

WOLFGANG SEITZ

staatl. gepr. Bautechniker und Zimmermeister

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

Eingangsstelle Landgericht u. Amtsgericht Landshut	
26. APR. 2023	
Scheck <input type="checkbox"/>	Euro _____
Anl. <input type="checkbox"/>	GKM _____

GUTACHTEN

(Verkehrswert gemäß § 194 BauGB)

Bewertungsobjekt:

mit gewerblicher Betriebs- und Betriebs-Wohnbebauung bebautes Grundstück
Baron-Riederer-Straße 9, 84337 Schönau

AG Landshut, Az.: 3 K 8 / 21

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

Büro

Karl-Rolle-Straße 43
84307 Eggenfelden

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

Privat

Heißprechting 14
84326 Falkenberg

Tel.: 08721 / 12 52 54

Inhaltsverzeichnis:

1	ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
2	GRUNDBUCH.....	7
3	LAGE.....	8
3.1	MAKROLAGE.....	8
3.2	MIKROLAGE.....	9
3.3	BEURTEILUNG DER WOHNLAGE.....	10
3.4	EINWERTUNG DER WOHNLAGE.....	11
3.5	GEWERBLICHE LAGE.....	12
3.6	EINWERTUNG DER GEWERBLICHEN LAGE.....	12
4	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	13
5	BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	16
5.1	WOHN- UND GEWERBEGEBÄUDE.....	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
5.1.1	<i>Baubeschreibung und Beschaffenheit.....</i>	<i>16</i>
5.2	SCHUPPENGEBÄUDE.....	18
5.3	UNTERSTAND.....	18
5.4	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE GEMÄß DIN 277 (2005.02).....	18
5.5	NUTZUNG DES ANWESENS.....	19
5.6	GEWERBLICHES INVENTAR.....	19
5.7	ZUBEHÖR.....	19
6	BEWERTUNG.....	21
6.1	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN.....	21
6.2	SACHWERTVERFAHREN.....	22
6.2.1	<i>Bodenwert.....</i>	<i>22</i>
6.2.2	<i>Gebäudesachwert.....</i>	<i>24</i>
6.2.3	<i>Sachwert der baulichen Neben- und Außenanlagen.....</i>	<i>27</i>
7	VERKEHRSWERT GEM. § 194 BAUGB.....	28

7.1	WERTANPASSUNG AN DIE REGIONALE IMMOBILIENMARKTLAGE	29
7.2	WERTANPASSUNGEN WEGEN BESONDERER OBJEKTSPEZIFISCHER GRUNDSTÜCKSMERKMALE	30
7.2.1	<i>Wertanpassung wegen Bauschäden und Baumängeln</i>	30
7.2.2	<i>Wertanpassung für die individuelle Baugestaltung</i>	30
7.2.3	<i>Zusammenfassung</i>	31
8	NACHSATZ	32

Anlage 1: Gebäudegrundrisse und Gebäudeschnitt

Anlage 2: Bilddokumentation

Anlage 3: amtlicher Lageplan, Gemeindekarte und Gebietskarte

1 Allgemeine Angaben

- BEWERTUNGSOBJEKT:** mit gewerblicher Betriebs- und Betriebs-Wohnbebauung bebautes Grundstück
Baron-Riederer-Straße 9
84337 Schönau
(Lkr. Rottal-Inn)
- AUFTRAGGEBER:** Amtsgericht Landshut
Abt. für Zwangsversteigerungssachen
- AUFTRAG:** Ermittlung des Verkehrswertes gem. der Definition des § 194 BauGB
- VERWENDUNGSZWECK:** im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Az.: 3 K 8 / 21
- AUFTRAGSEINGANG am:** 19. März 2021
- BEGUTACHTUNGS-UMFANG:** Das Grundstück wird inklusive der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen bewertet. Grundstückszubehör gem. § 97 BGB und gewerbliches Inventar gem. § 98 BGB werden mit erfaßt.

ARBEITSGRUNDLAGEN:

Gebietskarte M 1 : 200.000

Gemeindekarte M 1 : 10.000

amtlicher Lageplan M 1 : 1.000

fotographische Aufnahmen des Bewertungsobjektes

Auskünfte des Bauamtes der Gemeinde Schönau

Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rottal-Inn

Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rottal-Inn

eigene Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung

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

beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.02.2021

Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) vom 11.02.2021

**durch den Antragsteller zur Verfügung
gestellte Unterlagen:**

Eingabeplan (M = 1 : 100) „Neuerrichtung einer Werkhalle und eines Betriebsleiterwohngebäudes“ vom Februar 1998

ORTSBESICHTIGUNG

am:

04. Mai 2021

**TEILNEHMER DER
ORTSBESICHTIGUNG:**

der Antragsteller und der bewertende
Sachverständige

Hinweis:

Der Antragsteller hat es unter Hinweis
auf seine Persönlichkeitsrechte nicht
gestattet, Innenraumaufnahmen im
Gutachten zu veröffentlichen.

**WERTERMITTLUNGS- UND
QUALITÄTSSTICHTAG:**

04. Mai 2021

2 Grundbuch

Stand:	zum 19.02.2021 (es wird angenommen, daß bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen der Grundbucheintragungen erfolgt sind)
Amtsgericht:	Eggenfelden
Gemarkung:	Schönau
Band:	28
Blatt:	856
Flurstück-Nr.:	180/15
Bestandsverzeichnis:	Baron-Riederer-Straße 9, Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße:	2.500 m ²
Abteilung I:	Hier eingetragene personenbezogene Daten können aus Gründen des Schutzes von Persönlichkeitsrechten innerhalb dieses Gutachtens nicht dargestellt werden.
Abteilung II:	Hier eingetragene, dinglich gesicherte Belastungen bleiben im Rahmen dieser Bewertung unberücksichtigt.
Abteilung III:	Hier eingetragene Grundpfandrechte haben auf die Bewertung keinen Einfluß.

3 Lage

3.1 Makrolage

- Gemeinde:** Schönau, ca. 1.950 Einwohner, ca. 10 km LL nordwestlich der Stadt Pfarrkirchen gelegene Gemeinde innerhalb des Landkreises Rottal-Inn. Weitere für die Gemeinde Schönau bedeutsame Bezugsorte sind die südwestlich ca. 12 km LL entfernt gelegene Stadt Eggenfelden, die nordöstlich ca. 45 km LL entfernte Stadt Passau sowie die westlich ca. 55 km entfernt gelegene Bezirkshauptstadt Landshut.
- Gebietsstruktur:** Die gemeindlichen Siedlungsbereiche weisen dörflich geprägte Siedlungsstrukturen mit landwirtschaftlichen Anwesen, kleineren Industrie-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und aufgelockerter Wohnbebauung auf. Der landschaftliche Reiz der Umgebung mit ausgedehnten Baufrei- und Waldgebieten bedingt einen ausgeprägten Freizeitwert.
- Infrastruktur:** Schönau ist eine weitgehend dörflich strukturierte Gemeinde, die jedoch durch die Ausweisung von Baulandflächen in der jüngeren Vergangenheit gewachsen ist. Das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung und an Dienstleistungseinrichtungen stellt eine Grundversorgung sicher. Weitergehende Angebote stehen in den nahegelegenen Städten Eggenfelden und Pfarrkirchen zur Verfügung. Das schulische Angebot ist in der Gemeinde auf eine Grundschule begrenzt. Weiterführende Schulen befinden sich in den Städten Eggenfelden und Pfarrkirchen.
- Verkehrsanbindung:** Die überregionale Straßenverkehrserschließung wird durch die in rd. 12 km bzw. 8 km Entfernung verlaufenden Bundesstraßen B 20 (Nord-Süd Richtung) und B 388 (Ost-West Richtung) sichergestellt. Der flächendeckenden Verkehrserschließung dient ein für den ländlichen Bereich durchschnittlich ausgebautes Netz an Staats-, Kreis- und

Gemeindestraßen. Der unmittelbaren ÖPNV-Erschließung dienen Regional- und Schulbuslinien. Der nächstgelegene Anschluß an das Eisenbahnverkehrsnetz der Deutschen Bahn AG („Rottal-Bahn“ Passau – Mühldorf) besteht über den Haltepunkt in der rd. 10 Kilometer entfernten Gemeinde Hebertsfelden.

