



B. Eng. Felix Knödseder
Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de
🌐 fk-sachverstaendiger.de
📞 0851/75663894
📍 Innstraße 81a, 94036 Passau

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

Zertifizierter Sachverständiger DIAZert (LF) DIN EN ISO/IEC 17024

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten & Pachten



Anscheinsgutachten

Aktenzeichen 3 K 118/23

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

- a) des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstückes Fl. Nr. 66/3 und
- b) des mit einem Garagengebäude bebauten Grundstückes Fl. Nr. 66/2, jeweils der Gemarkung Bad Birnbach, unter der Anschrift Graf-Arco-Straße 4, 84364 Bad Birnbach

Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12.04.2024

a) 137.000,00 €

b) 20.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 43 Seiten.

Es wurde in 4 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer erstellt.

Fertigung 3/4

Gutachten vom 24.04.2024

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Vermietung und Verpachtung	
2.4 Baulasten	
2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	8
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	12
4.1 Wohn- und Geschäftshaus	
4.2 Garagengebäude	
4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
5. Verkehrswertermittlung	16
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Ertragswertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Flächenberechnungen	29
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche	
6.2 Zusammenstellung der Wohn-/Nutzfläche	
Anlagen	32
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Planunterlagen	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstr. 22, 84028 Landshut
Zweck der Wert- Ermittlung	<u>Zwangsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes.
Beschluss vom	31.01.2024
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist a) das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück Flurnummer 66/3 und b) das mit einem Garagengebäude bebaute Grundstück Flurnummer 66/2, jeweils der Gemarkung Bad Birnbach, unter der Anschrift Graf-Arco-Straße 4, 84364 Bad Birnbach. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wohn-/Nutzfläche	ca. 353 m ² (siehe Ziffer 6.2)
Wertermittlungstichtag	12.04.2024
Qualitätsstichtag	12.04.2024
Besonderheit	Die Gebäude konnten von innen nicht besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Die Begutachtung kann daher nur nach „äußerem Anschein“ erfolgen.

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- 1.2.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“.
- 1.2.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.
- 1.2.3 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundes und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht, da hierzu keine Bedenken/Unregelmäßigkeiten Anlass dazu geben.
- 1.2.4 Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.
- 1.2.5 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundes und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter oder besorgter und im Gutachten aufgelisteter Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.6 Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund dieser Informationen wird keine Gewähr übernommen.
- 1.2.7 Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Dementsprechend sind Bewertung und Verfahrensauswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv unterstellten) Kauffall abzustellen.

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch	BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 55. Auflage 2023
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Landshut	<ul style="list-style-type: none"> - Beschluss des Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen vom 31.01.2024 - Grundbuchauszug, Ausdruck vom 19.12.2023 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 01.12.2023
Von der zuständigen Bauverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Grundriss Erd- und Obergeschoss, Schnitt A-B genehmigt am 23.01.1986 - Katasterkarte genehmigt am 10.05.1990 - Tektur zum Eingabeplan über den Einbau von 2 Appartements in ein best. Wohngebäude genehmigt am 10.05.1990 - Baubeschreibung zu o. a. Einbau vom 07.01.1990 - Wohnflächenberechnung zu o. a. Einbau ohne Datum
Recherchen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei der Verwaltungsgemeinschaft Bad Birnbach - Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Rottal-Inn
Vom Unterzeichner	<ul style="list-style-type: none"> - Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	12.04.2024
Teilnehmer am Ortstermin	Der Sachverständige.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (11 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgerichts Eggenfelden von Birnbach, Band 44, Blatt 1739

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Fl. Nr.</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe (m²)</u>
1	66/3	Graf-Arco-Straße 4, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Gebäude- und Freifläche	603
2	66/2	Nähe Graf-Arco-Str., Gebäude- und Freifläche	161

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) sowie Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) des Grundbuchs werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige Lasten und Rechte konnten durch den Unterzeichner nicht in Erfahrung gebracht werden und sind auch den Beteiligten nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3 Vermietung und Verpachtung

Zum Stichtag wird das Objekt vom Schuldner bewohnt. Ob auch Teilflächen der gegenständlichen Bewertungsobjekte zum Stichtag vermietet sind, konnte durch den Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht werden.

2.4 Baulasten

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Die Sicherung baurechtskonformer Zustände wird im Grundbuch vorgenommen. Die Ortsbesichtigung und die Unterlagen lassen auf keine Rechte und Lasten Dritter schließen, die den Verkehrswert wesentlich beeinflussen können.

2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Gemäß Abfrage der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.04.2024 sind die bewertungsgegenständlichen Grundstücke in der Denkmalliste nicht als Baudenkmäler aufgeführt.

Gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus für Naturgefahren vom 16.04.2024, befinden sich die Grundstücke tlw. im wassersensiblen Bereich, jedoch nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder HQ100-Gebiet.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Die betroffenen Grundstücke sind gemäß fernmündlicher Auskunft des Bauamts dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen und im Flächennutzungsplan als „MI“ (Mischgebiet) dargestellt. Das Baurecht richtet sich demnach nach § 34 BauGB.

Bei den erschlossenen und bebauten Grundstücken handelt es sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Die zu bewertenden Objekte befinden sich im Markt Bad Birnbach, im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn.

Gebietslage Bayern

Marktgliederung Bad Birnbach mit 85 Gemeindeteilen

Einwohner ca. 5.947 (Stand 31.12.2022)

Höhe ca. 376 Meter über Normalnull

Infrastruktur Im Kurort Bad Birnbach sind diverse infrastrukturelle Einrichtungen wie Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Berufsfachschule, Ärzte, Zahnärzte, Apotheke, Banken, Metzgereien, Bäckereien, Supermärkte und Discounter sowie Drogeriemarkt etc. eingerichtet.

Der Markt Bad Birnbach verfügt über umfangreiche Einrichtungen für Sport und Freizeit, unter anderem über Tennis- und Fußballplatz, einen Naturbadensee und wird durch ein vielfältiges Kur- und Wellnessangebot, Therme, Golfplatz, Rehaklinik, Wellnesshotels und Gaststätten geprägt.

Ein Krankenhaus befindet sich in der rd. 17 km entfernten Marktgemeinde Rotthalmünster.

Weiteren Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur wie u. a. eine Realschule und ein Gymnasium, die Fakultät European Campus Rottal-Inn der TH Deggendorf sowie ein staatliches, berufliches Schulzentrum befinden sich in der rd. 15 km entfernten Hochschul- und Kreisstadt Pfarrkirchen.

Alle weiteren infrastrukturellen Einrichtungen, u. a. Universität und ein Klinikum der II. Versorgungsstufe befinden sich in der vom Wertermittlungsobjekt ca. 40 km entfernt gelegenen Dreiflüssestadt Passau.

Überörtliche Verkehrs-anbindung	Der Anschluss an das überregionale Straßenwegenetz besteht im Wesentlichen durch die ca. 1,5 km entfernt gelegene Bundesstraße B388, welche am südlichen Ortsrand von Bad Birnbach vorbeiführt. Die Auffahrt zur nächsten Bundesautobahn A94 befindet sich in Malching in ca. 20 km Entfernung. Der Flughafen München ist ca. 120 km entfernt.
---------------------------------	---

3.2 Mikrolage

Die Wertermittlungsobjekte befinden sich im Zentrumsrandbereich des Kurortes Bad Birnbach. Fußläufig sind diverse infrastrukturelle Einrichtungen wie Metzgerei, Bäckerei, Apotheke, Bank, Getränkemarkt, Supermarkt, Gaststätten etc. erreichbar.

