

**DIPL. - ING. WERNER HAUBOLD**



VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER  
FÜR NIEDERBAYERN IN PASSAU ÖFFENTLICH

BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN  
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

84034 LANDSHUT  
INNERE REGENSBURGER STR. 5  
TELEFON NR. : 0871 / 4303818  
TELEFAX NR. : 0871 / 9664061  
Email: ing.haubold@t-online.de

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)



des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen  
in 84359 Simbach a. Inn, Josef-Hellmannsberger-Str. 3,  
Flur-Nr. 102/50, Gemarkung Simbach/Inn



**Auftraggeber: Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht**

**AZ: 2 K 122 / 15**

**Wertermittlungsstichtag: 02.11.2021**

**Verkehrswert: 590.000,-- €**

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und 6 Anlagen insgesamt 45 Seiten.  
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Unterzeichnenden.

Erstellungsdatum: 02.11.2020

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines .....	4
2.	Arbeitsunterlagen .....	4
3.	Rechtliche Gegebenheiten .....	5
3.1	Grundbuchdaten .....	5
3.2	Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück .....	5
3.3	Vermietung und Verpachtung .....	6
4.	Allgemeine Angaben .....	6
5.	Beschreibung des Grundbesitzes .....	7
5.1	Lage und Umgebung .....	7
5.2	Grundstücksbeschreibung .....	9
5.2.1	Topographie .....	9
5.2.2	Baurecht .....	9
5.2.3	Bodenbeschaffenheit .....	10
5.2.4	Denkmalschutz .....	11
5.2.5	Energieausweis .....	11
6.	Baubeschreibung .....	11
6.1	Bauzeit und grundrissliche Gliederung .....	11
6.2	Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen .....	12
6.3	Außenanlagen .....	15
6.4	Beurteilung .....	15
7.	Wertermittlung .....	16
7.1	Wertermittlungsverfahren .....	16
7.1.1	Sachwertverfahren .....	16
7.1.2	Ertragswertverfahren .....	17
7.1.3	Vergleichswertverfahren .....	17
7.1.4	Auswahl des Verfahrens .....	17
7.2	Sachwert .....	18
7.2.1	Bodenwert .....	18
7.2.2	Gebäudewerte .....	21
7.2.3	Sachwertzusammenstellung .....	24
7.2.4	Marktanpassung .....	24
7.3	Ertragswert .....	25
7.3.1	Bewertungsbasis .....	25
7.3.2	Rohertrag .....	25
7.3.3	Bewirtschaftungskosten .....	26
7.3.4	Ermittlung des fiktiven Baualters bzw. der Restnutzungsdauer .....	26
7.3.5	Liegenschaftszinssatz .....	27
7.3.6	Berechnung des Ertragswerts .....	29
7.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	30

7.5	Verkehrswert .....	30
8.	Anlagen .....	31

## 1. Allgemeines

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht wurde der Unterzeichnende gemäß Beschluss vom 09.01.2018 mit der Aktualisierung der Verkehrswertschätzung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84359 Simbach a. Inn, Josef-Hellmannsberger-Str. 3, FINr. 102/50 der Gemarkung Simbach/Inn beauftragt.

Anlass der Beauftragung ist die Verwendung des Gutachtens im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren.

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 27.10.2021.

Auftragsgemäß soll das Gutachten des Unterzeichnenden vom 19.03.2019 aktualisiert werden.

Nach Auswertung aller zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie durchgeführten Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen wird das nachfolgende Gutachten erstattet.

## 2. Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Baupläne im Maßstab 1 : 100.
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 27.10.2021 gemachte Aufzeichnungen. Das zu begutachtende Anwesen konnte ohne Einschränkungen besichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung waren die Eigentümerin mit Partner und der Unterzeichnende mit Mitarbeiterin Frau Kornelia Förster (Diplom-Sachverständige (DIA)) anwesend.
- Grundbuchauszug vom 15.10.2015 in beglaubigter Abschrift.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Pfarrkirchen vom 12.10.2015.
- Vorsprache in der Stadtverwaltung Simbach am Inn zur Abklärung des Baurechts und der Erschließung.

- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Rottal/Inn.
- Einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte des Unterzeichnenden.

Die Wertermittlung ist im Rahmen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der derzeit gültigen Fassung gehalten.

### 3. Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1 Grundbuchdaten

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Eggenfelden für die Gemarkung Simbach a. Inn, Band 106, Blatt 4036 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum Stichtag wie folgt beschrieben:

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1      **Flur-Nr. 102/50**      Josef-Hellmannsberger-Straße 3,  
Gebäude- und Freifläche, zu      **762 m<sup>2</sup>**

#### Abteilung I      Eigentümer:

Lfd. Nr. 3 a      XXX, geb. am XX.XX.19XX

#### Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III eingetragen sind, werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

#### 3.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück

Dem Auftraggeber sind keine Rechte und Lasten am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch des Grundstückes eingetragen sind, weshalb der Unterzeichnende auf Grund fehlender gegenseitiger Informationen davon ausgeht, dass keine bestehen.

### 3.3 Vermietung und Verpachtung

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungstichtag nicht vermietet und wurde von der Eigentümerin bewohnt.

## 4. Allgemeine Angaben

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, beschrieben werden vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf konkret vorliegenden Erkenntnissen, Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen beruhen. Bei der Beschreibung von Bauteilen oder Funktion wird, wenn nicht gesondert vermerkt ein altersentsprechender Zustand vorausgesetzt. Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden von Seiten des Unterzeichnenden nicht überprüft. Hierzu wären entsprechende Sonderfachleute einzuschalten. Zur Bewertung wird ein baualtersentsprechender Schallschutz angenommen, Messungen zum tatsächlichen Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Bei älteren Bauten ist naturgemäß mit baualtersentsprechend geringerer Schalldämmung zu rechnen. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass alle Pflichten nach § 2 Bundesimmissionsschutzgesetz erfüllt sind (z.B. Radon, Erdstrahlungen usw.). Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände infolge von Luft- oder Wasserverunreinigung, Geräuschen, Strahlungen oder sonstige schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen.

Baumängel und Bauschäden können im Gutachten nur soweit Berücksichtigung finden, soweit sie im Rahmen der Ortsbesichtigung deutlich erkennbar waren. Soweit Wertzu- oder -abschläge für Maßnahmen für bestehende Schäden oder die Beseitigung genannt werden, sind diese nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt. Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein.

Es wird, wenn nicht gesondert darauf hingewiesen, ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder sonstige Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden

sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern oder Bewohnern) gefährden.

Untersuchungen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sowie über gesundheits-schädigende Materialien, z.B. auch Holzbehandlung wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen bezüglich Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasserstand durchgeführt.

## 5. Beschreibung des Grundbesitzes

### 5.1 Lage und Umgebung

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Rottal / Inn
Ort:	Simbach am Inn
Einwohner:	rd. 10.000 (Stand 31.12.2020)

Der zu begutachtende Grundbesitz liegt in der Stadt Simbach a. Inn in Niederbayern, an der Josef-Hellmannsberger-Straße Nr. 3.

#### **Makrolage:**

Die im Landkreis Rottal-Inn gelegene Stadt zählt rd. 10.000 Einwohner und befindet sich im Grenzbereich zu Österreich. Simbach am Inn bildet zusammen mit der Nachbarstadt Braunau (Österreich) ein grenzüberschreitendes Mittelzentrum. Die Stadt liegt verkehrsgünstig direkt an der B 12, welche als Zubringer zur der erst kürzlich von Marktl bis München fertiggestellten Autobahn A 94 (München - Passau) dient. Über die B 12 ist Passau nach rd. 50 km in nordöstlicher Richtung zu erreichen. Die Kreisstadt Pfarrkirchen liegt nördlich ca. 20 km entfernt, Braunau (in Österreich) liegt rd. 2 km südlich.

Neben der guten Straßenerschließung ist Simbach am Inn ebenfalls an das Netz der Deutschen Bundesbahn (Richtung München via Mühldorf sowie Richtung Salzburg via Braunau) angeschlossen.

Das südostbayerische Chemiedreieck (rd. 20 bis 30 km westlich der Stadt Simbach am Inn) zählt zu den wichtigsten Arbeitgebern in der Region. In Simbach am Inn sind Dienstleistungs- sowie Produktionsbetriebe vertreten. Zu den Arbeitgebern gehört u.a. Knauf Insulation GmbH (Dämmstoffproduzent) und Schütz GmbH. In der österreichischen Nachbarstadt Braunau sind ebenfalls Betriebe mit weiterem Arbeitsplatzangebot, u.a. eine Niederlassung der Dräxlmaier Group ansässig. Zu erwähnen ist, dass im Zuge der Gebietsreform ein Großteil der Ämter und Behörden in die Kreisstadt Pfarrkirchen verlegt wurde.