3.2 Mikrolage

Objektlage:

Das zu bewertende Anwesen liegt im nordwestlichen Randsiedlungsbereich der Gemeinde Schönau und liegt nördlich dem sich U-förmig an den Hauptverlauf anschließenden Straßenast der Baron-Riederer-Straße an.

Lärm- und sonstige Immissionen:

Die Baron-Riederer-Straße bildet in ihrer verkehrstechnischen Bedeutung eine Erschließungsstraße. Im Standortbereich des zu bewertenden Anwesens ergibt sich demgemäß ein mäßiges Verkehrsaufkommen, so daß auf das zu bewertende Anwesen keine nennenswerten Verkehrsimmissionen einwirken. Im Umfeld befinden sich weitere gewerbliche Ansiedlungen sowie eine Sportanlage, aus denen zeitweilige Immissionseinflüsse resultieren können. Einwirkungen durch die im Objektfeld betriebene Landwirtschaft stellen für solche Siedlungsbereiche eine Üblichkeitserscheinung dar.

Umfeld:

Die nähere Umgebung und deren Bebauung zeigt eine aufgelockert bebaute Randsiedlungsstruktur, der sich ausgedehnte, zumeist landwirtschaftlich genutzte Baufreiflächen anschließen. Die Umfeldbebauung wird durch in den Baualtern durchmischte, durchaus heterogene Wohn- und Zweck-Bebauungsstrukturen geprägt. Südöstlich des zu bewertenden Anwesens ist eine Sportanlage mit Fußballplatz gelegen. Des weiteren schließen sich an das Anwesen ausgedehntere, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Einkaufsmöglichkeiten:

Mit Ausnahme eines im fußläufigen Entfernungsbereich gelegenen Einkaufsmarktes sind umfangreichere Geschäftsansiedlungen zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfs im Siedlungsbereich von Schönau nur in geringem Umfang vorhanden, so daß diesbezüglich die Branchenansiedlungen der im Einzugsbereich gelegenen, umfangreicher strukturierten Städte und Gemeinden genutzt werden müssen.

ÖPNV-Anbindung:

Als Anbindungsgegebenheit an das öffentliche Verkehrssystem steht eine in fußläufiger Entfernung gelegene Schul- und Regionalbushaltestelle zur Verfügung. Die Erreichung über das örtliche Angebot hinausgehender infrastruktureller Gegebenheiten ist jedoch primär durch eigenen Fahrzeugeinsatz zu bewerkstelligen.

3.3 Beurteilung der Wohnlage

Lagevorteile:

sehr aufgelockert bebaute Wohnlage im gemeindlichen Siedlungsrandbereich; sich unmittelbar anschließende, ausgedehnte Baufreigeiete

Lagenachteile:

zeitweilig mögliche Immissionseinflüsse durch im Umfeld vorhandene Gewerbeansiedlungen und eine Sportanlage; vergleichsweise mäßiger ausgebaute Infrastruktur; Erreichbarkeit umfänglicherer Infrastruktureinrichtungen im wesentlichen durch individuellen Fahrzeugeinsatz

In diesem Zusammenhang ist eine nachfragerspezifische Marktusage zu berücksichtigen:

Liegt nämlich die Standortpräferenz in den ländlichen Gebieten, wird seitens potentieller Nachfrager nach solchen Wohnlagen eher ein längerer Fahrtweg zur Arbeitsstätte und zu Infrastruktureinrichtungen in Kauf genommen, als ein Verzicht auf durchgrüntes, aufgelockertes und entmischtes Wohnen.

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

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

Die für Grundstücke entscheidenden Lagemerkmale sind im Wohnbereich:

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

Der Wohnwert einer Immobilie wird durch die Teilnutzwerte Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gebildet, wobei durch subjektive Handlungen und Investitionen die Sachsubstanz einer Liegenschaft verändert oder verbessert werden kann.

Die Lagewert-Qualität wird jedoch ausschließlich von äußeren Faktoren bestimmt und ist dementsprechend individuell weitestgehend unbeeinflussbar. Bedeutsam ist hierbei, daß die Lagewert-Qualität einer Liegenschaft im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Primärfunktion im Preisbildungsprozeß einnimmt.

3.4 Einwertung der Wohnlage

Gemessen an den vorstehend dargestellten Lagewertkriterien ist für das zu bewertende Anwesen eine „**mittlere**“ **Wohnlage** im Quervergleich zu Schönau und vergleichbaren Gemeinden im ländlichen Siedlungsbereich zu begutachten.

3.5 Gewerbliche Lage

Die Beurteilung des gewerblichen Lagewertes erfolgt im allgemeinen in der Zuordnung des entsprechenden Gewerbestandes in ein Qualitätsraster. Regelmäßig wird unterschieden:

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

Die entscheidenden Lagermerkmale sind hier:

- Die Verkehrsanbindung

Diese bietet mit der von frequentierteren Verkehrsströmen distanzierter Lage des Siedlungsgebietes und der kleinräumigen Lage an einer Ortsstraße unterdurchschnittliche Gegebenheiten. Die ÖPNV-Anbindung entspricht den Gegebenheiten im ländlichen Siedlungsraum, so daß der individuelle Fahrzeugeinsatz im Vordergrund steht.

- Das Umfeld als Erscheinungsbild

Dieses läßt für den gewerblichen Bereich keine entscheidend nachteiligen Merkmale erkennen.

- Die werbewirksame Straßenlage

Sie ist prinzipiell gegeben, wobei jedoch zu beachten ist, daß es sich bei dem anliegenden Straßenlauf lediglich um eine Ortsstraße mit örtlicher Verkehrsbedeutung und deshalb mäßigerer Werbewirksamkeit handelt.

- Die Infrastruktur

Diese entspricht der ländlichen Gemeinde-Siedlungslage, so daß diesbezügliche, infrastrukturelle Nachteile hinzunehmen sind.

Neben den vorstehend bereits beschriebenen allgemeinen Lagewertkriterien und der Zuordnung in das dargestellte Lage-Nutzwerttraster ist auch die individuelle Lage innerhalb des Siedlungsgebietes zu berücksichtigen, wobei die Lage am nördlichen Neben-Straßenast der Baron-Riederer-Straße hinsichtlich Erreichbarkeit und Auffindbarkeit leichte Lagenachteile erbringt.

3.6 Einwertung der gewerblichen Lage

Gemessen an den vorstehend dargestellten Lagewertkriterien ist für das zu bewertende Grundstück eine „**mittlere bis gute**“ **Gewerbestandortlage** im Quervergleich zu Schönau und vergleichbaren Gemeinden im ländlichen Bereich zu begutachten.