Örtliche Verkehrs-verhältnisse	Graf-Arco-Straße (Anliegerstraße) führt südöstlich an den zu bewertenden Flurnummern vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Eine öffentliche Busverbindung mit der u. a. die Therme Bad Birnbach erreicht werden kann, befindet sich im näheren Umfeld. Der nächste Bahnhof mit Anschluss in Richtung Mühldorf am Inn bzw. Passau (Rottalbahn) ist in Bad Birnbach eingerichtet. Der nächste Hauptbahnhof mit Anbindung nach Frankfurt, Wien, München etc. befindet sich in Passau.
Umgebungsbebauung	Wohn- und Geschäftshäuser, Bayerisches Rotes Kreuz, Pizzeria, Graf-Arco Brauerei etc.
Immissionen	Keine.
Lagebeurteilung	Einfache Mischgebietslage im Marktzentrum von Bad Birnbach.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	Fl. Nr. 66/3: 603 m ² Fl. Nr. 66/2: 161 m ²
Zuschnitt	Fl. Nr. 66/3: L-förmiger Grundstückszuschnitt
Zuschnitt	Fl. Nr. 66/2: Rechteckähnlicher Grundstückszuschnitt
Topographie	Nahezu eben.
Bodenbeschaffenheit/ Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.
Art der Bebauung	Wohn- und Geschäftshaus auf Flurnummer 66/3 sowie Garagengebäude auf Flurnummer 66/2.
Grenzverhältnisse	Die Gebäude sind an mehreren Seiten als Grenzbebauung ausgeführt. In den in Anlage beigefügten Planunterlagen sind Terrasse und ein Eingang auf fremden Grundstück eingezeichnet. Inwieweit hier ggf. ein Überbau vorliegt oder Vereinbarungen bestehen, konnte durch den Unterzeichner nicht in Erfahrung gebracht werden.
Außenanlagen	Wegebefestigungen und Zuwege mit tlw. schadhaftem Asphalt, Wiesenfläche vor den Garagen sowie im nordwestlichen Grundstücksbereich.

3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück Fl. Nr. 66/3 ist vollständig durch die ausgebaute und asphaltierte Anliegerstraße „Graf-Arco-Straße“ erschlossen. Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas- und SAT-Anschluss sind gemäß fernmündlicher Auskunft vorhanden. Die Erschließung des Grundstücks Fl. Nr. 66/2 erfolgt über v. a. Grundstück. Dieses Grundstück hat keinen direkten Zugang zur öffentlichen Straße. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Stichtag keine Erschließungsbeiträge mehr offen sind.

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Rottal-Inn

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	1.281,20 km ²	
Einwohner (31.12.2022)	124.436	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2021 bis 2041)	+6,9 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2022)	3,2 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2022)	41.812	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	10.764	↻
▪ Baugewerbe	4.589	↻
▪ Handel	6.627	↻
▪ Gastgewerbe	1.347	↻
▪ Verkehr & Lagerei	1.346	↻
▪ Sonstige Dienstleister	16.048	↻
Einpendler (30.06.2022)	10.036	↻
Auspendler (30.06.2022)	20.286	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2022)	826	↻
▪ Neueintragungen	343	↻
Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2021	24.874 EUR	↻
Kaufkraft 2023 (Index Deutschland=100)	97,8	↻
Bruttoinlandsprodukt 2021	4.484 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2021	4.057 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	165 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	1.500 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	2.392 Mio. EUR	↻
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2022		
IHK-Mitgliedsunternehmen	11.491	↻
Gewerbeanmeldungen	1.086	↻
Unternehmensinsolvenzen	8	↻
Verarbeitendes Gewerbe 2022		
Betriebe	103	↻
Umsatz (in 1.000)	2.300.575 EUR	↻
Exportquote	23,1 %	↻

Stand: Dezember 2023; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MB Research
 Die Pfeile symbolisieren die Veränderung zum Vorjahreszeitraum. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann nicht übernommen werden.
 Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage: www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten

Strukturdaten Landkreis Rottal-Inn, Stand Dezember 2023, IHK Niederbayern

4. Gebäudebeschreibung

Anmerkung zur Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen, dominanten Ausstattungsmerkmale; sie nimmt nicht für sich in Anspruch, eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen. Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die in den Anlagen beigefügten Fotoaufnahmen u. Baupläne verwiesen.

Da das gegenständliche Objekt nur von außen besichtigt werden konnte, erfolgt die nachfolgende Beschreibung im Wesentlichen auf Grundlage der vom Bauamt übersendeten Baubeschreibung und Planunterlagen sowie den von außen gewonnenen Eindrücken.

4.1 Wohn- und Geschäftshaus

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart Nicht unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Ob das Dachgeschoss tlw. ausgebaut ist, ist nicht bekannt.

Baujahr Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt. Das Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses wurde gemäß vorliegender Baubeschreibung bereits um 1968 als Kreissparkasse umgebaut. Der Einbau von zwei Apartments in das bestehende Wohngebäude (ehem. Wählerraum) erfolgte gemäß Baubeschreibung um 1990. Eine Verlängerung des Obergeschosses bis auf die Grundmauern des Erdgeschosses war im Jahr 1995 geplant. Die letzten größeren, genehmigungsbedürftigen Maßnahmen erfolgten somit vermutlich zwischen 1968 und 1995.

Nutzung Wohnen und Gewerbe (zuletzt vermutlich Versicherungsbüro)

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart Massivbauweise

Fundamente Beton

Außenwände Mauerwerk, Holz

Innenwände Mauerwerk

Geschossdecken Stahlbetonmassivdecken und Holzbalkendecken

Treppen	Nicht bekannt
Dach	Dachkonstruktion: Holz oder Beton Dachform: Satteldächer, südöstlicher Anbau mit Flachdach Dachdeckung: Falzziegel, Welleternitplatten oder Blechdeckung
Fassade	Holz, Wandputz mit Anstrich bzw. tlw. Natursteinfassade im Bereich des südöstlichen Anbaus
Spenglerarbeiten	In unterschiedlicher Ausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt
Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster mit Dreh-/Kippbeschlag, einfachverglaste Holzfenster, Metallschaufenster im Bereich der Gewerbeeinheit
Türen	Kunststoffhaustüre mit Glasauslass zu den Appartements, Leichtmetalltüre mit Glasauslass und Holzhaustüre zur Gewerbeeinheit
Heizung	Gemäß fernmündlicher Auskunft der Energie Südbayern GmbH ist im gegenständlichen Gebäude ein aktiver Gasanschluss vorhanden, sodass davon auszugehen ist, dass das Gebäude über eine Gastherme beheizt wird. Auch die vorliegende Baubeschreibung führt einen Gas-Heizkessel auf.

4.1.3 Ausbau

Wegen nicht möglicher Innenbesichtigung können hierzu keine Aussagen getroffen werden. Gemäß Baubeschreibung sind die Appartements mit Steinzeug-, Teppich- und Fliesenbelag, glatt furnierten Türblättern mit Holzzargen und Heizkörpern ausgestattet, die Innenwände sind als Hochlochziegel ausgeführt. Soweit von außen ersichtlich ist die Gewerbeeinheit tlw. mit Naturstein-, tlw. mit Betonboden, mit abgehängten Decken sowie älteren Heizkörpern ausgestattet.