In Simbach am Inn sind Ausbildungseinrichtungen, wie Kindergärten, Grundschule, Mittelschule sowie weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) vorhanden. Weitere Bildungseinrichtungen in der Region, wie die Fachoberschule für Wirtschaft, Technik und Soziales sowie die Berufsschule mit Berufsaufbauschule in Pfarrkirchen, Berufsschule für Masseure in Bad Birnbach, die Fachakademie für Sozialpädagogik in Mühldorf, die Bundeshandelsakademie und Handelsschule sowie Höhere Technische Bundeslehranstalt und Bundesfachschule in Braunau runden das Grundangebot ab.

Die medizinische Versorgung ist durch eine Reihe von Allgemein- und Fachärzten, Apotheken sowie durch ein Krankenhaus gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfs sind im ausreichenden Umfang gegeben.

#### **Mikrolage:**

Der zu begutachtende Grundbesitz liegt in örtlich relativ zentraler Lage in einer Wohnsiedlung südlich der B12 und nördlich der Münchner Straße. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Kirchplatz) beträgt rd. 1 km Luftlinie, zum Bahnhof rd. 600 m Luftlinie.

Die umliegende Bebauung besteht vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (E + 1) sowie kleinen Mehrfamilienhäusern.

Störende Gewerbebetriebe sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Die Wohnlage ist sehr ruhig, das Verkehrsaufkommen auf der Josef-Hellmannsberger-Straße beschränkt sich auf Anlieger.

Bezüglich der Lage im Stadtgebiet siehe im Übrigen auch beiliegende Ablichtung aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 10.000.

## **5.2 Grundstücksbeschreibung**

### **5.2.1 Topographie**

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 762 m<sup>2</sup>

Grundstückszuschnitt: annähernd rechteckförmig.

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 21 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 33 m

Das Grundstück ist annähernd eben.

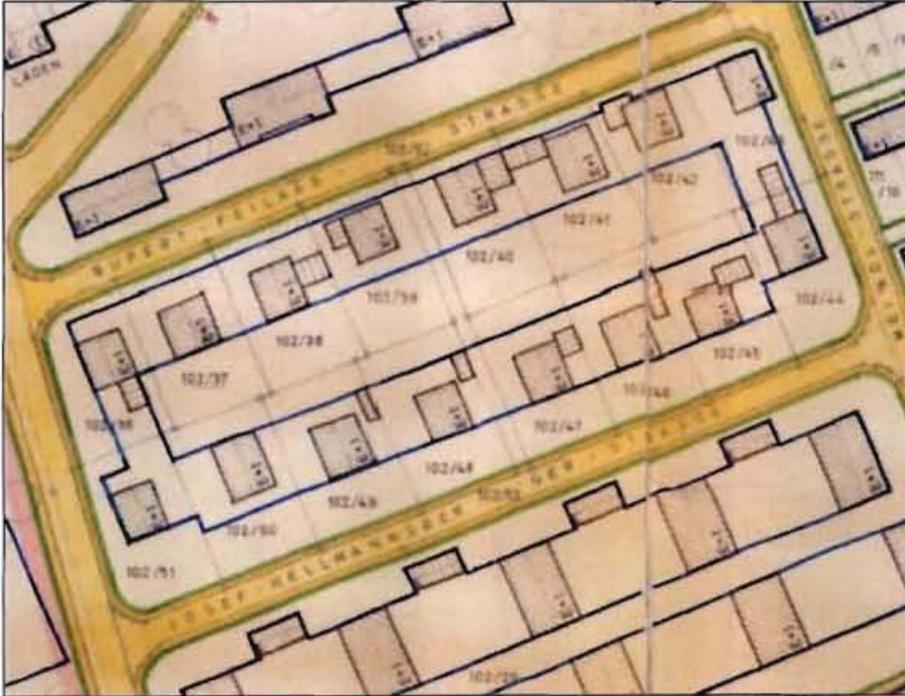
Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch Grundwasser bestehen nicht.

### **5.2.2 Baurecht**

Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Straße (Straßendecke mit Asphaltierung und beidseitigem Gehweg) sowie durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen. Erschließungskosten fallen nach Angabe der Stadtverwaltung im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Lengdorf 1“ in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).



Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,7, die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,4.

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet entspr. §4 der Baunutzungsverordnung.

2.35



zulässig Erdgeschoss und ein Obergeschoss  
E = 2  
GRZ = 0,4 als Höchstwert  
GFZ = 0,7 als Höchstwert

Die vorhandene Bebauung besteht aus einem zweigeschossigen Zweifamilienwohnhaus und einer angebauten Garage.

Die Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt lt. Anlage bei 0,46.

Bezüglich der Grundstückszuschnitte sowie ihrer Bebauung siehe auch beiliegender Lageplan im Maßstab 1 : 1000.

### 5.2.3 Bodenbeschaffenheit

Untersuchungen hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und eventueller unterirdischer Leitungen liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse vorliegen.

#### **5.2.4 Denkmalschutz**

Das Bewertungsobjekt ist nicht in die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.

#### **5.2.5 Energieausweis**

Ein Energieausweis gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz), das die Energieeinsparverordnung (EnEV) seit 01.11.2020 abgelöst hat, liegt dem Unterzeichnenden nicht vor, so dass keine konkreten Aussagen zum Energieverbrauch der Heizungsanlage und dem energetischen Zustand des Bewertungsobjektes gemacht werden können.

### **6. Baubeschreibung**

#### **6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung**

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und Angaben der Eigentümerin wurde das Gebäude im Jahr 1957 als ein 2-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einem Laden im Erdgeschoss errichtet. Im Jahr 1972 wurde das Erdgeschoss zu einer Wohnung umgebaut. Im Jahr 2007 wurde das Dachgeschoss abgetragen, in Holzständerbauweise neu errichtet und ausgebaut. Seitdem erfolgten keine wesentlichen baulichen Veränderungen.

Das Wohngebäude ist voll unterkellert und besteht im Übrigen aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Die Nutzung erfolgt als Zweifamilienwohnhaus mit einer 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (Wohnzimmer, Esszimmer, 2 Schlafräume, Küche, Bad, Flur, Windfang) und einer 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss (Wohnzimmer, 2 Schlafräume, Küche, Abstellraum, Bad, Flur). Das ausgebauten und ausschließlich über die OG-

Wohnung zugängige Dachgeschoss (keine abgeschlossene Wohneinheit) wird als Büro mit 2 Büroräumen, großzügigem Besprechungsraum und Bad genutzt. Die EG-Wohnung besitzt eine Terrasse mit südlicher Ausrichtung, die OG-Wohnung einen überdeckten Ostbalkon, im DG ist ein überdeckter Südbalkon vorhanden.

**Wohnflächen lt. Anlage:**

EG-Wohnung	rd. 97 m <sup>2</sup>
OG-Wohnung	rd. 96 m <sup>2</sup>
DG	<u>rd. 100 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>rd. 293 m<sup>2</sup></b>

Der Eingangsbereich (Gebäude-Ostseite) ist carportartig überdacht, im nordwestlichen Grundstückseck befindet sich ein Gartenhaus mit Freisitz, am nordöstlichen Wohnhauseck ist eine Einzelgarage angebaut.

Bezüglich des Grundrisszuschnitts siehe als Anlage 4 beiliegende Fotokopien des Bauplans.

**6.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen**

Die nachfolgende Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen groben Überblick über die wesentlichsten Ausstattungsmerkmale vermitteln.

Konstruktion:	Fundamente in Beton, Kellerumfassungswände aus Stampfbeton EG und OG: Umfassungs- und Zwischenwände aus Ziegelmauerwerk, DG: in Holzständerbauweise, Gipskarton-Zwischenwände.
Decken:	Holzbalkendecke über EG, Stahlbetondecke über OG und Keller.

- Dach: Satteldach mit Sichtschalung, Aufsparrendämmung und Ziegelpfannendeckung,  
Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech.
- Treppen. Holzwangentreppe mit Metallgeländer vom EG zum OG,  
Holzwangentreppe mit Massivholztritt- und -setzstufen ohne Geländer vom OG zum DG,  
Betontreppe mit Metallgeländer zum Keller,  
Außenbetontreppe als Kellerzugang.
- Fenster: Holzprossenfenster mit Isolierverglasung, Natursteinbänken, eloxierten Alublechen und Kunststoffrollos im OG,  
Oberlichte als Leichtmetallkonstruktion mit Isolierverglasung und Elektroantrieb im DG,  
Holzfenster mit Isolierverglasung und Außenrollos im DG,  
Metallfenster einfach verglast, z.T. mit Mäusegitter im Keller.
- Türen: Hauseingangstüre: eloxierte Leichtmetallkonstruktion,  
im Innenbereich: glatte furnierte Türen, z. T. mit Glasausschnitten,  
feuerhemmende Metalltüren im Keller.
- Böden: EG-Flur: Fliesenbelag,  
EG-Wohnung: z.T. Parkett, z.T. Fliesen,  
OG-Wohnung: Kurzriemenparkett, Fliesenbelag im Bad,  
DG: Fliesenbelag in Bad, sonst Kurzriemenparkett,  
Estrich im Keller.
- Decken- und Wandbehandlung Fassade in EG und OG mit verriebenem Putz, im DG mit Holzschalung,  
im Innenbereich überwiegend glatter Wand- und Deckenputz,  
in den Wohnungen Decken zum Teil mit Paneelverkleidung,  
Wandfliesen, zum Teil raumhoch, zum Teil halbhoch in den Bädern,

Sichtdachstuhl mit Holzschalung im Dachgeschoss.