4 Grundstücksbeschreibung

- Grundstückszuschnitt:** Das Flurstück 180/15 der Gemarkung Schönau hat bei mittleren Ausdehnungen von ca. 42,5 m auf ca. 58 m im wesentlichen einen leicht trapezförmigen Zuschnitt. Südostseitig weist es im Anschluß zur Straße einen kleinen triangulären Flächen-Ausgriff auf. Mit seiner Südgrenze liegt es auf einer Länge von ca. 57 m der Baron-Riederer-Straße an.
- Flächennutzung:** Das Grundstück ist mit einem äußerst konglomeraten Betriebs- und Betriebs-Wohngebäudebestand bebaut, wobei das bestehende Hauptgebäude eine bebaute Fläche von rd. 103 m² einnimmt. Befestigte Freiflächen sind in diesen Flächenangaben nicht berücksichtigt. Die nicht überbauten Flächen des Grundstückes werden im wesentlichen als Zufahrts-, Zuwegungs- und Abstell- bzw. Lagerflächen genutzt.
- Nivellement:** Das Flurstück 180/15 zeigt zur Baron-Riederer-Straße eine Tieferlage und schließt an diese mit einer Böschung bzw. einer Zufahrtsrampe an. Zu den Nachbarflurstücken bestehen ebenfalls teilweise Abböschungen. Innerhalb der Fläche zeigen sich keine nennenswert wertbeeinflussenden Nivellement-Differenzen.
- Freibereiche:** Die Freiflächen des Grundstückes sind als Zuwegungs- und Lagerflächen teilweise mit Beton-Pflasterbelägen befestigt und ansonsten aufgekieselt. In den Randbereichen ist einfacher, zumeist wildwüchsiger Grünbewuchs vorhanden.
- Abmarkung:** Das bewertungsgegenständliche Flurstück ist amtlich eingemessen, versteint und wird im Liegenschaftskataster des zuständigen Vermessungsamtes geführt.

- Versorgungsleitungen:** Das Flurstück 180/15 ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Anschlüsse an das Elektrizitäts-Versorgungsnetz des örtlich zuständigen EVU und an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG sind herangeführt.
- Entsorgungsleitungen:** Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluß an die öffentliche Abwasser-Kanalisation.
- Straßenerschließung:** unmittelbarer Anschluß an eine im Eigentum und Unterhalt der Gemeinde Schönau stehende Ortsstraße (Baron-Riederer-Straße), die ihrer verkehrstechnischen Bedeutung entsprechend mit einer asphaltierten Fahrbahnoberdecke ausgebaut ist.
- Erschließungskosten:** Die für die vorhandenen Erschließungsanlagen abrechnungsfähigen Kosten sind alle bereits erhoben.
- Baugrundverhältnisse:** augenscheinlich gewachsener, tragfähiger Baugrund ortsüblicher Beschaffenheit ohne ersichtliche Erfordernisse besonderer Gründungsmaßnahmen. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern können letztgültige Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand nicht getroffen werden. Äußerlich erkennbare Anzeichen auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
- Bauplanungsrecht:** Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem Jahre 1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wühr-Feld“. Dieser Bebauungsplan legt als wesentliche Maße der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Grundflächenzahl von GRZ 0,80 und eine maximal zulässige Geschoßflächenzahl von GFZ 2,4 fest. Es ist eine offene Bauweise festgelegt.
- Das gegenständliche Bauland ist gemäß § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ (GE) ausgewiesen.

Die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks ergibt sich demnach aus den gesetzlichen Regelungen des § 30, Abs. 1 BauGB.

Neubebaubarkeit: Wertbeeinflussungen durch bestehende bauliche Erweiterungsmöglichkeiten auf dem zu bewertenden Grundstück sind nicht erkennbar.

Rechte und Belastungen: Soweit erkennbar, ist mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück kein dinglich gesichertes Recht verbunden.

In Abteilung II des Grundbuches eingetragene, dinglich gesicherte Belastungen werden im Rahmen dieser Bewertung nicht berücksichtigt (vgl. Abschnitt 2, Seite 7 dieses Gutachtens).

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Betriebsgebäude mit Betriebswohnung

Baujahr: Nach der Datierung des vorgelegten Eingabeplanes wurde das Gewerbegebäude im Jahre 1998 errichtet. Es besteht jedoch noch ein deutlicher baulicher Fertigstellungsbedarf.

Modernisierung / Renovierung: keine

Raumangebot: auf zwei Geschoßebenen (Erd- und Obergeschoß) aufgeteilte Gewerbe- bzw. Wohnflächen mit im Erdgeschoß Werk- bzw. Lagerraumflächen und im Obergeschoß mit einer Zugangs- und Flurfläche, fünf Arbeits- bzw. Wohnräumen und einem Sanitär- und Küchenbereich; darüber befindet sich ein Dachspeicherraum

Flächengröße: Das Gebäude bietet im Erd- und Obergeschoß eine anrechenbare gewerbliche Nutz- bzw. Wohnfläche von insgesamt **rd. 174 m²**.

Hinweis:

Die Flächenermittlung erfolgte durch Maßentnahme aus dem vorgelegten Eingabeplan (M = 1 : 100). Es wurden die Vorgaben der DIN 283 beachtet, wobei ein Abschlag von 3 % für Putz bzw. Wandvorlagen vorgenommen wurde.

5.1.1 Baubeschreibung und Beschaffenheit

Gründungen: Stahlbeton-Streifenfundamente

Decken/Bodenbeläge: Stahlbeton-Sohlplatte mit aufliegender Stahlbetondecke, im Obergeschoß Stahlbeton-Filigrandecke, im Dachgeschoß Holzbalkendecke; Verbundestriche, im Obergeschoß lose verlegte Laminatbeläge

Umfassungen/Trennwände:	Mauerwerk, im Obergeschoß Trockenbau-Trennwände, überwiegend mit Gipskartonbekleidungen, im Sanitärraubereich Holz-Paneel-Bekleidungen
Dachkonstruktion:	Nadelholz-, teilweise wohl auch Stahlkonstruktion, flach geneigtes Satteldach mit nach Süden weit auskragendem Vordach; Trapezblechdeckung auf Unterschalung, Zinkblechrinnen und Fallrohre
Treppen:	Außentreppe als Stahlkonstruktion mit einfachen Holz-Trittstufen und analogem Podest im Obergeschoß, Treppe zum Dachraum als einfache Holztreppe
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasungen
Türen:	Holz- und (soweit erforderlich) Stahltüren, zum Gewerberaum im Erdgeschoß Stahlrahmentüre mit Holz- und Glasfüllungen
Sanitärinstallationen:	Porzellan-Toilettenbecken mit Spülkasten, Porzellan-Waschbecken mit Mischarmatur, Fertigelement-Dusche mit Kabine
Küche:	einfache Holz-Gestellkonstruktion mit Arbeitsplattenbereichen und Edelstahl-Doppelspüle mit Mischarmatur
Heizung:	keine fest eingebrachten Installationen
Elektroinstallationen:	in vielfacher Hinsicht provisorisch wirkende Elektroinstallationen mit Steckdosen und schaltbaren Brennstellen; Hörfunk- und TV-Empfang über Parabol-Antenne; zur Eigenversorgung Photovoltaikanlage mit Puffer-Batteriesatz und Notstromaggregat

Beurteilung: als Notbehelf sich darstellendes Gewerbegebäude mit provisorischer Betriebswohnung

Beschaffenheit: erhebliche bauliche Unfertigkeiten, deutliche Abwitterungen und Gebraucherscheinungen; Anhaltspunkte für den Befall mit echtem oder unechtem Hausschwamm haben sich nicht ergeben. Ein Energieausweis bzw. Energiepaß im Sinne der EnEV liegt nicht vor.