4.2 Garagengebäude

Allgemeines	Garagengebäude unbekanntes Baujahr mit 3 Pkw-Garagen sowie vermutlich zusätzlicher Lagerflächen.
Baujahr	Nicht bekannt
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Nicht bekannt, vermutlich Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Nicht bekannt
Decke	Nicht bekannt
Fassade	Wandputz mit Anstrich
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Ziegel
Innenputz	Nicht bekannt
Fußböden	Nicht bekannt
Türen	Stahlblechschwingtore, FH-Türen
Fenster	In älterer Ausführung
Elektroausstattung	Nicht bekannt

4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden. Lediglich die Freibereiche (Zufahrt, Eingangsbereiche) konnten durch den Sachverständigen in Augenschein genommen werden. Zum baulichen Zustand des Gebäudes kann dementsprechend nur nach äußerem Anschein eine Aussage getroffen werden. Soweit von außen ersichtlich, befindet sich die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss in einem verfallenen, zugestellten Zustand. Die Außenfassade ist verbraucht und weist Putzabplatzungen auf. Im Bereich des Daches an der Südostseite sind Fäulniserscheinungen ersichtlich. Beim Garagengebäude sind tlw. Fensterscheiben gebrochen. Es ist davon auszugehen, dass in den letzten Jahrzehnten wenig Bauunterhalt durchgeführt wurde.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Gemäß der vorliegenden Planunterlagen unattraktive Grundrissgestaltung mit unterdurchschnittlichen Raumhöhen.

Freibereiche/Orientierung/Belichtung

Die Grundstücke sind größtenteils bebaut, sodass lediglich zur Zufahrt und als Abstellplätze Freiflächen vorhanden sind. An der Südostfassade ist im Obergeschoss ein kleiner Balkon in Holzkonstruktion angebracht.

Energetische Eigenschaften

Von außen sind keine nennenswerten, kürzlich durchgeführten energetischen Maßnahmen ersichtlich. Zum Baujahr der Therme liegen keine Angaben vor.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Wirtschaftlich überaltertes Wohn- und Geschäftshaus mit Garagengebäude in zentraler Lage von Bad Birnbach. Das Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau stellte sich nach äußerem Anschein in einem einfachen, sanierungsbedürftigen Zustand dar. In den letzten Jahrzehnten wurden soweit von außen ersichtlich keinerlei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss steht vermutlich seit längerem leer. Vor einer erneuten Nutzung ist von einer umfangreichen Entrümpelung auszugehen.

Die Marktgängigkeit kann unter Berücksichtigung der weiter rückläufigen Nachfrage aufgrund anhaltend hoher Finanzierungs- und Baukosten sowie dem Risikopotenzial wegen nicht möglicher Innenbesichtigung als unterdurchschnittlich eingestuft werden.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. Auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. Durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40) ermittelt; Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.1.5 Gewähltes Verfahren

Der Verkehrswert von gemischt genutzten Gebäuden wie dem gegenständlichen wird auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt. Die Begründung für das Ertragswertverfahren liegt darin, dass für den Eigentümer die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und die damit verbundene Rendite im Vordergrund steht. Das Sachwertverfahren erscheint auch wegen nicht vorliegender Marktanpassungsfaktoren im gegenständlichen Fall nicht sachgerecht.

5.2 Ermittlung des Bodenwertes

5.2.1 Bodenrichtwert

Eine ausreichende Anzahl an Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, sodass zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen wird.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Rottal-Inn hat für die gegenständliche Bodenrichtwertzone 1301030 (Erweiterter Marktbereich) folgenden Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen veröffentlicht:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2022) beitragsfrei 94,00 €/m²

5.2.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Die Preise für unbebaute, erschlossene Grundstücke sind in der gegenständlichen Region zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung und dem Wertermittlungstichtag auch wegen gestiegener Erschließungskosten weiter angestiegen.

Da bis dato keine Auswertungen vorliegen, wird die Bodenwertsteigerung sachverständig mit 10 % geschätzt, somit:

94,00 €/m² x 1,10 = rd. 103,00 €/m²

Der Gutachterausschuss hat in seinen Erläuterungen zum Bodenrichtwert keine durchschnittliche Grundstücksgröße bzw. durchschnittliche Geschossflächenzahl (GFZ) zum Bodenrichtwertgrundstück veröffentlicht, sodass davon auszugehen ist, dass wie im benachbarten Landkreis Passau keine diesbezügliche Abhängigkeit der Bodenpreise festgestellt werden konnte. Weitere Anpassungen sind dementsprechend nicht erforderlich, sodass folgender Bodenwert als angemessen erachtet wird:

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert 103,00 €/m²

5.2.3 Ergebnis Bodenwert

Fl. Nr. 66/3 103,00 €/m² x 603 m² = 62.109,00 €
rd. 62.000,00 €

Fl. Nr. 66/2 103,00 €/m² x 161 m² = 16.583,00 €
rd. 16.500,00 €

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Allgemeines/Mietzins

Seitens des Unterzeichners konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob Teile des Gebäudes vermietet sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Schuldner das Gebäude zumindest tlw. bewohnt. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss erweckt nach äußerem Anschein den Eindruck, dass sie bereits seit längerer Zeit leer steht.

5.3.2 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Für den Bereich Bad Birnbach gibt es keine Auswertungen zu marktüblich erzielbaren Mieten.

Der Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien, herausgegeben von der IVD-Institut Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH weist für einzelne Gemeinden/Städte im benachbarten Landkreis Passau, u. a. Vilshofen an der Donau Schwerpunktmieten aus. In Vilshofen an der Donau gibt es vergleichbare einfache „Stadthäuser“ in zentraler Lage, sodass das Mietniveau für den einfachen Bestand aus Sicht des Unterzeichners ausreichend vergleichbar ist. Für Bestandswohnungen werden für den Bereich Vilshofen an der Donau für Herbst 2023 folgende Mieten angegeben:

Einfacher Wohnwert: 5,30 €/m²

Mittlerer Wohnwert: 6,40 €/m²

Grundlage hierfür bilden Neuvertragsmieten von Wohnungen mit 3 Zimmern, 70 m² Wohnfläche ohne PKW-Stellplatz. Der „mittlere Wohnwert“ umfasst Wohnungen mit „Normalausstattung“ (zentrale Heizanlage, neuzeitliche sanitäre Einrichtung), wohingegen der einfache Wohnwert das untere Preissegment abbildet.

Mir bekannte Mieten für Bestandsobjekte in vergleichbaren ländlichen Lagen bewegen sich größtenteils zwischen 5,00 €/m² und 7,00 €/m².

Unter Berücksichtigung der mir bekannten Vergleichsmieten in diesem Bereich für Wohnungen ähnlicher Art, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Größe wird für die **kleinen Apartments im Erdgeschoss ein monatlicher Rohertrag von 7,00 €/m² bzw. für die größeren Wohnungen im Obergeschoss ein monatlicher Rohertrag von 5,50 €/m²** zugrunde gelegt.

Für vergleichbare Gewerbe-/Büroflächen liegen keinerlei Auswertungen zu marktüblichen Mieten für den gegenständlichen Bereich vor. Es ist von einer eingeschränkten Nachfrage auszugehen. Der erzielbare Rohertrag wird mit 4,00 €/m²/Monat geschätzt.

Für die 3 Garagen-Einzelstellplätze wird in Anlehnung an mir bekannte Mietverträge sowie unter Berücksichtigung der zentralen Lage ein Mietzins von jeweils 45,00 €/Monat als angemessen erachtet.