Balkone: OG: Stahlbeton mit Klinkerbelag und Holzgeländer,  
DG: Holzkonstruktion mit Holzdielenbelag und Holzgeländer.

Technische Installation:

Hausanschlüsse: Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser und Strom angeschlossen.

Elektro-  
installation: Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind dem Baualter und der Nutzung entsprechend im üblichen Umfang vorhanden.  
Wechselsprecheinrichtung.

Sanitärinstalla-  
tion: EG-Bad: Gusswanne, Waschbecken, Stand-WC mit Druckspüler,  
OG-Bad: Gusswanne, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputz-  
armatur, Handtuchheizkörper,  
DG-Bad: Dusche mit Kabine, Waschbecken, Hänge-WC mit Un-  
terputzarmatur, Hänge-Bidet, Handtuchheizkörper,  
Waschkeller: Waschbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss,  
Waschmaschinenanschluss.  
Küchen: Kalt- und Warmwasseranschluss.

Heizung: Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung und Nie-  
dertemperaturboiler, Baujahr 1986, Blechtank (Fassungsvermö-  
gen 4 x 1.500 l),  
Fußbodenheizung im gesamten DG, sowie in den Bädern (EG,  
OG).

Garage: Massivbauweise mit gemauerten, verputzten Wänden,  
Metallkipptor mit Holzbeplankung und Elektroantrieb, Holztüre  
(westlicher Ausgang), Satteldach mit Betonpfannendeckung,  
Kupferrinnen, Betonbodenplatte mit Estrich, zum Teil brüchig.

Gartenhaus mit Freisitz: Teilweise Massivbauweise mit gemauerten, verputzten Wänden, teilweise Holzkonstruktion, Satteldach mit Betonpannendeckung.

### 6.3 Außenanlagen

- Einfriedung schmiedeeiserne Zaunelemente auf Betonsockel mit Betonstützen zur Straße sowie ein Metalleingangstor, Maschendrahtzaun mit Betonstützen zum östlichen Nachbarn, Holzbretterzaun ca. 2 m hoch an der Nord- und Westgrundstücksgrenze.
- Eingangsbereich carportartig (Holzkonstruktion mit Betonpannendeckung) überdacht.
- Haus- und Garagenzufahrt überwiegend asphaltiert.
- Hausumgang mit Granitpflaster.
- Folienswimmingpool im Garten.
- Terrasse betoniert mit Natursteinplattenbelag.
- Aufwuchs, bestehend aus Bäumen, Strauchwerk und Rasen.

### 6.4 Beurteilung

Das zum Teil in Massivbauweise (EG, OG), zum Teil in Holzständerbauweise errichtete Zweifamilienwohnhaus besitzt eine alterstypische, durchschnittliche Ausstattung. Altersgemäße Abnutzung ist sichtbar, darüber hinaus konnten bei der Ortsbesichtigung noch folgende Mängel und Schäden festgestellt werden:

- Kondenswasserschäden (Schimmelbefall) am Oberlichtfenster im Dachgeschoss.
- Geringe Feuchteschäden an den Kelleraußenwänden.

Die Grundrissstruktur der Wohnungen ist funktionell und gut nutzbar.

Das derzeit als Büro genutzte Dachgeschoss kann ebenfalls zur Wohnzwecken genutzt werden, bildet aber keine abgeschlossene Einheit.

Die Vermarktungsmöglichkeit des Zweifamilienwohnhauses zum Wertermittlungstichtag wird als gut beurteilt.

## **7. Wertermittlung**

Bewertungsgrundlagen bilden die aufgeführten Unterlagen und der, bei der Ortsbesichtigung angetroffene Bestand und Zustand, Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen sowie die Erfahrungswerte des Unterzeichnenden.

Der als Anlage 5 beigefügten technischen Berechnung der Bruttogrundflächen nach DIN 277, Ausgabe 1987 sowie der Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung liegen die vorhandenen Baupläne zu Grunde.

### **7.1 Wertermittlungsverfahren**

Nach § 8 Abs. 1 und 2 ImmoWertV sind für die Wertermittlung bebauter Grundstücke drei Wertermittlungsverfahren vorgeschrieben.

#### **7.1.1 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist i.d.R. bei Objekten anzuwenden, bei denen es für die Wertschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, das gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das Sachwertverfahren gibt Auskunft über die Bauart und Ausführung des bebauten Grundstücks und setzt sich aus drei Komponenten zusammen:

- Bodenwert
- Gebäudewert
- Wert der Außenanlagen

Diese werden zunächst getrennt ermittelt und am Schluss zusammengefasst.

Die Wertermittlung nach dem Sachwert basiert hierbei auf dem Gedanken, dass der Wert eines Gebäudes aus den Herstellungskosten abgeleitet wird.

### **7.1.2 Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren wird in erster Linie bei Renditeobjekten angewandt, wenn der nachhaltig erzielte Ertrag vorrangig für den Wert des Grundstücks ist.

Der Käufer eines derartigen Objektes wird vorrangig auf die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals abstellen. Erst in zweiter Linie wird ihn der Sachwert interessieren wegen der Qualität der Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge.

### **7.1.3 Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren wird unter Zugrundelegung von Kaufpreisen solcher Grundstücke, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem betroffenen Grundstück hinreichend übereinstimmen, durchgeführt. Es basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitergehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind.

Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb den klassischen Wertermittlungsverfahren überlegen. Die zugrunde gelegten Verkäufe müssen jedoch zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen sein.

### **7.1.4 Auswahl des Verfahrens**

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Zweifamilien-Wohnhaus, das am Immobilienmarkt überwiegend zur Eigen- bzw. familieninternen Nutzung erworben wird. Renditeüberlegungen spielen eine untergeordnete Rolle.

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind daher der klassische Anwendungsbereich für das Sachwertverfahren. Daneben wird unterstützend eine Ertragswertermittlung durchgeführt, um eine wirtschaftliche Wertkomponente zu erhalten und daraus Folgerungen für eine abschließende Schlussbeurteilung ziehen zu können.

Wegen der Individualität der Immobilie gibt es keine vergleichbaren Objekte, somit eignet sich das Vergleichswertverfahren nicht.

## 7.2 Sachwert

Der Sachwert ermittelt sich als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen. Die Berechnung wird in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie 2012 durchgeführt.

### 7.2.1. Bodenwert

#### Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

„Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen“. Folglich handelt es sich beim Richtwert um einen Durchschnittswert. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken in der Regel entsprechende Wertabweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Rottal-Inn wurde letztmalig vor dem Wertermittlungsstichtag zum 31.12.2020 folgender Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts veröffentlicht:

**Richtwertzone Simbach am Inn, Lengdorf I** **106 € / m<sup>2</sup>.**

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	W	Wohnbauflächen
Wertrelevante GFZ:		nicht angegeben
Beitragssituation:		ebf (erschließungsbeitragsfrei)

### **Marktkonformer Bodenwert**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren angepasst.

#### **(1) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:**

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert letztmalig vor dem Stichtag zum 31.12.2020 veröffentlicht. Die Grundstückspreise im Landkreis Rottal-Inn sind seit dieser Richtwertfeststellung weiter gestiegen. Konkrete Vergleichswerte für Verkäufe von vergleichbaren Grundstücken aus der gegenständlichen Richtwertzone konnte der Gutachterausschuss nicht zur Verfügung stellen. Unter Berücksichtigung von Kaufpreisen aus anderen Richtwertzonen der Stadt Simbach wird die Bodenwertsteigerung vom Unterzeichnenden sachverständig mit 35% geschätzt.

#### **(2) Grundstücksgröße:**

Das zu bewertende Grundstück hat eine Größe von 762 m<sup>2</sup>. Diese liegt für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im ortsüblichen Rahmen. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht vorzunehmen.

#### **(3) Grundstückszuschnitt:**

Das zu bewertende Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße lässt sich das Grundstück baulich effizient nutzen. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

#### **(4) Topographie:**

Das zu bewertende Grundstück ist eben. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender topographischer Merkmale ist nicht erforderlich.

#### **(5) Maß der baulichen Nutzung:**

Dem Richtwert ist kein Maß der baulichen Nutzung zugeordnet, nach Auskunft des Gutachterausschusses wurde im Rahmen von Auswertungen von Ein-/Zweifamilienhausverkäufen festgestellt, dass im Landkreis Rottal-Inn kein signifikanter Zusammenhang zwischen dem Bodenwert und dem vorhandenen Maß der baulichen Nutzung nachzuweisen ist. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich.