5.2 Schuppengebäude

Art und Beschaffenheit: einfaches bzw. konglomerates, teils in Massivbauweise, vielfach jedoch in Holzkonstruktion errichtetes Nebengebäude mit gepflasterter Bodenfläche, Pultdach mit Trapezblechdeckung auf Unterschalung, Elektroinstallationen; deutliche Abwitterungs- und Gebraucherscheinungen

5.3 Unterstand

Art und Beschaffenheit: einfache Freiflächenüberdeckung als Holzkonstruktion mit Pultdach und gepflasterter Bodenfläche, Trapezblech-Dachdeckung; deutliche Abwitterungserscheinungen an der Holzkonstruktion

Hinweis:

Auf dem gegenständlichen Anwesen befinden sich vier Büro- bzw. Sanitärcontainer und zwei Transport-Container, teilweise mit einfachen Schuppen-An- bzw. Überbauungen. Hierbei handelt es sich nicht um bauliche Anlagen im Sinne des § 94 BGB.

5.4 Brutto-Grundfläche gemäß DIN 277 (2005.02)

Gewerbe- und Wohngebäude:

8,385 m × 12,24 m × 3 =

307,90 m²

=====

5.5 Nutzung des Anwesens

Nach örtlicher Feststellung wurde das Anwesen durch den Antragsteller und Familienmitgliedern eigengenutzt. Nach Auskunft der Gemeinde Schönau existiert auf dem bewertungsgegenständlichen Anwesen seit dem 04.12.2015 eine Gewerbeanmeldung des Antragstellers mit folgendem Gegenstands-Tenor:

„Entwicklung, Herstellung und Vermarktung innovativer Waren, Verfahren und Dienstleistungen, u.a. im Bereich IT und der Handel mit derartigen Waren, sowie die Verwaltung des eigenen Vermögens; Durchführung aller den Unternehmensgegenstand unmittelbar u. mittelbar zu fördern geeigneter Rechtsgeschäfte u. Handlungen“

5.6 Gewerbliches Inventar

An gewerblichem Inventar gem. § 98 BGB sind innerhalb des Anwesens Fahrzeuge (u.a. Gabelstapler „Desta“, schwerere Bauart), Vorrichtungen, Werkzeuge, sonstige Gerätschaften und Lagerbestände vorhanden, die augenscheinlich handwerklichen Baubranchen zuzurechnen sind.

Die anlässlich der Ortsbesichtigung angeforderte Aufstellung des gewerblichen Inventars wurde mir nicht übermittelt. Das Inventar befindet sich auf dem gegenständlichen Anwesen in vollständig unübersichtlicher und weitgehend ungeordneter Abstellung und Lagerung. Den anlässlich der am 04.05.2021 durchgeführten Ortsbesichtigung wahrgenommenen gewerblichen Inventargegenständen kann ein pauschaler Wert von insgesamt

€ 50.000,--

zugemessen werden.

Hinweis:

Eine Gewährleistung für das Zutreffen des vorstehend dargestellten Wertes kann durch den bewertenden Sachverständigen nicht übernommen werden.

5.7 Zubehör

An Zubehör i.S. des § 97 BGB ist innerhalb des bewertungsgegenständlichen Anwesens die in den Abschnitten 5.1.1, Seite 17 beschriebene Photovoltaikanlage mit Puffer-Batteriesatz und Notstromaggregat vorhanden.

Allgemein ist diesbezüglich anzumerken, daß solche haustechnischen Zubehörteile, relativiert auf die einstigen Anschaffungs- bzw. Herstellungswerte, regelmäßig erheblichen Wertverlusten unterliegen.

Der **Photovoltaikanlage mit Puffer-Batteriesatz und Notstromaggregat** kann, auch unter Berücksichtigung des teilweise provisorisch wirkenden Installationszustandes, zum Wertermittlungstichtag ein Wert von

€ 3.000,--

zugemessen werden.

Weiteres werthaltiges Zubehör ist auf dem gegenständlichen Anwesen nicht vorhanden.

6 Bewertung

6.1 Wertermittlungsverfahren

Die Auswahl anzuwendender Wertermittlungsverfahren muß sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muß den Einflüssen Rechnung getragen werden, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Kaufpreisbildung dominieren.

Im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage sollte hierbei grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden, da dieses direkt auf am Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht.

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

Deshalb muß sich die Auswahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens auf das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) und das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) beschränken. In Fällen, in denen es vorstellbar ist, daß potentielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des Liquidationswertverfahrens (§ 16, Abs. 3 ImmoWertV) zu prüfen. Im gegenständlichen Fall sind derartige Überlegungen jedoch auszuschließen.

Entscheidend für die Auswahl des Sach- oder des Ertragswertverfahrens ist, ob sich die Kaufpreisüberlegungen potentieller Käufer auf eine rentierliche Vermietbarkeit der gegenständlichen Immobilie stützen oder nicht.

Während Kaufinteressenten, die eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt ihrer Wertüberlegungen machen, sich nahezu ausschließlich am Ertragswert orientieren, steht bei Kaufinteressenten, die sich an einer beabsichtigten Eigennutzung einer Immobilie orientieren, der individuelle Nutzungswert im Vordergrund.

Solche Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen primär von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären, und bestimmen, ausgehend von diesen Kosten und unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters, ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisbasierung ist mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen.

Im gegenständlichen Fall ist auszuschließen, daß Kaufinteressenten in Erscheinung treten, die sich Gedanken über eine rentierliche Vermietbarkeit des Objektes machen. Wenngleich das Bewertungsobjekt eine gewerblich nutzbare Liegenschaft bildet, bei deren Kaufpreisbildung häufig der Ertragswert im Vordergrund steht, so werden bei der vorliegenden Immobilie, im Hinblick auf die sehr beschränkte Ertragskraft des Gebäudebestandes, Eigennutzungsabsichten im Vordergrund stehen.

Aus diesen Gründen ist für das zu bewertende Grundstück das **Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)** zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen.

6.2 Sachwertverfahren

Der Sachwert einer Liegenschaft setzt sich nach der Systematik der ImmoWertV aus drei Komponenten zusammen, die getrennt zu ermitteln- und abschließend zusammenzufassen sind.

Im einzelnen sind folgende Werte zu ermitteln:

- Bodenwert
- Sachwert der Gebäude
- Sachwert der baulichen Außenanlagen

6.2.1 Bodenwert

Der Bodenwert stellt nach den Regelungen der ImmoWertV den Wert dar, der dem Grundstück im unbebauten Zustand beizumessen wäre.

Direkte Vergleichskauffälle

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

Der Gutachterausschuß konnte die Daten von einem Kauffall eines unbebauten Grundstückes aus dem Jahre 2020 zur Verfügung stellen.

Dieser durch den Gutachterausschuß benannte Kauffall mußte zur vergleichenden Betrachtung ausgeschieden werden, da sich die hierauf beziehende Fläche nicht mehr in einem unmittelbar vergleichbaren Lagebereich von Schönau situiert und zum Bewertungsobjekt weitere zu große Abweichungen in wertbildenden Eigenschaften aufweist.

Die Lage des Vergleichsgrundstückes wurde verifiziert. Eine allgemein nachvollziehbare Lagebeschreibung kann jedoch aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht erfolgen.

Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn hat für unbebaute gewerbliche Bauflächen innerhalb der Bodenrichtwertzone Nr. 4401040 der Gemeinde Schönau zum Stichtag 31.12.2018 (zum Stichtag aktuellste Bekanntgabe) einen Bodenrichtwert von

€ 30,-- / m²

Für **erschließungsbeitragsfreies Bauland** festgestellt.