Zusammenstellung marktüblich erzielbarer Ertrag Fl. Nr. 66/3

- Gewerbe EG mit 126,01 m ²	4,00 €/m ² x 126,01 m ² = rd. 500,00 €/Monat
- Appartement 1 mit 31,40 m ²	7,00 €/m ² x 31,40 m ² = rd. 220,00 €/Monat
- Appartement 2 mit 25,05 m ²	7,00 €/m ² x 25,05 m ² = rd. 175,00 €/Monat
- Einheiten 1. OG mit 170,51 m ²	5,50 €/m ² x 170,51 m ² = rd. 940,00 €/Monat
Marktüblich erzielbarer Ertrag Fl. Nr. 66/3	1.835,00 €/Monat

Zusammenstellung marktüblich erzielbarer Ertrag Fl. Nr. 66/2

- 3 Garagenstellplätze à 45,00 €/Monat	135,00 €/Monat
--	----------------

5.3.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

Verwaltungskosten

Kosten, der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten

Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

Mietausfallwagnis

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Betriebskosten

Im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland indexiert, auf den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag vorausgeht. Als Ausgangswert sind in Anlage 3 ImmoWertV folgende Modellansätze angegeben:

Verwaltungskosten

- Wohnungen: 230,00 € jährlich
- Gewerbe: 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags
- Stellplätze: 30,00 € jährlich

Instandhaltungskosten

- Wohnungen/Büro 9,00 €/m² jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
- Garagenstellplätze 68,00 € jährlich

Mietausfallwagnis

- Wohnen: 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags
- Gewerbe: 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

V. a. Ausgangswerten liegt der Verbraucherpreisindex (VPI) Oktober 2001 mit 77,1 (2020 = 100) zugrunde. Der VPI zum Oktober 2023 beträgt 117,8 (2020 = 100). Die indexierten Modellansätze werden wie folgt in Ansatz gebracht:

Verwaltungskosten:

- Wohnungen: 230,00 € x 117,8/77,1 = 351,00 €
- Stellplätze: 30,00 € x 117,8/77,1 = 46,00 €

Instandhaltungskosten:

- Wohnungen/Büro: 9,00 €/m² x 117,8/77,1 = 13,80 €/m²
- Stellplätze: 68,00 € x 117,8/77,1 = 104,00 €

5.3.4 Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Die größte Gewähr für eine marktkonforme Ertragswertermittlung bieten i. d. R. die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung periodisch abgeleiteten und zumeist in den von ihnen herausgegebenen Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze.

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Rottal-Inn veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze. Auch von den benachbarten Gutachterausschüssen werden weder für gemischt genutzte Objekte noch für Mehrfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht in seiner Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige durchschnittliche Liegenschaftszinssätze, die immer dann eine Orientierungshilfe sind, wenn keine qualifizierten Daten vorhanden sind.

Mit Stand 1. Januar 2024 werden folgende Spannen angegeben:

Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 – 5,5 %
W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,5 – 7,0 %
W+G Häuser, 20 bis 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 - 7,5 %

Folgende wesentliche Umstände sind im Allgemeinen ursächlich dafür, ob ein Liegenschaftszinssatz am unteren oder oberen Ende der vorgenannten Bandbreite zu verwenden ist:

Niedrigerer Liegenschaftszinssatz wenn:

- Bessere Lage (höherer Bodenrichtwert)
- Nachfrage größer als Angebot
- Geringeres wirtschaftliches Risiko des Objektes-
- Wachsende Bevölkerung
- Geringerer gewerblicher Anteil
- Je besser die Drittverwendungsfähigkeit
- Wohn-/Nutzfläche kleiner
- Kürzere Restnutzungsdauer
- Niedrigere Nettokaltmiete
- Geringeres Leerstandsrisiko

Höherer Liegenschaftszinssatz wenn:

- Schlechtere Lage (niedriger Bodenrichtwert)
- Nachfrage kleiner als Angebot
- Höheres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Abnehmende Bevölkerung
- Höherer gewerblicher Anteil
- Je geringer die Drittverwendungsfähigkeit
- Wohn-/Nutzfläche größer
- Längere Restnutzungsdauer
- Höhere Nettokaltmiete
- Höheres Leerstandsrisiko

Unter Würdigung aller Umstände wird es als sach- und marktgerecht betrachtet, gemäß der örtlichen Marktlage einen **objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 4,5 %** zugrunde zu legen:

5.3.5 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Im vorliegenden Fall wird aus sachverständiger Sicht eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt. Vom Bauamt wurden Unterlagen zu folgenden Bauvorhaben übersandt, wobei wegen nicht möglicher Innenbesichtigung nicht eingeschätzt werden kann, ob diese auch tatsächlich durchgeführt wurden:

Um 1968	Einbau der Kreissparkasse
Um 1985	Einbau eines Kamins
Um 1990	Einbau von 2 Apartments
Um 1995	Verlängerung des OG bis auf Grundmauern des EG

Die Restnutzungsdauer wird nach äußerem Anschein mit 30 Jahren geschätzt, wobei davon ausgegangen wird, dass vor einer erneuten Vermietung Renovierungsmaßnahmen durchzuführen sind, die einschließlich eines Risikoabschlags wertmäßig bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen unter Ziffer 5.4.3 erfasst werden.

5.3.6 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

Kapitalisierungsfaktor (KF) = $(q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$
wobei $q = 1 + \text{Liegenschaftszinssatz (LZ)}$ und $LZ = \text{Zinsfuß (p)} / 100$

Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von $p = 4,5 \%$ (vgl. Z. 5.3.4) und einer Restnutzungsdauer (n) von 30 Jahren (vgl. Ziffer 5.3.5) errechnet sich der Barwertfaktor wie folgt:

$$\text{KF} = (1,045^{30} - 1) / (1,045^{30} \times (1,045 - 1)) = \mathbf{16,29}$$

5.3.7 Ertragswertberechnung Fl. Nr. 66/3

Jahresrohertrag

Gewerbeeinheit EG:	500,00 €/Monat x 12 =	6.000,00 €
Appartement 1 EG	220,00 €/Monat x 12 =	2.640,00 €
Appartement 2 EG	175,00 €/Monat x 12 =	2.100,00 €
<u>Wohnungen OG:</u>	<u>940,00 €/Monat x 12 =</u>	<u>11.280,00 €</u>
Jahresrohertrag		22.020,00 €

* abzgl. Bewirtschaftungskosten (s. Ziffer 5.3.3)

Verwaltungskosten

- Wohnungen à 351,00 €	1.404,00 €
- Gewerbe EG: 3 % aus 6.000,00 €	180,00 €

Instandhaltungskosten

- Wohnungen/Büro 13,80 €/m ² x 353 m ² =	4.871,00 €
--	------------

Mietausfallwagnis

- Wohnungen: 2 % aus 16.020,00 €	320,00 €
- Gewerbe EG: 4 % aus 6.000,00 €	240,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten (rd. 31,9 % vom Rohertrag) - 7.015,00 €

* Jahresreinertrag 15.005,00 €

* abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (s. Ziffer 5.2.3 und 5.3.4)

62.000,00 € x 4,5/100 = - 2.790,00 €

* Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 12.215,00 €

Kapitalisierung

* Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x Barwertfaktor (s. Ziffer 5.3.6)