#### **(6) Lage:**

Das zu bewertende Grundstück weicht nicht von den durchschnittlichen Lagemerkmale in der Richtwertzone ab. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht angezeigt.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 31.12.2020		106 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Steigerung allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	35%	37 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert angepasst</b>		<b>143 €/m<sup>2</sup></b>
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (3)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Topographie (4)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Maß der baulichen Nutzung (5)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Lage (6)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
		143 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag rd.</b>	<b>rd.</b>	<b>145 €/m<sup>2</sup></b>

### Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der dargestellten, wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem, an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepassten Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit **145 €/m<sup>2</sup>**

### Bodenwert somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m <sup>2</sup>	Betrag
	762 m <sup>2</sup>	145 €/m <sup>2</sup>	110.490 €
<b>Marktkonformer Bodenwert rd.</b>			<b>110.000 €</b>

## **7.2.2 Gebäudewerte**

### **Bruttogrundfläche**

Die Berechnungen zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) können von der DIN 277 abweichen, sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden und sind in Anlage 5 dargestellt.

### **Normalherstellungskosten**

Elementarer Kern der, im Jahr 2012 erlassenen Sachwertrichtlinie (SachwertRL) sind die, auf das Jahr 2010 bezogenen Normalherstellungskosten (NHK 2010), mit denen die bisherigen auf das Jahr 2000 bezogenen NHK 2000 abgelöst werden. Die NHK 2010 konnten jedoch erst in sachgerechter Weise Anwendung finden, wenn von dem örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte die damit kompatiblen Sachwertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht worden sind.

Die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz erfolgt in Anlehnung an die veröffentlichte Sachwertrichtlinie - Anlage 1.

Es werden Standardstufen (1 bis 5) unterschieden. Die Gebäudestandards sind im Einzelnen in Anlage 2 der Sachwertrichtlinie erläutert. In Tabelle 1 sind die Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser aufgeführt.

In der nachfolgenden Berechnung wird auf der Grundlage der beim Bewertungsobjekt individuell gegebenen Bauweise und Ausstattung eine entsprechende Standardstufe ermittelt (im vorliegenden Fall 2,95).

### **Wohnhaus**

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Bauweise und Ausstattungsmerkmale werden für das Wohnhaus Normalherstellungskosten (inkl. 17% Baunebenkosten) von rd. 1.150 €/m<sup>2</sup> angesetzt, die sich, wie folgt, aus den Tabellenwerten ergeben:

Normalherstellungskosten in Anlehnung an die NHK 2010

Typ und Art: 1.11 : freistehende Einfamilienhäuser mit KG, EG, OG und voll ausgebauten

Nach sachverständiger Würdigung ist der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale zu ermitteln. Der Kostenanteil der Standardmerkmale errechnet sich aus dem gewählten Kostenkennwert (bzw. der Summe der gewichteten Kostenkennwerte) multipliziert mit dem Wägungsanteil am Gesamtbauwerk. Die Summe der Kostenanteile entspricht den vorläufigen NHK.

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 1.11					Kostenanteil
		1 655 €/m <sup>2</sup>	2 725 €/m <sup>2</sup>	3 835 €/m <sup>2</sup>	4 1.005 €/m <sup>2</sup>	5 1.260 €/m <sup>2</sup>	
Außenwände	23%			1			192 €/m <sup>2</sup>
Dächer	15%			1			125 €/m <sup>2</sup>
Außentüren und Fenster	11%		0,2	0,8			89 €/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11%		0,3	0,7			88 €/m <sup>2</sup>
Deckenkonst.und Treppen	11%			1			92 €/m <sup>2</sup>
Fußböden	5%			1			42 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9%			1			75 €/m <sup>2</sup>
Heizung	9%			1			75 €/m <sup>2</sup>
Sonst. tech. Ausstattung	6%			1			50 €/m <sup>2</sup>
<b>vorl. NHK (Summe)</b> , entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.						2,95	<b>829 €/m<sup>2</sup></b>

Kosten: ( lt. NHK 2010 ) angemessener Wert: 829 €/m<sup>2</sup>

Korrekturfaktoren:

A : Regionalfaktor 1,000 keine Anpassung  
 Ausrechnung der Korrekturfaktoren :  
 829 €/m<sup>2</sup> x 1,000 keine Anpassung, daher Rechenwert 1,0 = 829 €/m<sup>2</sup>  
 objektbezogener Rechenwert im Jahre 2010 gerundet 830 €/m<sup>2</sup>

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag : (Basis 2010)

Baupreisindex: Deutschland III. Quartal 2021  
 für Wohngebäude einschl. Umsatzsteuer 144,0 v. 830 €/m<sup>2</sup> = 1.195 €/m<sup>2</sup>  
 objektbezogener Rechenwert am Wertermittlungstichtag gerundet 1.200 €/m<sup>2</sup>

**Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND) nach Anlage 3 SW-RL**

Die GND ist in Abhängigkeit der Standardstufe zu wählen:  
 z.B. Standardstufe 1: 60 Jahre, Standardstufe 5: 80 Jahre.

Kostenkennwert	725 €/m <sup>2</sup> bei Standardstufe	2	GND	65 Jahre
Kostenkennwert	835 €/m <sup>2</sup> bei Standardstufe	3	GND	70 Jahre
objektsp. NHK	829 €/m <sup>2</sup> gew. Standardstufe	2,95	GND	69,7 Jahre

**Gesamtnutzungsdauer, gerundet 70 Jahre**

Unter Ansatz der, in der Anlage berechneten Bruttogrundfläche und einem Zuschlagfaktor von 1,05 wegen der Nutzung als 2-Familienwohnhaus errechnet sich der Gebäudesachwert wie folgt:

$$500 \text{ m}^2 \times 1.200 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 630.000 \text{ €}$$

./ Altersabschreibung unter Zugrundelegung einer geschätzten

Restnutzungsdauer von 43 Jahren (mittl. Baualter 27 Jahre)

und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

rd. 39% =

./ 246.000 €

**Gebäudesachwert**

rd. 384.000 €

### Garage

Die Garage wurde in Massivbauweise errichtet. Nach NHK 2010 sind Garagen dem Gebäudetyp 14.1, hier speziell der Standardstufe 3 bis 4 zuzuordnen. Somit wird ein Kostenkennwert unter Berücksichtigung des Baupreisindex (III. Quartal 2021: 144) in Höhe von rd. 670 €/m<sup>2</sup> BGF angesetzt.

Unter Verwendung der, in der Anlage berechneten Bruttogrundfläche errechnet sich der Gebäudesachwert wie folgt:

30 m<sup>2</sup> x 670 €/m<sup>2</sup> =

20.000 €

./ Altersabschreibung unter Zugrundelegung einer Restnutzungs-

dauer von 43 Jahren und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer

von 70 Jahren, rd. 39 % =

./ 8.000 €

**Gebäudesachwert**

rd. 12.000 €

### Außenanlagen und Anschlüsse:

Gemäß Bewertungsmodell Sprengnetter 1% - 5 % der

Gebäudesachwerte, hier geschätzt 4 %,

somit (384.000 € + 12.000 €) x 4 % =

16.000 €

### Gartenhaus inkl. Freisitz

Zeitwert pauschal geschätzt

5.000 €

### **Carportüberdachung Eingangsbereich**

Zeitwert pauschal geschätzt **3.000 €**

### **7.2.3 Sachwertzusammenstellung**

Bodenwert:	110.000 €
Gebäudewert Wohnhaus	384.000 €
Gebäudewert Garage	12.000 €
Außenanlagen und Anschlüsse:	16.000 €
Gartenhaus inkl. Freisitz	5.000 €
Carportüberdachung Eingangsbereich	<u>3.000 €</u>
<b>Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)</b>	<b><u>530.000 €</u></b>

### **7.2.4 Marktanpassung**

Grundsätzlich leitet sich der Verkehrswert von Einfamilien-Wohnhäusern vom Sachwert (Bodenwert + alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen Anlagen ohne Berücksichtigung der besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) ab. Von diesem „unbelasteten“ Sachwert ist ein, auf die Marktverhältnisse angepasster Abschlag zur Heranführung an den Verkehrswert nötig.

Erhebungen zur Ermittlung von regionalen Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren können in der Regel nur von Gutachterausschüssen durchgeführt werden, da nur diesen die Verkaufsurkunden der Notare vorliegen.

Da jedoch der örtliche Gutachterausschuss am Landratsamt Rottal-Inn noch keine Auswertungen durchführt und daher auch keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht hat, muss der Unterzeichnende sich mit bundesweit durchgeführten Erhebungen behelfen. Diese wurden vom Institut Sprengnetter erstmals im Jahre 1995 realisiert und seither laufend aktualisiert. Die Erhebungen haben gezeigt, dass die Höhe des Marktanpassungsabschlages mit dem Bodenpreisniveau und dem Gesamtsachwert korreliert.

Die Erhebungen weisen für das zu bewertende Anwesen einen Marktanpassungsfaktor von 1,13 aus.

**Marktangepasster Sachwert** 1,13 x 530.000 € = rd. **599.000 €**

### 7.3 Ertragswert

#### 7.3.1 Bewertungsbasis

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV geregelt. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück und den darauf befindlichen baulichen Anlagen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

#### 7.3.2 Rohertrag

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für eine übliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks als Nettokaltmiete (Mietwert ohne umlagefähige Bewirtschaftungskosten) ermittelt.