Dieser **Bodenrichtwert** ist als durchschnittlicher Bodenwert für das maßgebliche Siedlungsgebiet zu verstehen, so daß Wertabweichungen von den mit dem Bodenrichtwert durchschnittlich verbundenen Grundstückseigenschaften zu berücksichtigen sind.

Wertanpassungen

Zur Ermittlung des individuellen Bodenwertes des bewertungsgegenständlichen Grundstückes sind nunmehr Wertanpassungsbedürfnisse zu untersuchen, die sich aus Wertabweichungen hinsichtlich des Erschließungszustandes des Grundstückes, Abweichungen in der Grundstücksgröße und der Grundstücksgestalt, infrastruktureller Werteeinflüsse, Werteeinflüsse des Umfeldes und konjunktureller Werteeinflüsse ergeben können. Bei der Bodenwertermittlung für das Grundstück ergeben sich folgende Wertanpassungsbedürfnisse:

Grundstücksgröße/
Grundstücksgestalt:

Im maßgeblichen Siedlungsbereich sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die in der vorliegenden Flächengrößen-Kategorie auf größenbeeinflusste Wertunterschiede hindeuten würden. Das Grundstück weist eine regelmäßige Flächengestalt auf. Es wird demgemäß für markt- und sachgerecht erachtet, bezüglich der Grundstücksgestalt **keine Wertanpassung** vorzunehmen.

Erschließungssituation:

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

- Infrastruktur:** Das zu bewertende Grundstück weicht hinsichtlich seiner infrastrukturellen Lagemerkmale nicht in signifikantem Maße von den durchschnittlichen Lageeigenschaften des maßgeblichen Bodenrichtwertgebietes ab, so daß es als sachgerecht erachtet wird, diesbezüglich **keine Wertanpassung** vorzunehmen.
- Umfeld:** Das Umfeld des Grundstückes weist im Quervergleich zu den durchschnittlichen Lageeigenschaften des maßgeblichen Bodenrichtwertgebietes keine wesentlichen Vor- oder Nachteilsmerkmale auf, so daß diesbezüglich **keine Wertanpassung** vorzunehmen ist.
- Konjunkturelle Werteeinflüsse:** Im Zeitraum zwischen der zeitlichen Basisierung der dargestellten Ausgangswerte und des zu berücksichtigenden Wertermittlungstages sind am regionalen Grundstücksmarkt keine konjunkturellen Bodenwerteeinflüsse erkennbar, so daß sich diesbezüglich **kein Wertanpassungsbedarf** ergibt.

Es ergibt sich somit folgender Bodenwert:

Bodenrichtwert / m ²	€ 30,-- / m ²
×	×
Fläche des Flurstücks 180/15	2.500 m ²
	=
Bodenwert des Grundstückes	€ 75.000,--

6.2.2 Gebäudesachwert

Der Sachwert eines Gebäudes ist auf der Basis des Herstellungswertes zu ermitteln, der unter Einbeziehung der Baunebenkosten die Kosten darstellt, die nach dem Preisniveau des Wertermittlungstages für die Errichtung des jeweiligen Gebäudes aufzubringen wären.

Ausgehend von diesem Wert, werden nach der Systematik des Sachwertverfahrens der ImmoWertV, altersbedingte Wertminderungen in Abzug gebracht.

Herstellungswert

Als Herstellungswert sind die Kosten anzusetzen, die unbeeinflusst von persönlichen oder sonstigen Einflüssen als Schnitt von Kostenanschlägen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages für die Herstellung eines gleichartigen Gebäudes zu erwarten sind (Normalherstellungskosten, NHK).

Als Maßeinheit wird hierfür der m² Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277 (Ausgabe 2005.02; Berechnung siehe Abschnitt 5.4, Seite 18 dieses Gutachtens) verwendet.

Im Herstellungswert sind auch die Baunebenkosten (BNK) zu erfassen. Zu diesen gehören die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten der Verwaltungsleistungen des Bauherrn sowie Gebühren und Abgaben für behördliche Genehmigungen und Abnahmen.

Erfahrungsgemäß kann bei vergleichbaren Objekten die Höhe der Baunebenkosten hinreichend genau durch eine angemessene Pauschale auf der Grundlage der Normalherstellungskosten abgeleitet werden (siehe dazu Vogels S. 106 ff).

Als Ausgangsdaten für die Ermittlung des Gebäude-Sachwertes sind die **Brutto-Grundfläche des gewerblichen Betriebsgebäudes mit Betriebswohnung mit rd. 308 m²** und ein **Gebäudealter von 23 Jahren** heranzuziehen.

Auf der Grundlage der in der Gebäudebeschreibung dargelegten Ausführungen, eines im Bundesvergleich ca. 1 % unter dem Bundesdurchschnitt liegenden Preisniveaus für Bauleistungen, im gewerblichen Betriebsgebäudebereich um 37,54 % gestiegener Baupreise zwischen der Ausgangsbasis der NHK 2010 und dem Wertermittlungsstichtag 04.05.2021 werden die nachfolgenden Ansätze für marktgerecht erachtet (inklusive Mehrwertsteuer).

	BGF	NHK	BNK
gewerbliches Betriebsgebäude mit Betriebswohnung	308 m ²	€ 797,-- / m ²	mit 12 % bereits enthalten

Wertminderung wegen Alters

Es entspricht dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, daß bei Gebäuden, die nicht als Neubau betrachtet werden, ausgehend vom Herstellungswert des Gebäudes, eine Wertminderung wegen Alters in Ansatz gebracht wird, mit der der nutzungs-, alterungs- und witterungsbedingte Verschleiß der konstruktiven Bauteile und der Gebäudeausstattung erfaßt wird.

Zusätzlich sind in der Wertminderung wegen Alters auch Bauschäden und Baumängel zu berücksichtigen, die zwar nicht auf alterungs- oder nutzungsbedingtem Verschleiß zurückzuführen sind, deren Ursachenbeseitigung aufgrund technischer oder wirtschaftlicher Sachverhalte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aber nicht in Erwägung gezogen wird.

Die Wertminderung wegen Alters ist gemäß § 23 ImmoWertV nach dem Verhältnis des Gebäudealters zur Gesamtnutzungsdauer (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Die Gesamtnutzungsdauer ist hierbei die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Für die Bestimmung der aus diesem Verhältnis resultierenden Wertminderung ist gemäß § 23 ImmoWertV in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (vgl. Bischoff, „Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland“, Abschnitt 7.3, Seite 172)

Der Ansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer schwankt bei gewerblichen Betriebsgebäuden mit Betriebswohnungen in Abhängigkeit von der Konstruktionsweise, der Raumaufteilung und des Ausstattungsstandards zwischen 30 bis 70 Jahren. Im vorliegenden Fall ist von einem Gesamtnutzungsdaueransatz von 50 Jahren auszugehen.

Für die Einschätzung der Restnutzungsdauer wird das Baualter des jeweiligen Gebäudes zwar berücksichtigt, wichtiger ist jedoch der individuelle Erhaltungszustand.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrißveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht.

Zum Stichtag ist dem Gebäude ein Baualter von 23 Jahren zuzumessen. Der bauliche Erhaltungszustand ist insgesamt nicht befriedigend. Beim Ansatz der Alterswertminderung zusätzlich zu berücksichtigende Umstände liegen dennoch nicht vor.