12.215,00 € x 16,29 = 198.982,00 €

* zzgl. Bodenwert (s. Ziffer 5.2.3)

+ 62.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert

260.982,00 €

rd. 261.000,00 €

5.3.8 Ertragswertberechnung Fl. Nr. 66/2

<u>Jahresrohertrag</u>		
3 Garagen à 45,00 €/Monat	135,00 €/Monat x 12 =	1.620,00 €
* <u>abzgl. Bewirtschaftungskosten (s. Ziffer 5.3.3)</u>		
Verwaltungskosten		
- 3 Stellplätze à 46,00 €	138,00 €	
Instandhaltungskosten		
- 3 Stellplätze à 104,00 €	312,00 €	
Mietausfallwagnis		
- Stellplätze: 2 % aus 1.620,00 €	32,00 €	
<u>Summe Bewirtschaftungskosten (rd. 29,8 % vom Rohertrag)</u>		<u>- 482,00 €</u>
* Jahresreinertrag		1.138,00 €
* <u>abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (s. Ziffer 5.2.3 und 5.3.4)</u>		
16.500,00 € x 4,5/100 =		<u>- 743,00 €</u>
* Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		395,00 €
Kapitalisierung		
* Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x Barwertfaktor (s. Ziffer 5.3.6)		
395,00 € x 16,29 =		6.435,00 €
* <u>zzgl. Bodenwert (s. Ziffer 5.2.3)</u>		<u>+ 16.500,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		22.935,00 €
		rd. 23.000,00 €

5.4 Verkehrswert

5.4.1 Verkehrswertdefinition

Für den Wert eines Grundstückes bestehen in unterschiedlichen Gesetzen und höchstrichterlicher Rechtsprechung übereinstimmende Begriffsdefinitionen. So ist im Baugesetzbuch BauGB § 194 der Grundstückswert als Verkehrswert bezeichnet und definiert (Legaldefinition):

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes, oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.4.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bei der Ertragswertermittlung beim Ansatz des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrags sowie beim objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ausreichend berücksichtigt, sodass an dieser Stelle keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Wertminderungsansatz Renovierung/Entrümpelung/Risikoabschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wurde nach äußerem Anschein eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren unterstellt, die jedoch erst nach Renovierung und Räumung der Gebäude erzielt werden kann. Hierfür wird für das Wohn- und Geschäftshaus ein pauschaler Wertminderungsansatz von 350,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche bzw. für das Garagengebäude ein Ansatz von 15 % des vorläufigen Ertragswertes als angemessen erachtet, der jeweils auch einen Risikoabschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung beinhaltet. Dieser Ansatz entspricht nicht den tatsächlich anfallenden Kosten, es handelt sich um einen Werteinfluss, den ein potenzieller Erwerber diesem Umstand im gewöhnlichen Geschäftsverkehr beimisst.

Wertminderung somit:

Wohn-/Geschäftshaus: 350,00 €/m² x 353 m² Wohn-/Nutzfläche = 123.550,00 €

Garagengebäude: 15 % aus 23.000,00 € 3.450,00 €

5.4.4 Ableitung Verkehrswert Fl. Nr. 66/3

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

Vorläufiger Ertragswert (siehe Ziffer 5.3.7)	261.000,00 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (s. Ziffer 5.4.2)	+/- 0,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>- 123.550,00 €</u>
Ertragswert/Verkehrswert	137.450,00 €
	rd. 137.000,00 €

5.4.5 Ableitung Verkehrswert Fl. Nr. 66/2

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

Vorläufiger Ertragswert (siehe Ziffer 5.3.8)	23.000,00 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (s. Ziffer 5.4.2)	+/- 0,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>- 3.450,00 €</u>
Ertragswert/Verkehrswert	19.550,00 €
	rd. 20.000,00 €

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen in der Gemarkung Birnbach zum Wertermittlungstichtag 12.04.2024 **nach äußerem Anschein** aus dem Ertragswert gerundet wie folgt abgeleitet:

Fl. Nr. 66/3 137.000,00 € in Worten: einhundertsebenunddreißigtausend Euro
Fl. Nr. 66/2 20.000,00 € in Worten: zwanzigtausend Euro

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 12.04.2024 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 24.04.2024.

Passau, 24.04.2024

Der Sachverständige



Felix Knödseder, B. Eng.



Vorstehendes Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt. Auf Schadenersatz haftet der Unterzeichner – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (z. B. Makler) und/ oder eine Veröffentlichung im Internet sind nicht zulässig.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung möglich!

6. Flächenberechnungen

Anmerkung:

Die der Wohn-/Nutzflächenberechnung zugrunde gelegten Maße wurden aus den vom Bauamt digital zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen. Die Gebäudeaußenmaße wurden mit Hilfe von Messungen im BayernAtlas ermittelt. Eine örtliche Überprüfung konnten wegen nicht möglicher Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden, sodass es durchaus möglich ist, dass die Ausführungen im Inneren von den in Anlagen beigegeben Planunterlagen abweichen.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

6.1.1 Wohn- und Geschäftshaus

Erdgeschoss:	ca. 250,00 m ²
Obergeschoss:	ca. 230,00 m ²
Dachgeschoss	ca. 180,00 m ²
Bruttogrundfläche Wohn- und Geschäftshaus	660,00 m²

6.1.2 Garagengebäude

Erdgeschoss	ca. 115,00 m ²
-------------	---------------------------

6.2 Zusammenstellung der Wohn-/Nutzfläche

Erdgeschoss:

Gewerbeeinheit

Eingangsbereich Gewerbe	5,50 m ²
Verkaufsraum Ost	67,60 m ²
Raum Mitte Nord	19,20 m ²
Raum Mitte Süd	16,91 m ²
Eingangsbereich (von Norden)	7,20 m ²
WC/Abstellraum	2,70 m ²
Abstellraum	1,20 m ²
<u>Lager/Vorraum Heizung</u>	<u>5,70 m²</u>
Nutzfläche Gewerbeeinheit	126,01 m ²

Appartement 1	31,40 m ²
<u>Appartement 2</u>	<u>25,05 m²</u>
Wohnfläche Erdgeschoss	56,45 m ²

Obergeschoss:

Einheit Südost

Zimmer Nordost	13,70 m ²
Zimmer Südost	22,56 m ²
Flur/Raum	8,00 m ²
Raum klein Süd	7,00 m ²
Raum groß Süd	16,91 m ²
Flur	7,10 m ²
Raum Nord	6,00 m ²
<u>Raum Nord</u>	<u>5,75 m²</u>
Wohn-/Nutzfläche Einheit Südost	87,02 m ²

Einheit Nordwest

Eingang	0,99 m ²
Bad	ca. 5,50 m ²
Flur	8,00 m ²
Küche	15,00 m ²
Zimmer	11,00 m ²
Zimmer	12,00 m ²
<u>Zimmer</u>	<u>31,00 m²</u>
Wohn-/Nutzfläche Einheit Nordwest	83,49 m ²

Zusammenstellung:

Nutzfläche Gewerbe EG	126,01 m ²
Appartements EG	56,45 m ²
Einheit Südost OG	87,02 m ²
<u>Einheit Nordwest OG</u>	<u>83,49 m²</u>
Wohn-/Nutzfläche gesamt	ca. 353,00 m²

WohnflächenberechnungBauherr : [REDACTED] [REDACTED] , Graf Arco Str. 4-8345 Bad BirnbachEinbau von 2 Appartements in ein best. Wohngebäude
(schem. Wohnraum der DBP)Appartement 1