Ein eventuell vorhandener, überdurchschnittlicher Instandhaltungsrückstau bleibt hierbei zunächst ohne Ansatz, er wird bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Für die Stadt Simbach am Inn existiert kein Mietspiegel.

Aus der IMV-Marktdatenbank konnte zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung Mieten für Einfamilienhäuser in einer Spanne von 5,75 €/m<sup>2</sup> - 6,72 €/m<sup>2</sup> entnommen werden. Bei nicht vorhandenem Mietspiegel muss die angemessene Miete letztendlich in Abhängigkeit von Lage, Ausstattung, Baujahr und Wohnungsgröße sachverständig geschätzt werden.

Die marktüblich erzielbare Miete wird vom Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der angetroffenen Ausstattungsmerkmale und der Grundrisstruktur sowie des ortsüblichen Mietniveaus in Anlehnung an Mietangebotsauswertungen einschlägiger Internetportale wie folgt geschätzt:

Wohnung EG (97 m <sup>2</sup> )	6,50 €/m <sup>2</sup>
Wohnhaus OG, DG (196 m <sup>2</sup> )	6,00 €/m <sup>2</sup>
Garage:	30 €/Stellplatz

Zur Plausibilitätskontrolle wurde auch beim Institut Sprengnetter die marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete abgefragt. Die mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen ermittelte, marktübliche Miete wurde mit 6,32 €/m<sup>2</sup> (unabhängig von der Wohnfläche) angegeben. Die entsprechende Auswertung ist dem Gutachten als Anlage 6 beigelegt.

### **7.3.3 Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Bewirtschaftungskosten umfassen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die Anwendung von Erfahrungssätzen ist in § 19 ImmoWertV ausdrücklich vorgesehen, da die verfügbaren Angaben des Bewertungsobjektes häufig mangelhaft oder unvollständig sind und i.d.R. nicht durchschnittlichen Aufwendungen entsprechen.

### **7.3.4 Ermittlung des fiktiven Baualters bzw. der Restnutzungsdauer**

Unter Punkt 7.2.2 wurde die Restnutzungsdauer zum Stichtag mit 43 Jahren ermittelt.

### 7.3.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser ist 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 abzuleiten (§ 14 Abs.3 ImmoWertV). Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Gutachterausschuss beim Landratsamt Rottal-Inn hat keine Liegenschaftszinssätze für die Region ermittelt. Der nächstgelegene Gutachterausschuss mit veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen für Einfamilien- und Mehrfamilien-Wohnhäuser ist die Stadt Landshut (aktuell Immobilienmarktbericht 2019). In Landshut beträgt der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser im Mittelwert von 1,4 % veröffentlicht.

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes gelten u. a. folgende allgemeine Grundsätze:

#### Abschlag zum Liegenschaftszins:

gute bis sehr gute Lage  
große Nachfrage  
wachsende Bevölkerung  
eher Eigennutzer  
Funktionalität;  
gute Drittverwendungsfähigkeit  
geringes bis besonders geringes wirtschaftliches Objektrisiko; gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen; geringes Leerstandrisiko  
besonders niedrige Mieteinnahmen

#### Zuschlag zum Liegenschaftszins:

schlechte bis sehr schlechte Lage  
geringe Nachfrage  
abnehmende Bevölkerung  
eher Kapitalanleger  
Individualität;  
geringe Drittverwendungsfähigkeit  
erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Objektrisiko; nicht gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen; hohes Leerstandrisiko  
besonders hohe Mieteinnahmen

Der oben genannte Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,4 % wird der Bewertung als Basiswert zu Grunde gelegt. Aufgrund der strukturschwachen Region (Simbach am Inn) und der Gebäudeart (Zweifamilienhaus) wird der Liegenschaftszinssatz zunächst sachverständig um 0,4 % auf 1,8 % erhöht. Wegen der, seit Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes gestiegenen Nachfrage nach Immobilien mit geringeren

Renditeerwartungen (minimale Verzinsung von Geldanlagen) wird ein geschätzter Abschlag von 0,3 % an Ansatz gebracht; **angemessener Liegenschaftszinssatz** somit **1,5 %**.

### 7.3.6 Berechnung des Ertragswerts

Rohertrag marktüblich / Monat

EG-Wohnung	97 m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	631 €
OG-/DG-Wohnung	196 m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>	1.176 €
Garage	1 Stpl.	30 €/Stpl.	30 €
			<b>1.837 €</b>

zuzüglich evtl. MWSt. und umlegbarer Nebenkosten

Jahresrohertrag marktüblich (Rohertrag/Monat \* 12) 22.044 €

*abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (gem. EW-RL):*

Verwaltungskosten (jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern	2 Wohneinheit	298 €	596 €
---	---------------	-------	-------

Verwaltungskosten (jährlich je Garage oder Einzelstellplatz)	1 Stpl.	39 €/Stpl.	39 €
--	---------	------------	------

Instandhaltungskosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr	293 m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	3.516 €
---	--------------------	------------------------	---------

Instandhaltungskosten für Pkw-Garagen in €/Stellplatz und Jahr	1 Stpl.	88 €/Stpl.	88 €
--	---------	------------	------

Mietausfallwagnis 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung		2%	<u>441 €</u>
--	--	----	--------------

Jahresreinertrag 17.364 €

abzüglich Bodenwertverzinsung	1,50%	von 110.000 €	<u>1.650 €</u>
-------------------------------	-------	---------------	----------------

Reinertrag an baulichen Anlagen 15.714 €

Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer	43 Jahre	1,50% LZS	31,52
---------------------------------------	----------	-----------	-------

Ertragswert der baulichen Anlagen 495.309 €

zuzüglich Bodenwert 110.000 €

**Ertragswert** 605.309 €  
 gerundet **605.000 €**

Anmerkung: Die Berechnungen wurden zum Teil mit der Software Microsoft Excel durchgeführt. Geringfügige Rundungsdifferenzen sind möglich.

#### 7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Wohnobjekt weist die, in Kap. 6.4 beschriebenen Schäden und Mängeln auf.

Die daraus resultierende **Wertminderung** wird sachverständig geschätzt mit 2 % des marktangepassten Gebäudesachwertes,

somit  $2 \% \times 396.000 \text{ €} \times 1,13 =$  ./. rd. **9.000 €**

Die Wertminderung entspricht nicht den, zur Behebung der Schäden und Mängel anfallenden Kosten, es handelt sich um einen Werteeinfluss.

#### 7.5 Verkehrswert

Die Wertermittlung hat folgende rechnerische Einzelwerte ergeben:

Marktangepasster Sachwert	599.000 €
Ertragswert	605.000 €
Wertminderung b.o.G.	./. 9.000 €

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 Baugesetzbuch durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und der allgemeinen Beschaffenheit des Grundstückes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für das zu begutachtende Anwesen leitet sich der Verkehrswert vom marktangepassten Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt zum Stichtag zu erzielenden Preise für gleiche Objekte in gleicher oder ähnlicher Lage, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84359 Simbach a. Inn, Josef-Hellmannsberger-Str. 3, FINr. 102/50 der Gemarkung Simbach/Inn zum Wertermittlungsstichtag 02.11.2021** mit

**590.000 €**

(in Worten: fünfhundertneunzigtausend--EURO)

Zubehör (z.B. Kücheneinrichtung, Inventar und Mobiliar) ist im geschätzten Verkehrswert nicht enthalten.

Landshut, den 02.11.2021

  
(Werner Haubold)



