültige Festlegung durch unterschiedliche Verhandlungspositionen und andere subjektive Formen beeinflusst werden kann. Im Klartext besagt dies, daß geschickte Preisverhandlungen, möglicherweise noch unter einem dringenden Verkaufsdruck, erhebliche Wertabweichungen verursachen.

Auch nach Auffassung des BGH dürfen die Begriffe **Wert** und **Preis** nicht gleichgesetzt werden. Der Preis einer Sache muß nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich gerade bei Immobilien nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelt.

Zwar erweist sich im allgemeinen, daß die „**Preise**“ in der Nähe der „**Werte**“ sich einzupendeln pflegen, wenn normale wirtschaftliche Verhältnisse bestehen, jedoch ist der zu ermittelnde Wert als Orientierungsfaktor selbst in inflationären und deflatorischen Zeiten unentbehrlich. Andererseits dürfen Wertermittlungen nicht im „luftleeren Raum“

vorgenommen werden, sondern sind marktorientiert vorzunehmen. Der ermittelte Wert ist letztlich ein Näherungswert (**BGH vom 25.10.67 VIII ZR 215/66 NJW 1968 S. 150**). Auch kann der Verkehrswert einer Immobilie nur losgelöst von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Grundstückseigentümers betrachtet werden (**BGH vom 30.11.59, BGHZ Bd. 31, S. 238, 241, NJW 1960, S. 574**).

10.1 Wertanpassung an die regionale Immobilienmarktlage

Im Rahmen des durchgeführten Ertragswertverfahrens drücken sich die aktuellen Marktverhältnisse in den angesetzten Parametern in einer ausreichenden Genauigkeit aus, da diese unter Beachtung der zum Wertermittlungstichtag herrschenden Verhältnisse am Teilmarkt für mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaute Grundstücke in der Marktgemeinde Tann festgelegt wurden. **Eine Marktanpassung des ermittelten Ertragswertes ist somit nicht erforderlich.**

10.2 Wertanpassungen wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

10.2.1 Wertanpassung wegen Rohertragsabweichungen

Derartige Sachverhalte können vorliegen, wenn z.B. zeitlich befristete Abweichungen der tatsächlichen Roherträge von den als im Sinne der Marktüblichkeit nachhaltig angesetzten Roherträgen zu erwarten sind oder aufgrund vertraglicher Vereinbarungen sicher angenommen werden können.

Die Erfordernis, solche Sachverhalte im gegenständlichen Bewertungsfall zu berücksichtigen ist nicht gegeben.

10.2.2 Wertanpassung wegen Bauschäden und Baumängeln

Weiterhin ist zu untersuchen, ob im vorliegenden Fall Anhaltspunkte vorliegen, die den Ertragswert der zu bewertenden Immobilie beeinflussen und in den bisherigen Ableitungen noch nicht berücksichtigt wurden.

Derartiges kann vorliegen, wenn für den im Rahmen des Ertragswertes der baulichen Anlagen unterstellten Gebäudezustand bestimmte bauliche Instandsetzungen notwendig sind.

Derartige Sachverhalte sind im Ansatz der Instandhaltungskosten bereits berücksichtigt.

10.3 Wertzusammenfassung

Die zuvor ermittelten Wertbestandteile führen zu folgendem Ertragswert:

Bodenwert des Flurstückes 169	€ 15.400,--
+	+
Ertragswert der baulichen Anlagen	€ 141.053,--
./.	./.
Wertanpassung an die regionale Immobilienmarktlage	€ 0,--
./.	./.
wertbeeinflussende Umstände	€ 0,--
	=
	€ 156.453,--
vorläufiger Ertragswert des Anwesens	€ 156.000,--

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien (**Art, Größe, Bauqualität, Beschaffenheit und Lage**), meiner Fachkenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet des Boden- und Baupreiswesens sowie der daraus resultierenden Marktübersicht, ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit einem marktgerecht gerundeten **Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 04. April 2023** von

€ 156.000,--

(einhundertsechsfünftausend Euro)

zu bewerten.

11 Nachsatz

Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt Dritten - ohne meine Einwilligung - zur Kenntnis gebracht werden.

Ich versichere, daß ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

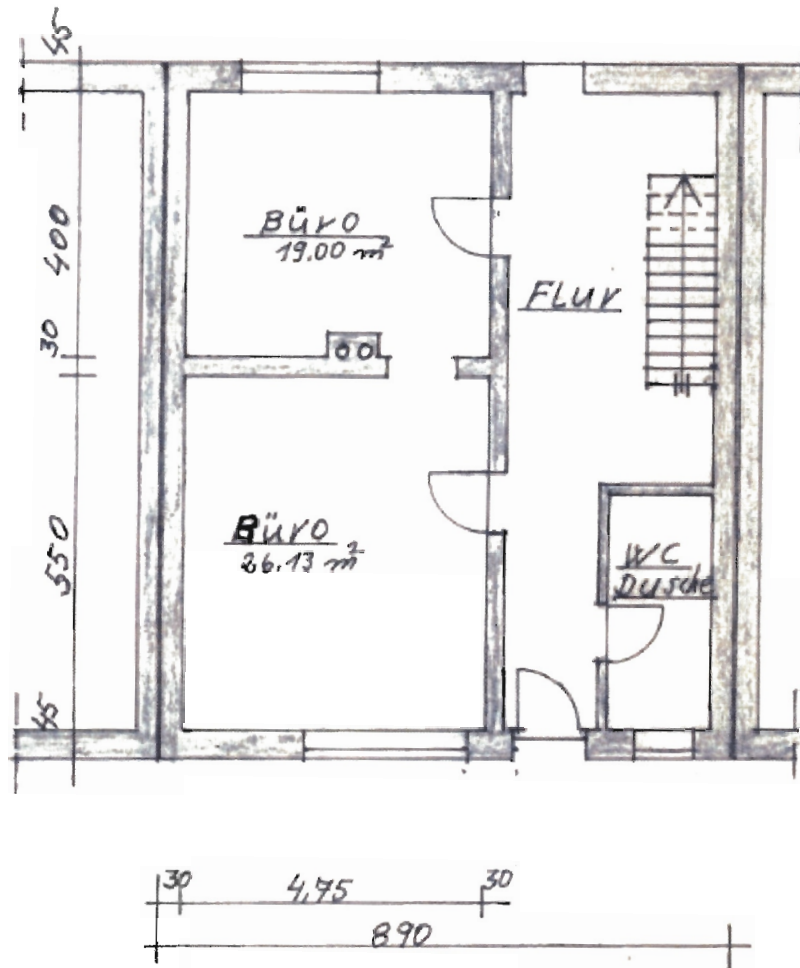
Eggenfelden, den 02. August 2023




Wolfgang Seitz

Dieses Gutachten umfaßt inklusive Anlagen 42 Seiten

Anlage 1/1: Erdgeschoß, Teil-Grundriß (Vordergebäude)



Anlage 2/1: Bilddokumentation



Ansicht auf das Anwesen von Osten



Ansicht auf das Anwesen von Nordosten

Anlage 3/1: amtlicher Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Pfarrkirchen - Außenstelle Simbach a.Inn -

Münchner Straße 2
84359 Simbach a.Inn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 05.08.2021

Flurstück: 169
Gemarkung: Tann

Gemeinde: Markt Tann
Landkreis: Rottal-Inn
Bezirk: Niederbayern



Anlage 3/2: Gemeindegarte