Schlafen	3.385 x 3.51	11.88 qm
Wohnen	3.635 x 3.51	12.76 qm
Brause / WC		
	3.135 x 1,51	4.73 qm
Kochen	1.885 x 1.635 = 0,625 x 0,125	<u>3,00 qm</u>
		32.37 qm
./. 3 % f. Putz		<u>0,97 qm</u>
	Appartement 1)	<u>31,40 qm</u>

Appartement 2

Schlafen/Wohnen	4.135 x 4.51	18,65 qm
Kochen	1,885 x 1,635	3,08 qm
Brause/WC	2,51 x 1,635	<u>4,10 qm</u>
		25,83 qm
./. 3 % f. Putz		<u>0,78 qm</u>
	Appartement 2)	<u>25,05 qm</u>

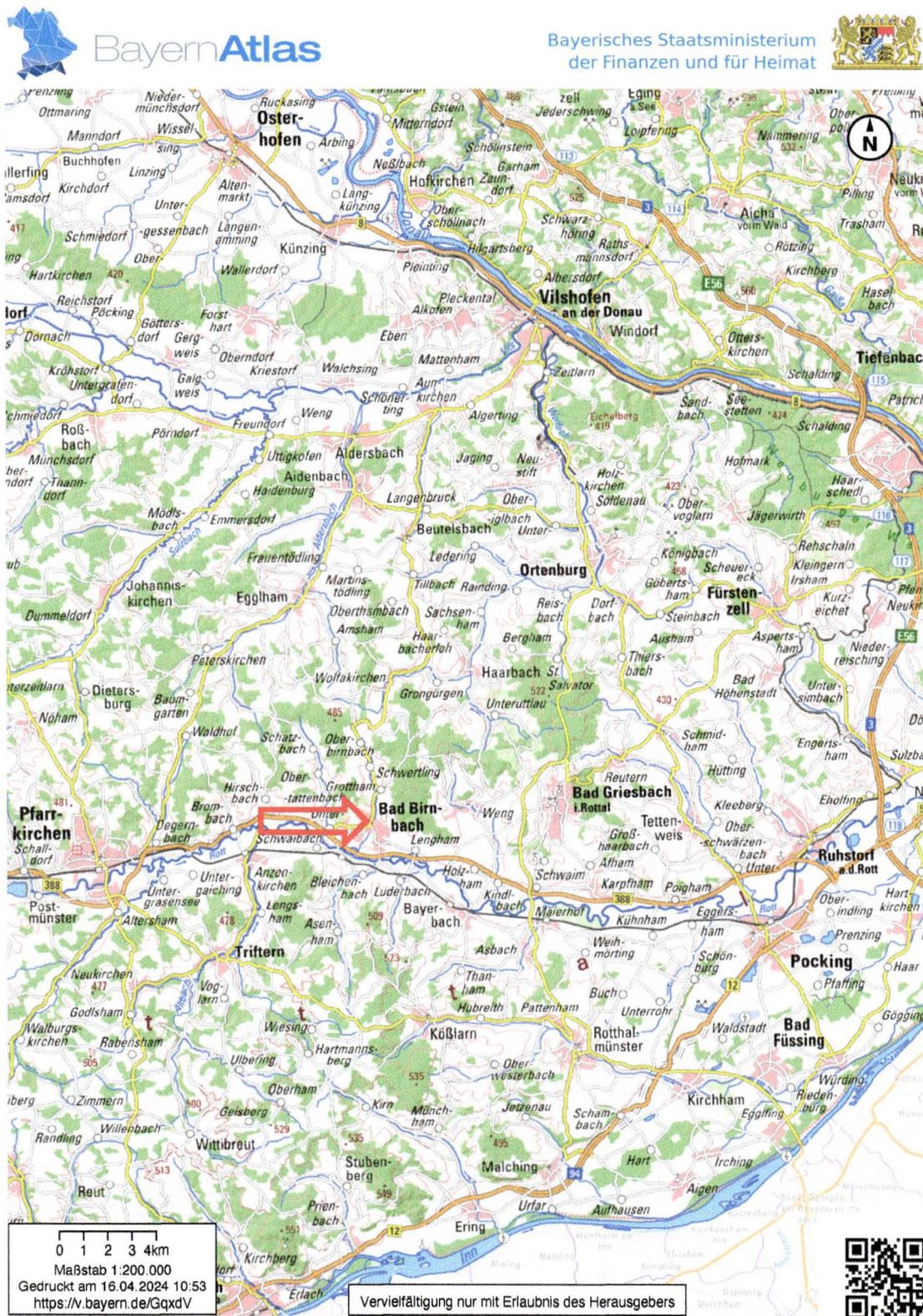
<u>Flur</u>	1,76 x 1,635	2,88 qm
./. 3 % f. Putz		<u>0,09 qm</u>
		<u>2,79 qm</u>

Zusammenstellung :	Appartement 1	31,40 qm
	Appartement 2	25,05 qm
	Flur	<u>2,79 qm</u>
		<u>59,24 qm</u>

Birnbach, den [REDACTED]

Anlage 1

Generalkarte



0 1 2 3 4 km
Maßstab 1:200.000
Gedruckt am 16.04.2024 10:53
<https://v.bayern.de/GqxdV>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

Anlage 2

Ortsplan



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Anlage 3

Flurkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 5 10 15 20m
Maßstab 1:1.000
Gedruckt am 16.04.2024 10:55
<https://v.bayern.de/13w8G>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