Urheberschutz aller Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

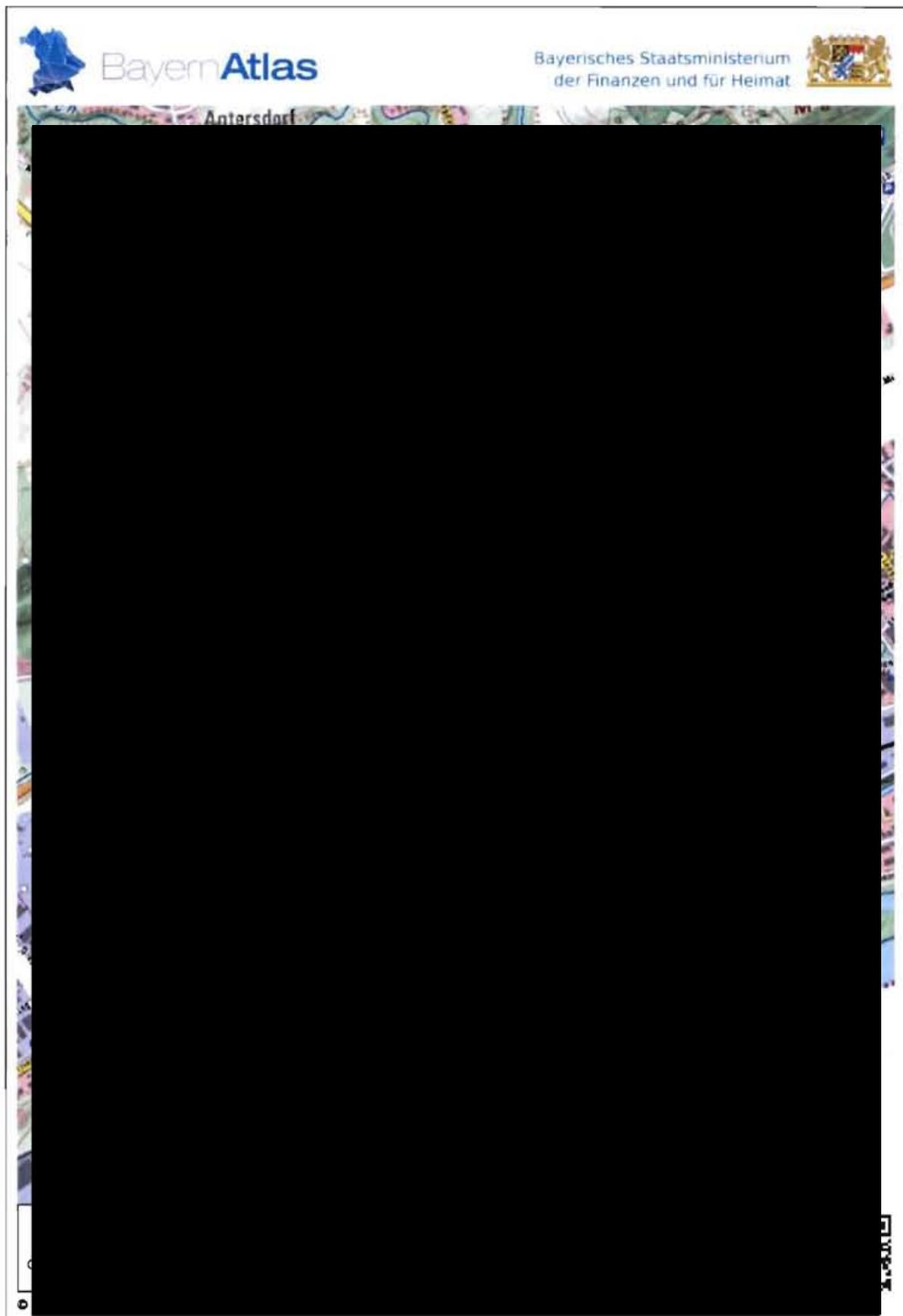
## 8. Anlagen

- Anlage 1: Generalkartenkopie
- Anlage 2: Stadtplankopie
- Anlage 3: Lageplankopie
- Anlage 4: Baupläne
- Anlage 5: Technische Daten
- Anlage 6: 6 Fotoaufnahmen

**Anlage 1: Generalkartenkopie**



**Anlage 2: Stadtplankopie**

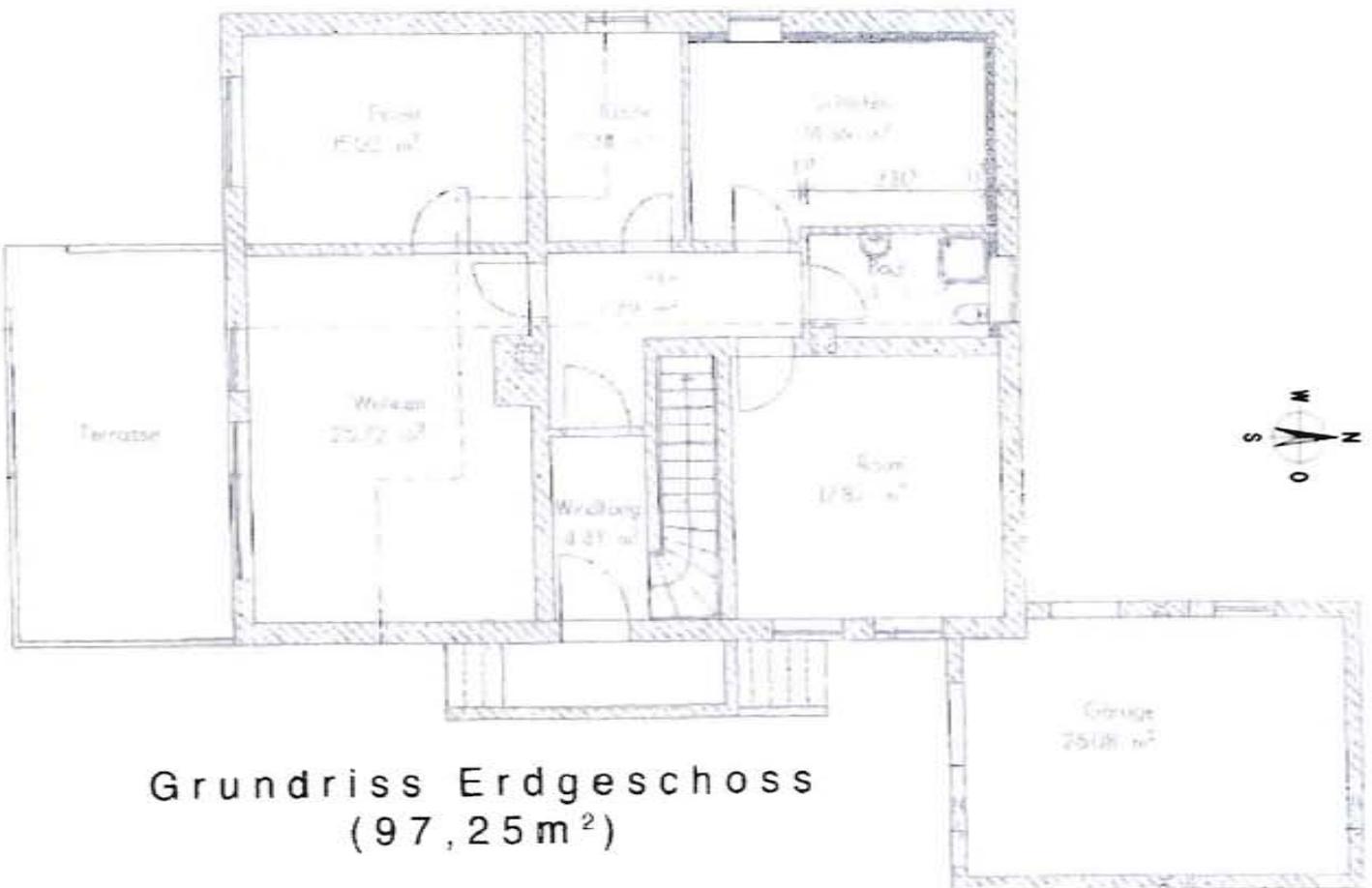


**Anlage 3: Lageplankopie**



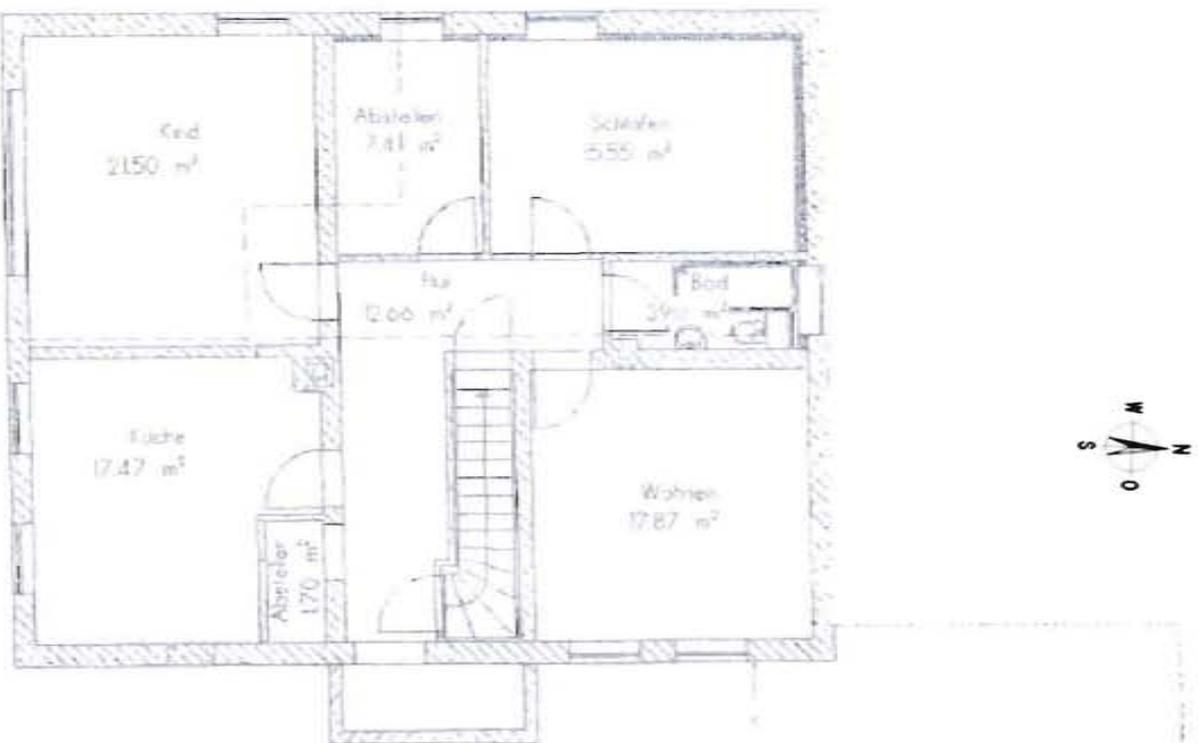
**Anlage 4: Baupläne**

Erdgeschoss (nicht maßstabgetreu)