Auf der Grundlage der dargestellten Ausführungen wird somit folgende Wertminderung für sachgerecht erachtet:

	GND	RND	Wertminderung
gewerbliches Betriebsgebäude mit Betriebswohnung	50 Jahre	37 Jahre	46 %

Vorläufiger Sachwert des gewerblichen Betriebsgebäudes mit Betriebswohnung

Brutto-Grundfläche	308 m ²
×	×
Normalherstellungskosten	€ 797,-- / m ³
=	=
Herstellungswert des Gebäudes	€ 245.476,--
./.	./.
Wertminderung wegen Alters (46 % des Herstellungswertes)	€ 112.919,--
=	=
	€ 132.557,--
vorläufiger Sachwert des gewerblichen Betriebsgebäudes mit Betriebswohnung	€ 132.600,--

6.2.3 Sachwert der baulichen Neben- und Außenanlagen

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs kann der Sachwert der baulichen Neben- und Außenanlagen, ausgehend von der Summe der Gebäudesachwerte, in einem prozentualen Ansatz abgeleitet werden.

Die am Markt zu beobachtenden Spannen bewegen sich üblicherweise zwischen 3 % und 8 %, wobei der jeweilige Ansatz sowohl durch Umfang und Qualität der baulichen Außenanlagen als auch durch die absolute Höhe des Gebäudesachwertes beeinflusst wird.

Unter Berücksichtigung des Umfangs der baulichen Neben- und Außenanlagen, wegen des in diesen Bereichen vorhandenen Instandsetzungsbedarfes und Überalterungen der baulichen Nebenanlagen wird es für sachgerecht erachtet, den baulichen Neben- und Außenanlagen dieser Liegenschaft **keinen eigenständigen Sachwert** mehr zuzumessen.

In diesem Zusammenhang wird ebenfalls davon ausgegangen, daß sich Aufwendungen für Beseitigungen und erzielbare Erlöse gegenseitig wertneutral verhalten.

7 Verkehrswert gem. § 194 BauGB

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

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

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

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

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

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

vorgenommen werden, sondern sind marktorientiert vorzunehmen. Der ermittelte Wert ist letztlich ein Näherungswert (**BGH vom 25.10.67 VIII ZR 215/66 NJW 1968 S. 150**).

Auch kann der Verkehrswert einer Immobilie nur losgelöst von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Grundstückseigentümers betrachtet werden (**BGH vom 30.11.59, BGHZ Bd. 31, S. 238, 241, NJW 1960, S. 574**).

7.1 Wertanpassung an die regionale Immobilienmarktlage

In der Regel neigen Eigennutzer in der gegenständlichen Region dazu, den Neubau eines eigenständig geplanten Objektes dem Kauf eines Grundstückes mit einem bereits bestehenden Gebäudebestand vorzuziehen, und dies zumal dann, wenn an einem alternativ zu betrachtenden, gebrauchten Baubestand ein gewisser Investitionsaufwand für Instandsetzungen und Umgestaltungen zu erwarten ist.

In der gegenständlichen Region werden bei Neubauten durch die Bauherren in der Regel hohe Eigenanteile bei Baumaßnahmen erbracht, so daß der finanzielle Aufwand einer Neubaumaßnahme häufig unter den Anschaffungskosten einer Gebrauchtimmoblie mit gleichem Nutzungsstandard liegen kann.

Des weiteren wirken sich die höheren Nebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notargebühren, evtl. Maklerkosten), die bei Gebrauchtoobjekten ca. 5 % bis ca. 8 % des Kaufpreises ausmachen, negativ auf den am Markt erzielbaren Kaufpreis aus, da sich diese Nebenkosten bei einem Neubauvorhaben lediglich auf den Kaufpreis des verhältnismäßig preiswerten Grund- und Bodens beziehen.

Die Marktlage für solche Immobilien ist im maßgeblichen Regionalbereich verhältnismäßig gut einzustufen, da einerseits das Angebot derartiger Objekte gering- und andererseits die Nachfrage nach solchen Objekten stabil ist.

Unter Berücksichtigung dieser Marktsituation wird es insgesamt für marktgerecht erachtet, **den Verkehrswert des Anwesens am ermittelten Sachwert zu orientieren.**

7.2 Wertanpassungen wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

7.2.1 Wertanpassung wegen Bauschäden und Baumängeln

Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden berücksichtigt diejenigen Baumängel und Bauschäden, die nicht auf alters- und nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen und durch entsprechende Maßnahmen behebbar sind.

Für die Beseitigung vorhandener Baumängel und Bauschäden (über die übliche Baualterswertminderung hinausgehende Reparatur- und Instandsetzungsbedürftigkeiten sowie erheblicher baulicher Fertigstellungsbedarf), wird somit eine Wertminderung von rd. € 240,-- / m² Brutto-Grundfläche für erforderlich erachtet. Dies entspricht einer **Wertanpassung wegen Baumängeln und Bauschäden von rd. € 74.000,--**

7.2.2 Wertanpassung für die individuelle Baugestaltung

Bei Kaufinteressenten, die Gebäude aus Eigennutzungsabsichten nachfragen, ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr häufig zu beobachten, daß für bestehende Gebäude über die Alterswertminderung hinausgehende Wertminderungen in Ansatz gebracht werden.

Der Herstellungswert ist an den subjektiven Nutzungsinteressen des Bauherrn ausgerichtet. Dadurch muß nahezu jeder Kaufinteressent, im Vergleich zu „seinem Idealgebäude“, Kompromisse in Bezug auf Bauweise, Raumaufteilung und Ausstattung machen, die er im Hinblick auf die geplante Eigennutzung als Nachteil empfindet.

Die Höhe der Wertminderungen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel zwischen 5 % und 30 % des alterswertgeminderten Herstellungswertes liegen, hängt davon ab, wie stark die vorhandene Baugestaltung von den üblichen (durchschnittlichen) Anforderungen an vergleichbare Gebäude abweicht und wie empfindlich die jeweilige Käuferschicht auf derartige Abweichungen reagiert.

Am Immobilienmarkt ist hierbei zu beobachten, daß bei zunehmender Wertminderung wegen Alters, der prozentuale Einfluß der zusätzlich anzusetzenden Wertminderung aufgrund individueller Baugestaltung abnimmt.

Unter Abwägung der vorgenommenen Alterswertminderung aber auch der Höhe des verbliebenen Gebäude-Sachwertes wird es insgesamt für marktgerecht erachtet, **für die Einflüsse der individuellen Baugestaltung keine Wertanpassung vorzunehmen.**

7.2.3 Zusammenfassung

Für das Flurstück 180/15 wurden folgende Werte ermittelt:

Bodenwert	€ 75.000,--
+	+
vorläufiger Sachwert des gewerblichen Betriebsgebäudes mit Betriebswohnung	€ 132.600,--
+	+
Wert der Außenanlagen	€ 0,--
+/-	+/-
Wertanpassung an die regionale Immobilienmarktlage	€ 0,--
./.	./.
Wertanpassung wegen Baumängeln und Bauschäden	€ 74.000,--
./.	./.
Wertanpassung für die individuelle Baugestaltung	€ 0,--
	=
Wert der Liegenschaft (Flst.Nr. 180/15)	€ 133.600,--

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien (**Art, Größe, Bauqualität, Beschaffenheit und Lage**), meiner Fachkenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet des Boden- und Baupreiswesens sowie der daraus resultierenden Marktübersicht, ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit einem marktgerecht gerundeten **Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 04. Mai 2021** von

€ 134.000,--

(einhundertvierunddreißigtausend Euro)

zu bewerten.