Anlage 4

Luftbild

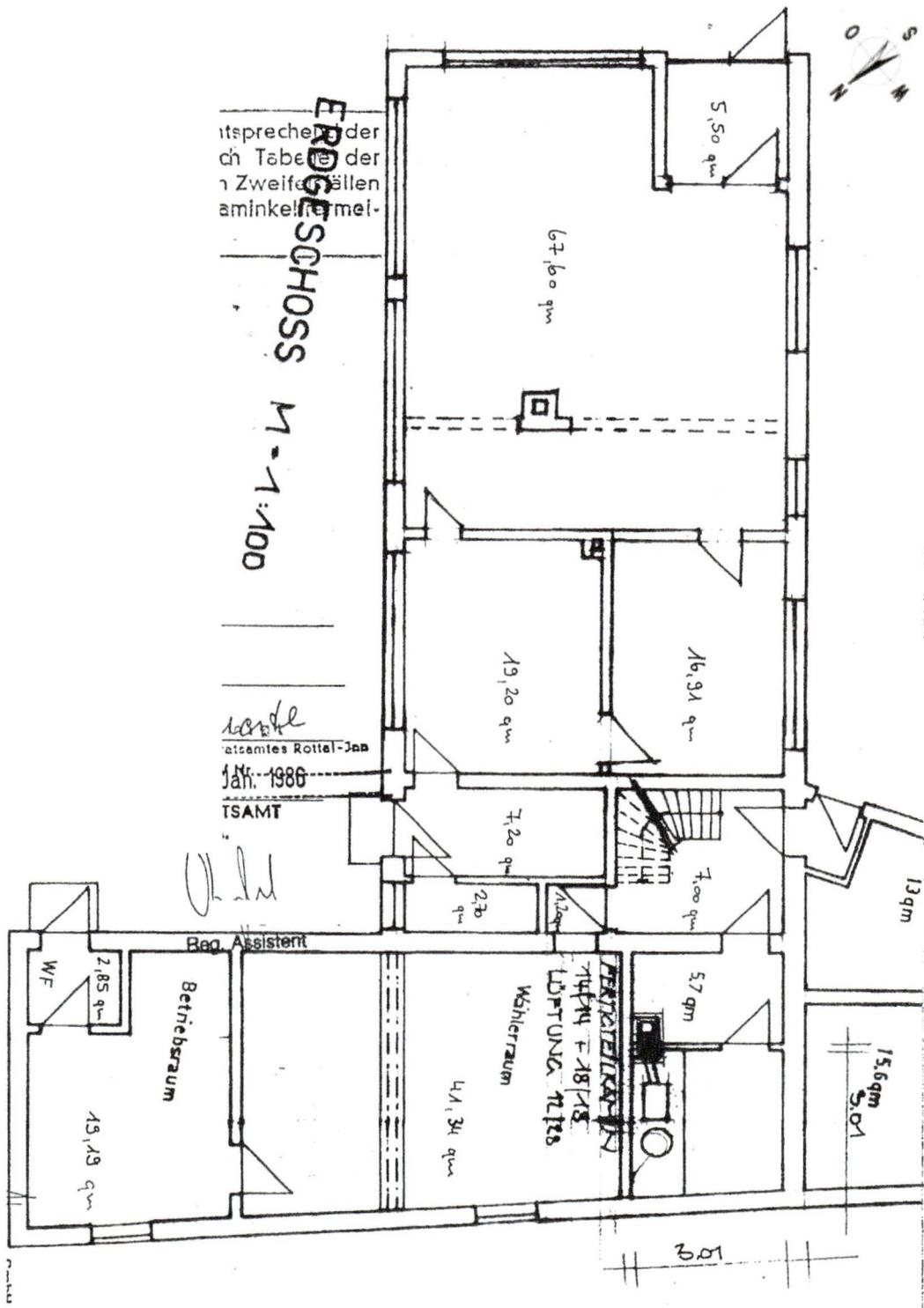


Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Anlage 5

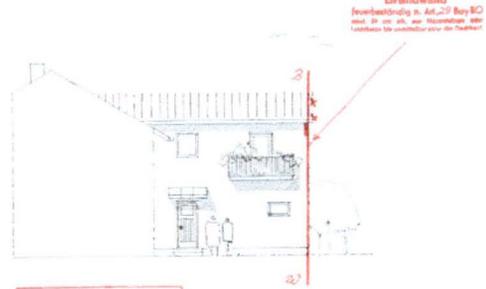
Planunterlagen



Grundriss Erdgeschoss gesamt (ohne Maßstab, ohne Appartamenteinbau)

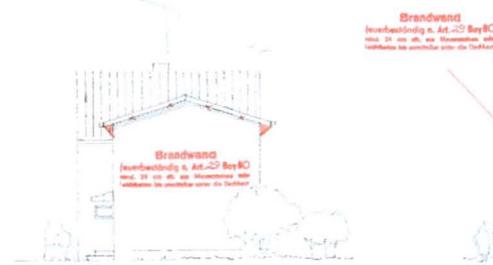
Planunterlagen zum Einbau von 2 Apartments im Erdgeschoss (ohne Maßstab)

SÜD-ÖSTEN

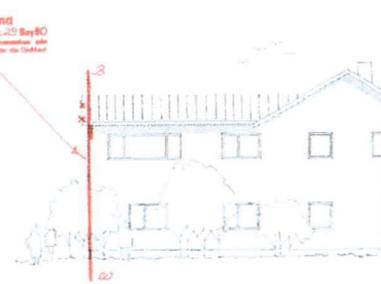


Die- und Erdöffnung lassen Regentur Aborte und Bäder hat gem. DIN 18017 zu erfolgen.

NORD-ÖSTEN



NORD-WESTEN



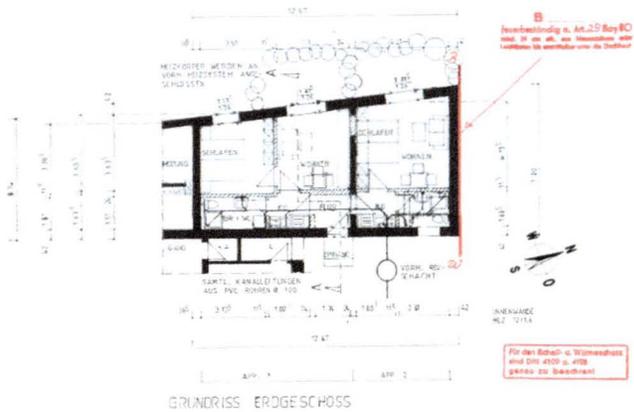
TEKTUR ZUM EINGABEPLAN VOM 7.1.1990

ÄNDERUNG WESTFASSEDE

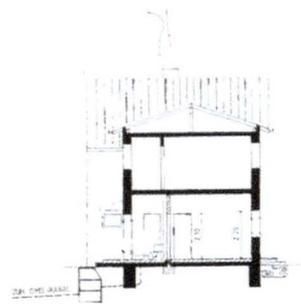
**EINBAU VON 2 APARTE-
MENTS IN EIN BEST. WOHN-
GEBÄUDE** EHEM. WAHLERTRUM DER DBP

M 1:100

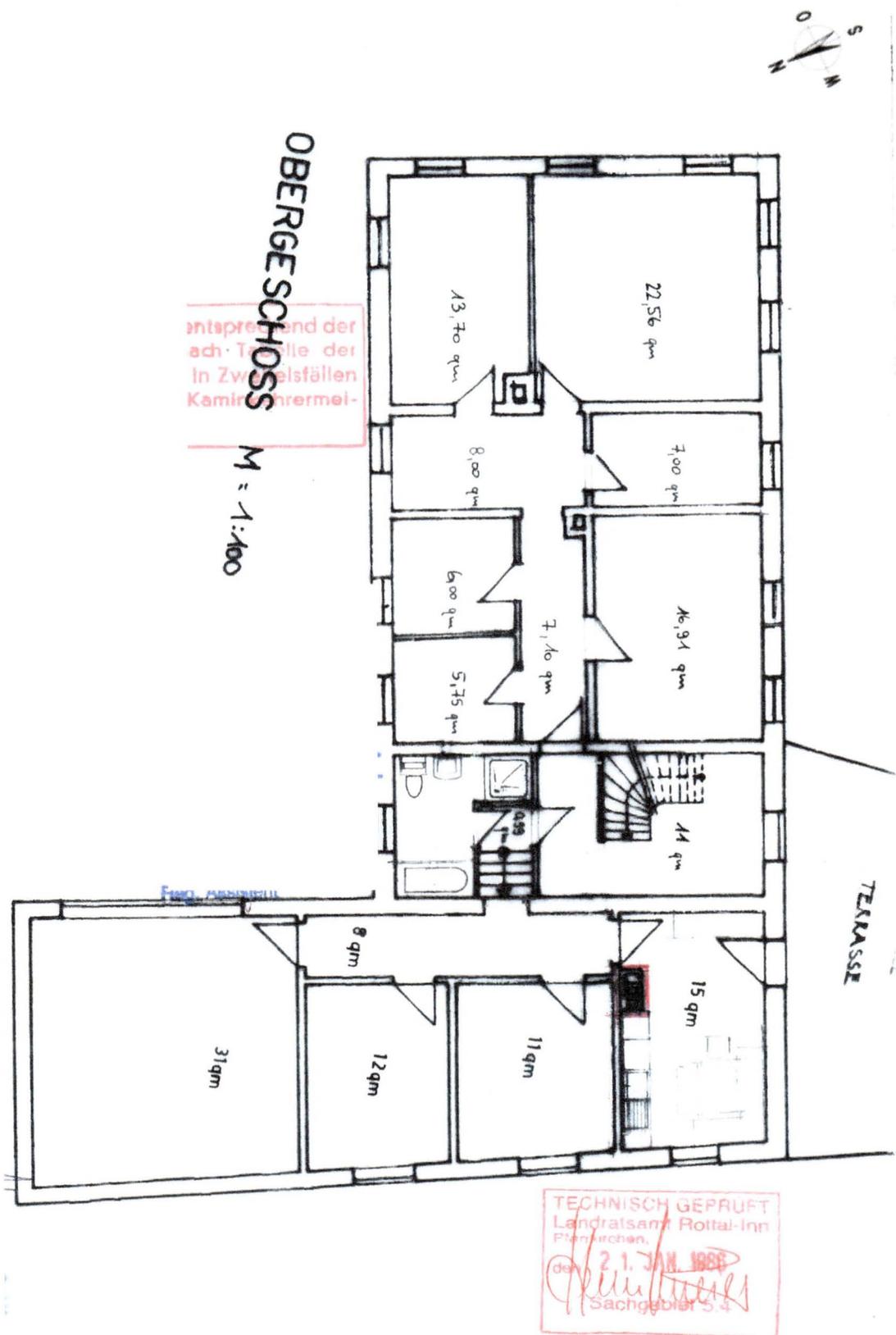
BAUHERR:



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



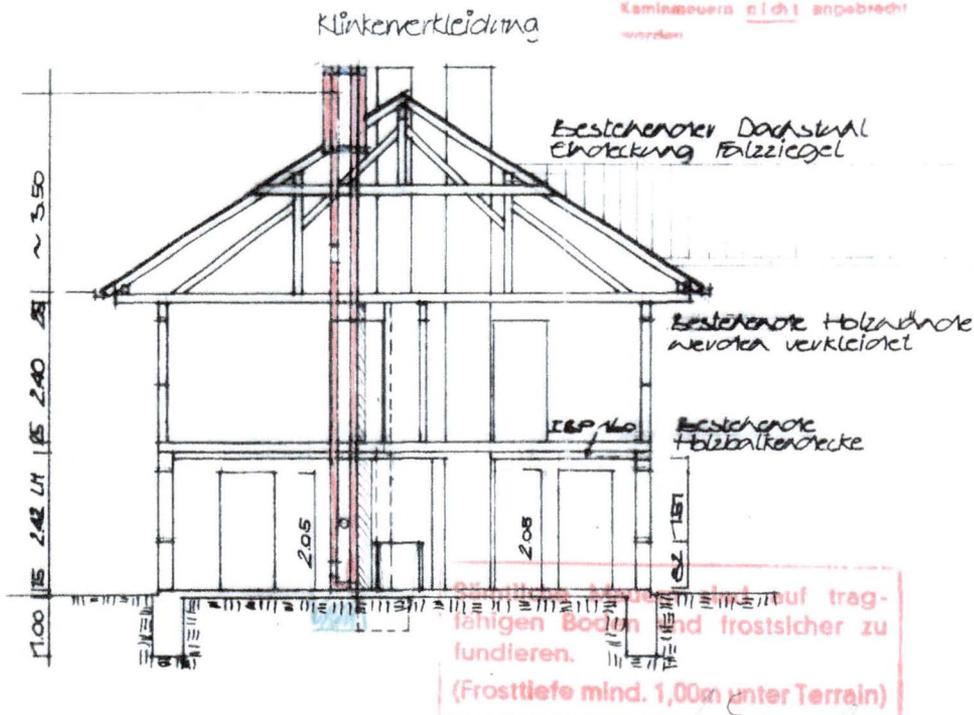
SCHNITT A-A



Grundriss Obergeschoss (ohne Maßstab)

Schnitt A-B M = 1:100

Wandteile müssen von der Kamin-
außenwand 5cm Abstand haben!
Holzverschalungen dürfen an
Kaminbauern nicht angebracht
werden!



TECHNISCH GEPRÜFT
Landratsamt Rottal-Inn
Pfar-Wirchen,
am 21. JAN. 1986
Sachgebiet 5.4

Schnitt A-B

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 12.04.2024



Südansicht



Südostansicht



Ostansicht (Weitwinkelaufnahme)



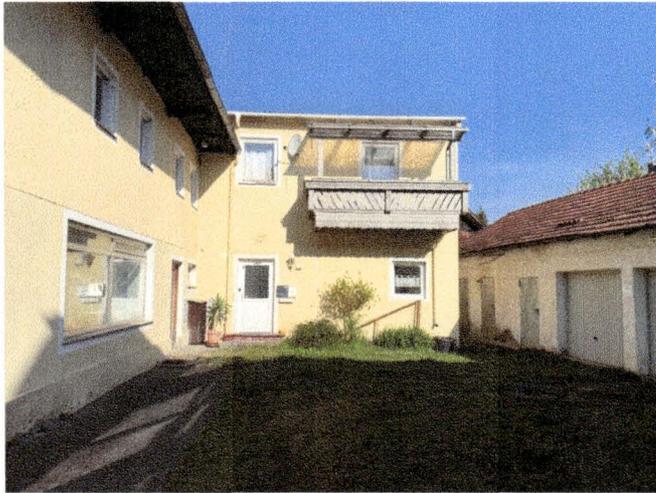
Ostansicht



Südwestansicht



Eingangsbereich Gewerbeeinheit Erdgeschoss (von außen fotografiert)



Südostansicht



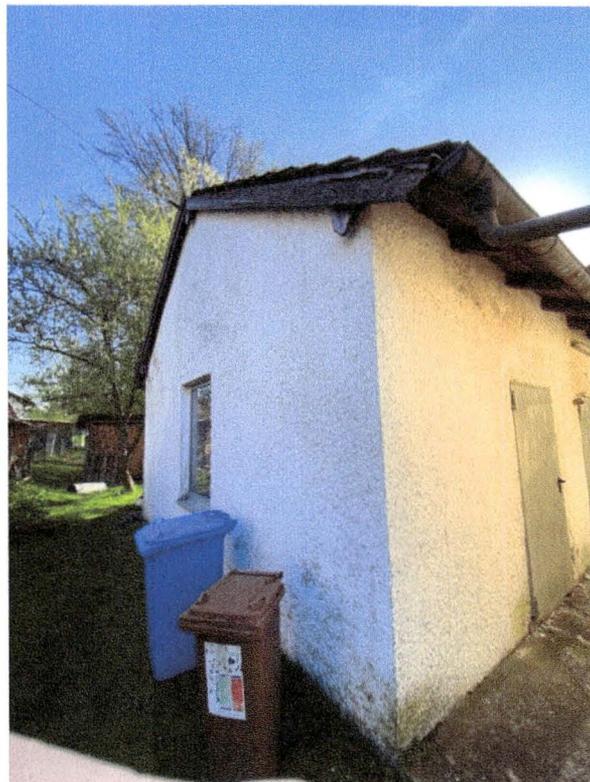
Südwestansicht Garagengebäude auf Flurnummer 66/2



Westansicht



Nordwestfassade Wohn-/Geschäftshaus
(Weitwinkelaufnahme)



Westansicht Garagengebäude