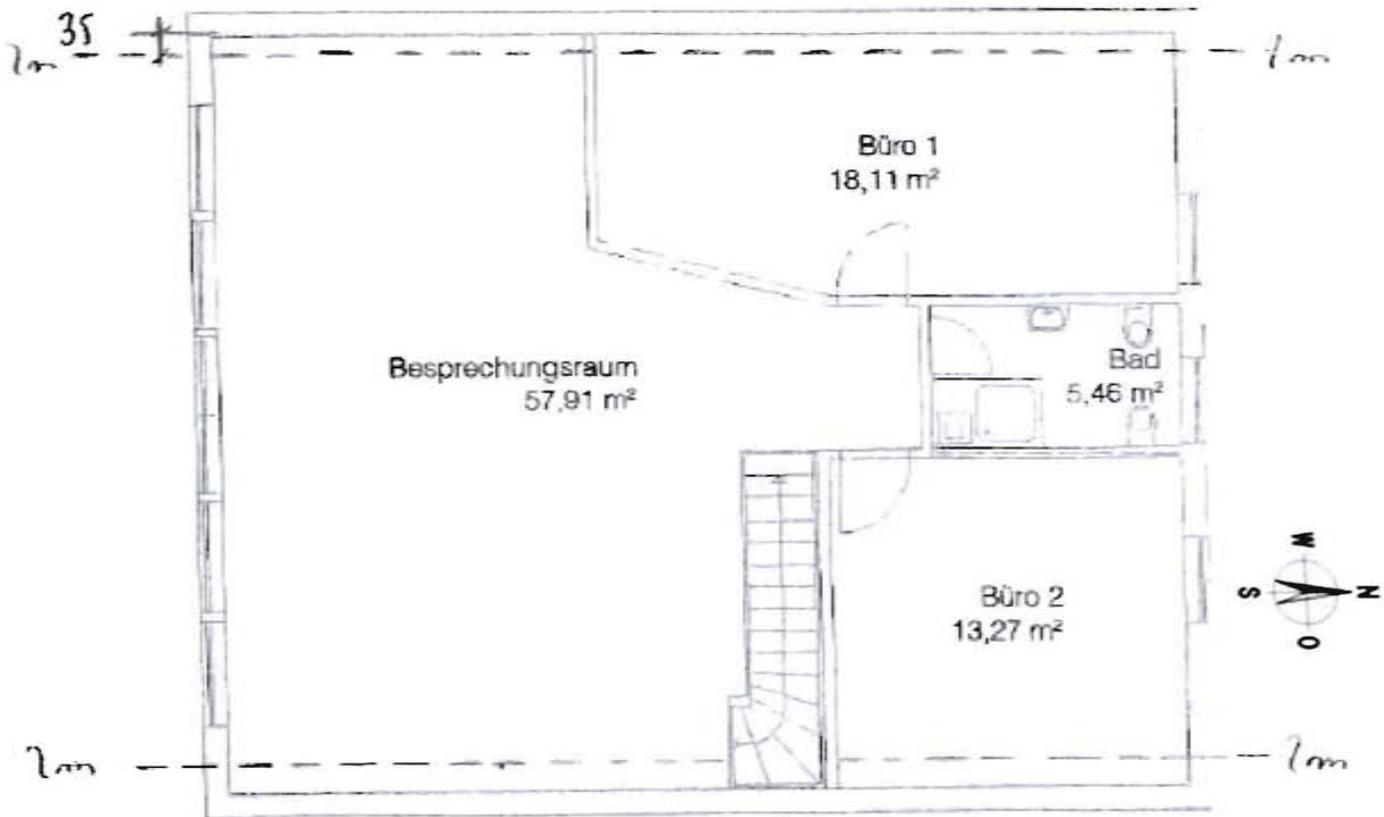
**Grundriss Erdgeschoss  
(97,25m<sup>2</sup>)**

Obergeschoss (nicht maßstabgetreu)



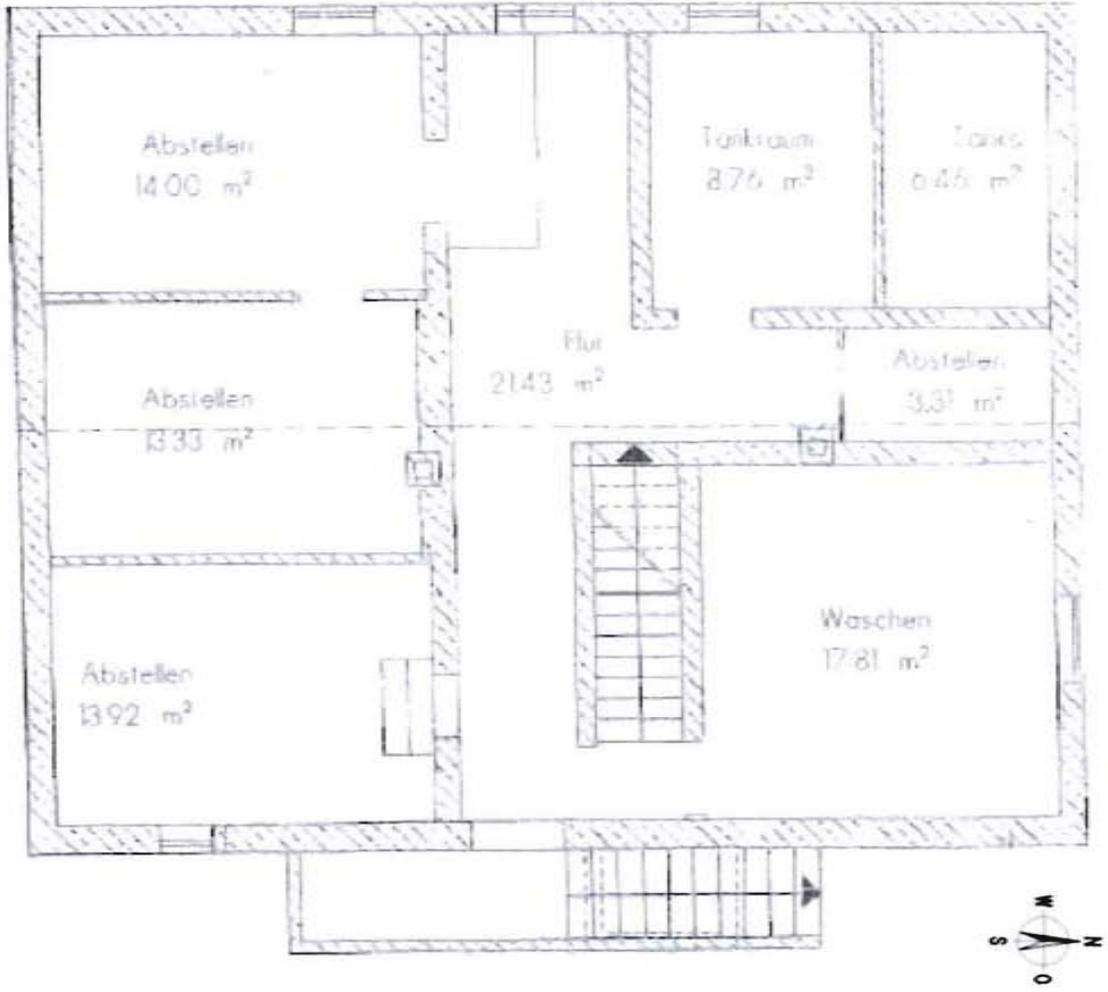
Grundriss Obergeschoss  
(98,06 m<sup>2</sup>)

Dachgeschoss (nicht maßstabgetreu)