Hinweis:

Vergleichs- und Marktanpassungsfaktoren wurden durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn bislang nicht abgeleitet, so daß diesbezüglich keine amtlich erfaßten Daten zur Verfügung stehen.

8 Nachsatz

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

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

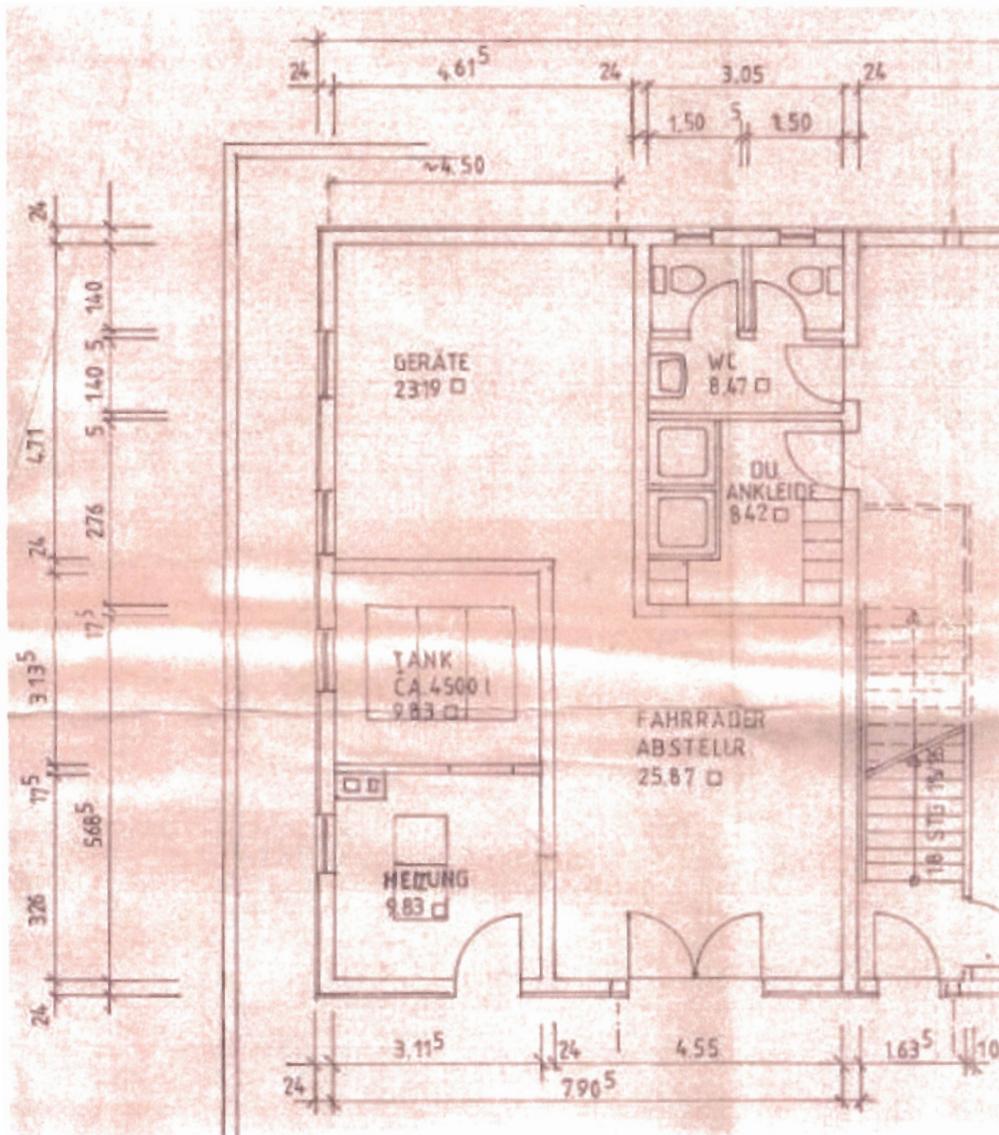
Eggenfelden, den 15. Juli 2021



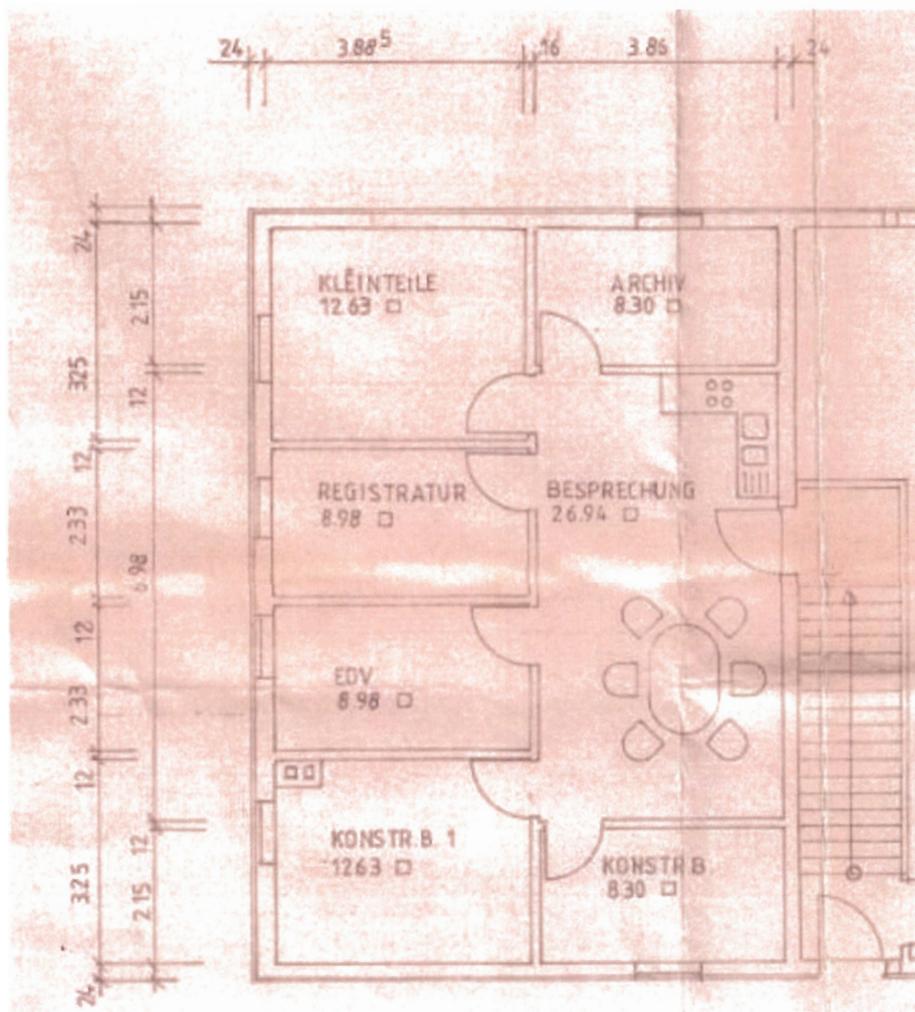

Wolfgang Seitz

Dieses Gutachten umfaßt inklusive Anlagen 41 Seiten

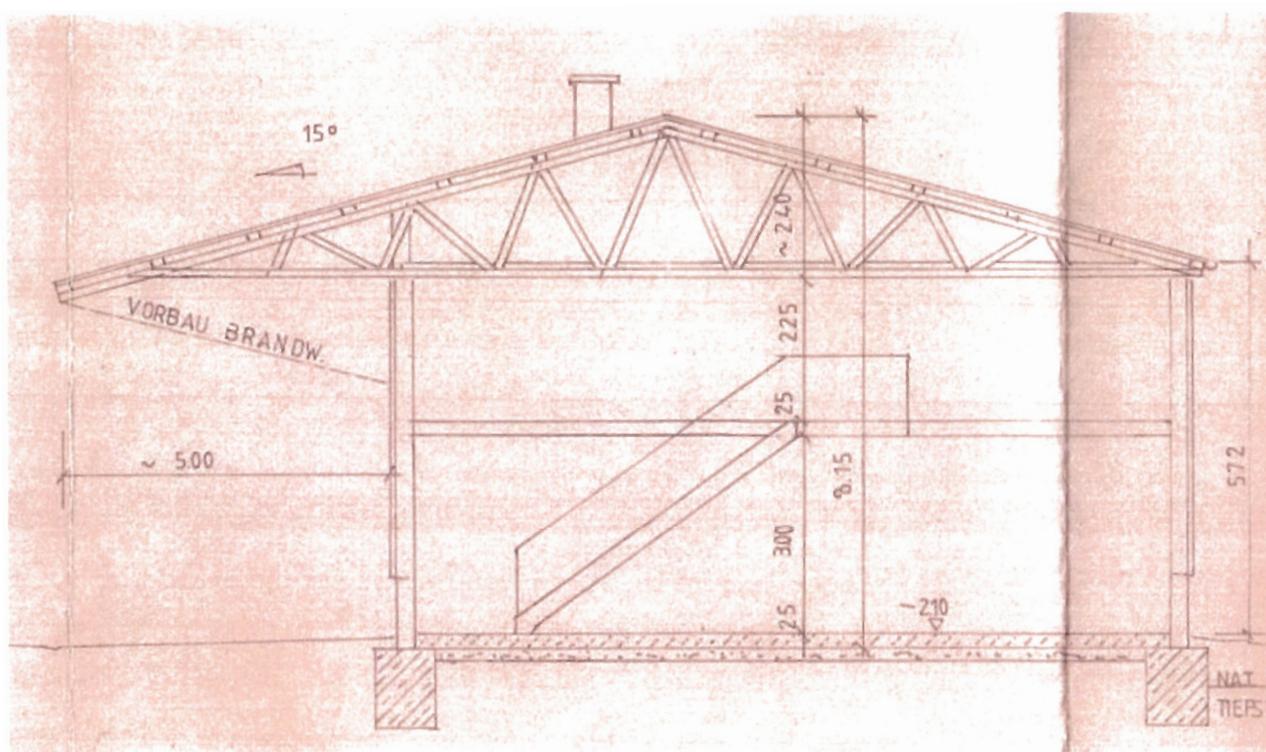
Anlage 1/1: Grundriß Erdgeschoß
(nicht vollständig bestandsgetreu)



Anlage 1/2: Obergeschoß
(nicht vollständig bestandsgetreu)



Anlage 1/3: Gebäudeschnitt