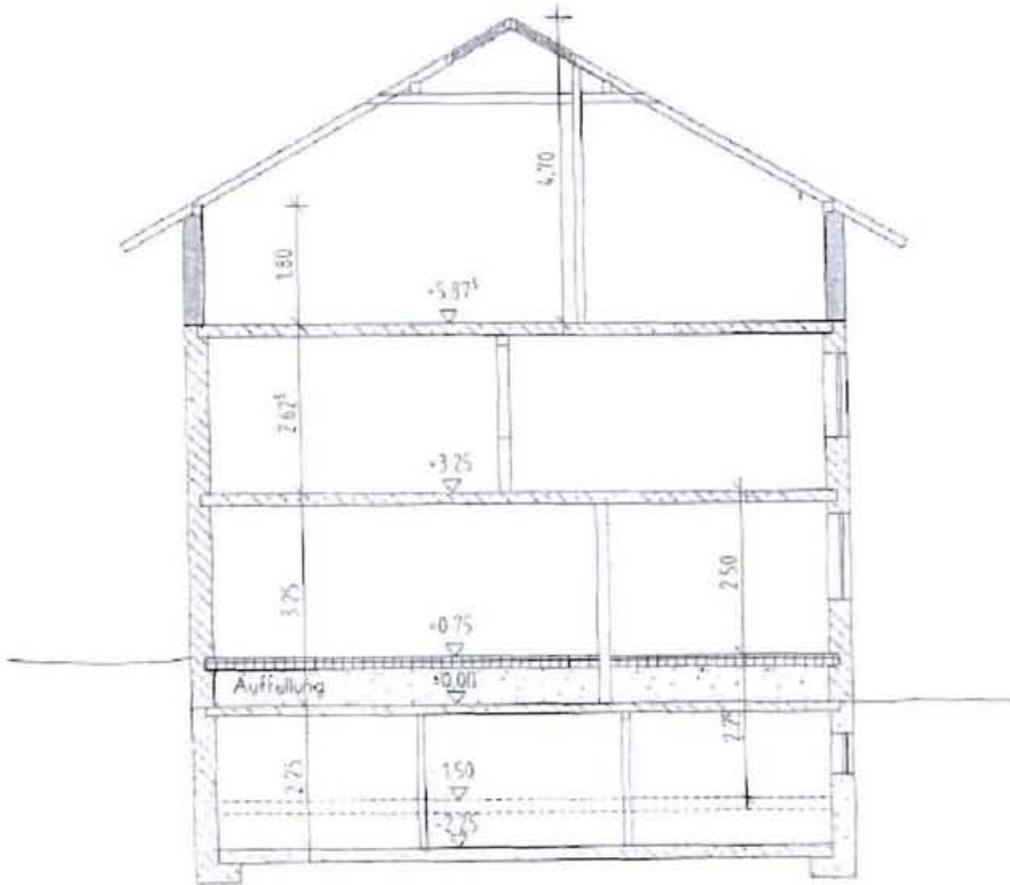
Grundriss Dachgeschoss  
(94,75 m<sup>2</sup>)

Untergeschoss (nicht maßstabgetreu)



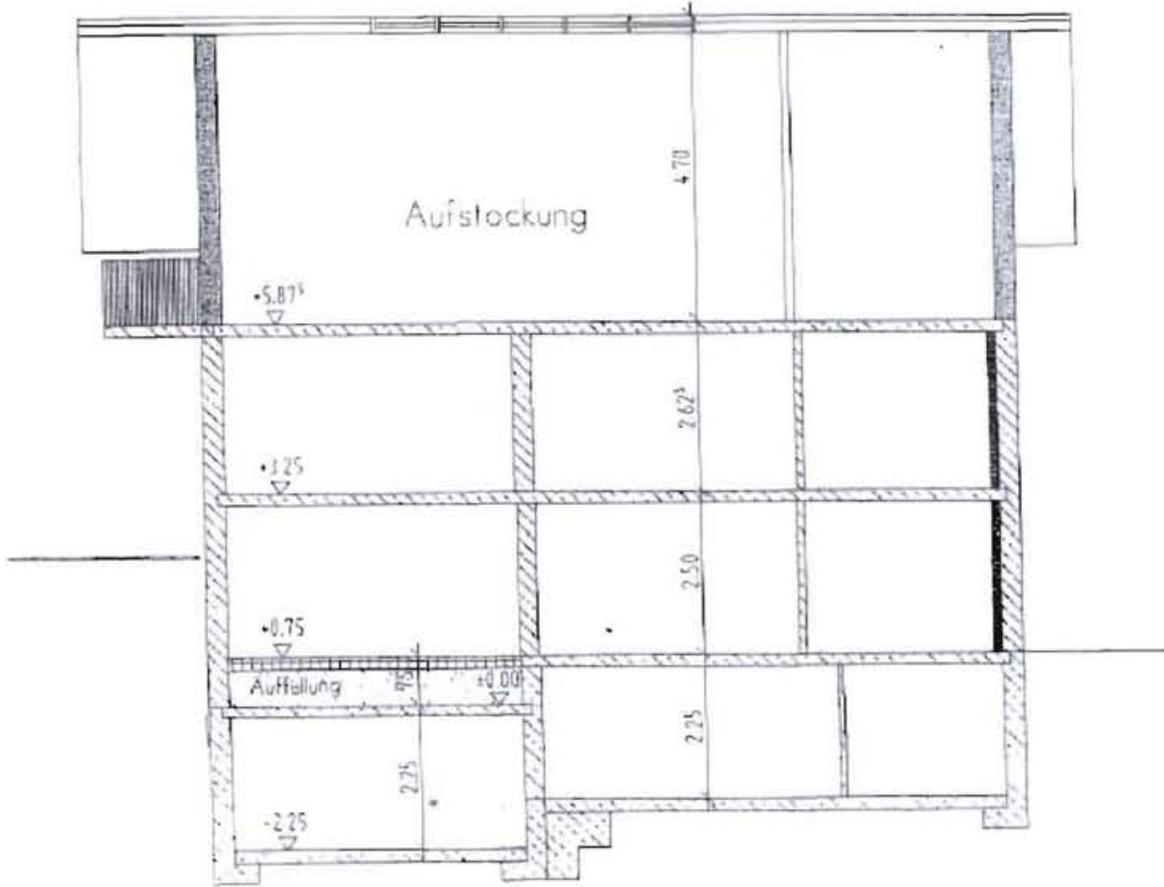
Grundriss Keller  
(99,02 m<sup>2</sup>)

Schnitt



Schnitt A-A

Schnitt



Schnitt B-B

## Anlage 5: Technische Daten

Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Fl. Nr.	Fläche
Gebäude- und Freifläche	102/50	762 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)</b>		<b>762 m<sup>2</sup></b>

Überbaute Grundfläche (ÜGF)		Fläche
Wohnhaus	10,00*12,50=	125,00 m <sup>2</sup>
Garage	(4,70*6,50)-(0,60*1,30)=	29,77 m <sup>2</sup>
<b>Überbaute Grundfläche gesamt rd.</b>		<b>155 m<sup>2</sup></b>

		Fläche
<b>Freifläche</b>	762 m <sup>2</sup> - 155 m <sup>2</sup> =	<b>607 m<sup>2</sup></b>

Geschossfläche (GF)		Fläche
Erdgeschoss	10,00*12,50=	125,00 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	10,00*12,50=	125,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	10,00*12,50*0,8=	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Geschossfläche gesamt rd.</b>		<b>350 m<sup>2</sup></b>

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)		
Geschossfläche (GF) in m <sup>2</sup>		350
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m <sup>2</sup>		762
<b>Geschossflächenzahl (GFZ = GF / GFG)</b>		<b>0,46</b>

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus gemäß DIN 277 (2005)		Fläche
Untergeschoss	10,00*12,50=	125,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	10,00*12,50=	125,00 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	10,00*12,50=	125,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	10,00*12,50=	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt rd.</b>		<b>500 m<sup>2</sup></b>

Bruttogrundfläche (BGF) Garage gemäß DIN 277 (2005)		Fläche
Erdgeschoss	(4,70*6,50)-(0,60*1,30)=	29,77 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche Garage gesamt rd.</b>		<b>30 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung</b>			Fläche
<b>Wohnung EG</b>			
Wohnzimmer			25,72 m <sup>2</sup>
Esszimmer			15,02 m <sup>2</sup>
Küche			7,34 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer			14,36 m <sup>2</sup>
Bad			4,74 m <sup>2</sup>
Raum			17,87 m <sup>2</sup>
Flur			7,79 m <sup>2</sup>
Windfang			4,41 m <sup>2</sup>
Terrasse (überdeckt) zu 50%	6,00*1,00*0,5=		3,00 m <sup>2</sup>
			100,25 m <sup>2</sup>
3 % Putzabzug	0,03	./.	3,01 m <sup>2</sup>
Wohnfläche			97,24 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Wohnung EG rd.</b>			<b>97 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnung OG</b>			
Küche			17,47 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1			1,70 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer			21,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2			7,41 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer			15,55 m <sup>2</sup>
Bad			3,90 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer			17,87 m <sup>2</sup>
Flur			12,66 m <sup>2</sup>
Balkon zu 25%	2,80*1,00*0,25=		0,70 m <sup>2</sup>
			98,76 m <sup>2</sup>
3 % Putzabzug	0,03	./.	2,96 m <sup>2</sup>
Wohnfläche			95,80 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Wohnung OG rd.</b>			<b>96 m<sup>2</sup></b>
<b>DG</b>			
Besprechungsraum			57,91 m <sup>2</sup>
Büro 1			18,11 m <sup>2</sup>
Büro 2			13,27 m <sup>2</sup>
Bad			5,46 m <sup>2</sup>
Balkon zu 50%	9,50*1,00*0,5=		4,75 m <sup>2</sup>
			99,50 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche DG rd.</b>			<b>100 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtwohnfläche rd.</b>			<b>293 m<sup>2</sup></b>

**Anlage 6: Fotoaufnahmen**



Foto 1: Ansicht von Südosten



Foto 2: Ansicht von Südwesten



Foto 3: Ansicht von Norden



Foto 4: Garage – Ansicht von Süden



Foto 5: Blick auf die Terrasse



Foto 6: Swimming-Pool und Gartenhaus