(nicht vollständig bestandsgetreu)



Anlage 2/1: Bilddokumentation



Ansicht auf das Anwesen von Süden



Ansicht auf das Betriebsgebäude mit Betriebswohnung und Nebenanlagen von Südosten

Anlage 2/2: Bilddokumentation



Teilansicht auf das Betriebsgebäude mit Betriebswohnung und Nebenanlagen von Westen



Ansicht auf das Betriebsgebäude mit Betriebswohnung von Nordwesten

Anlage 2/3: Bilddokumentation



Ansicht auf das Nebengebäude (Schuppen) von Nordwesten



Ansicht auf den Unterstand von Südwesten

Anlage 3/1: amtlicher Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Pfarrkirchen**

Rennbahnstraße 9
84347 Pfarrkirchen

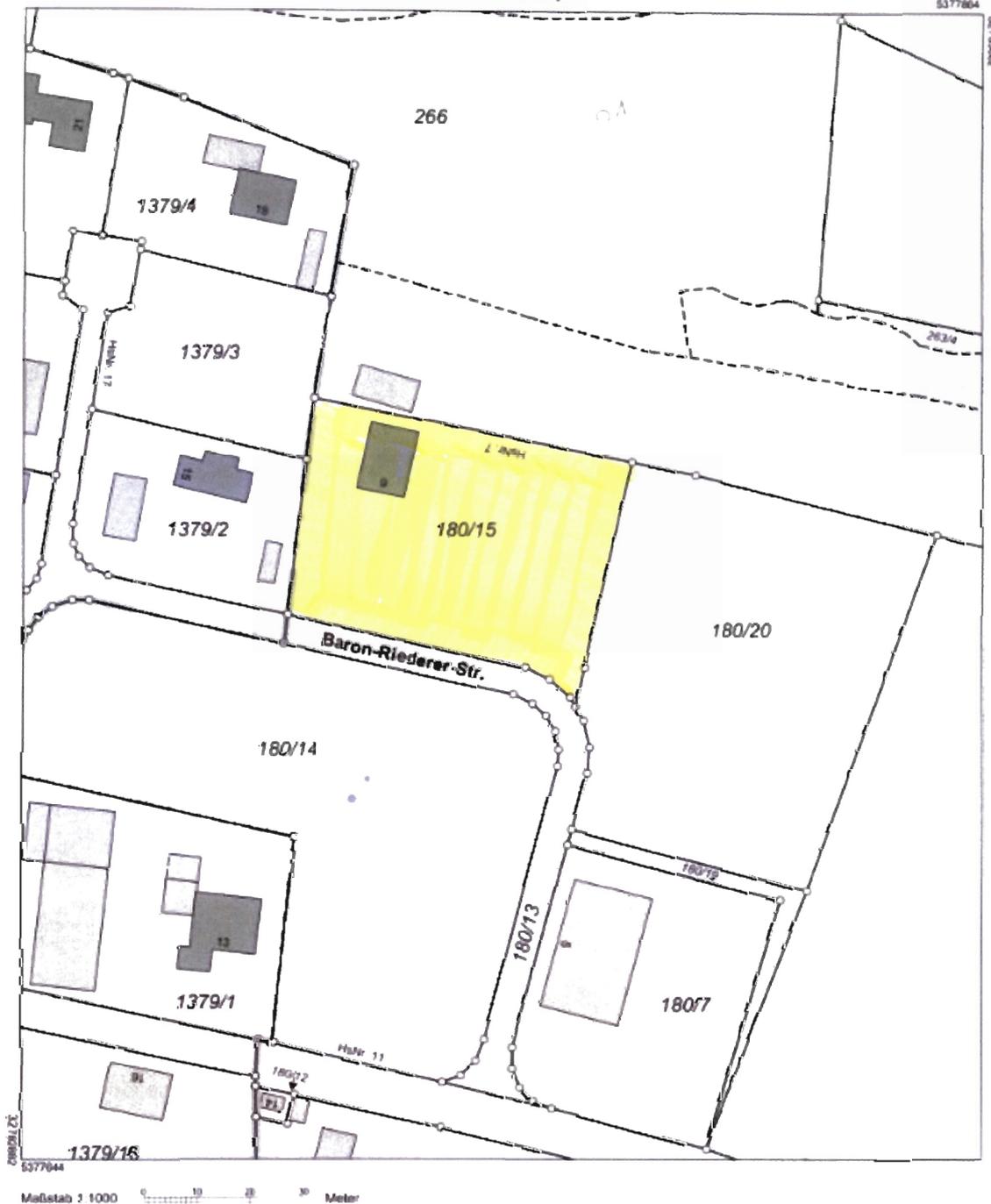
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

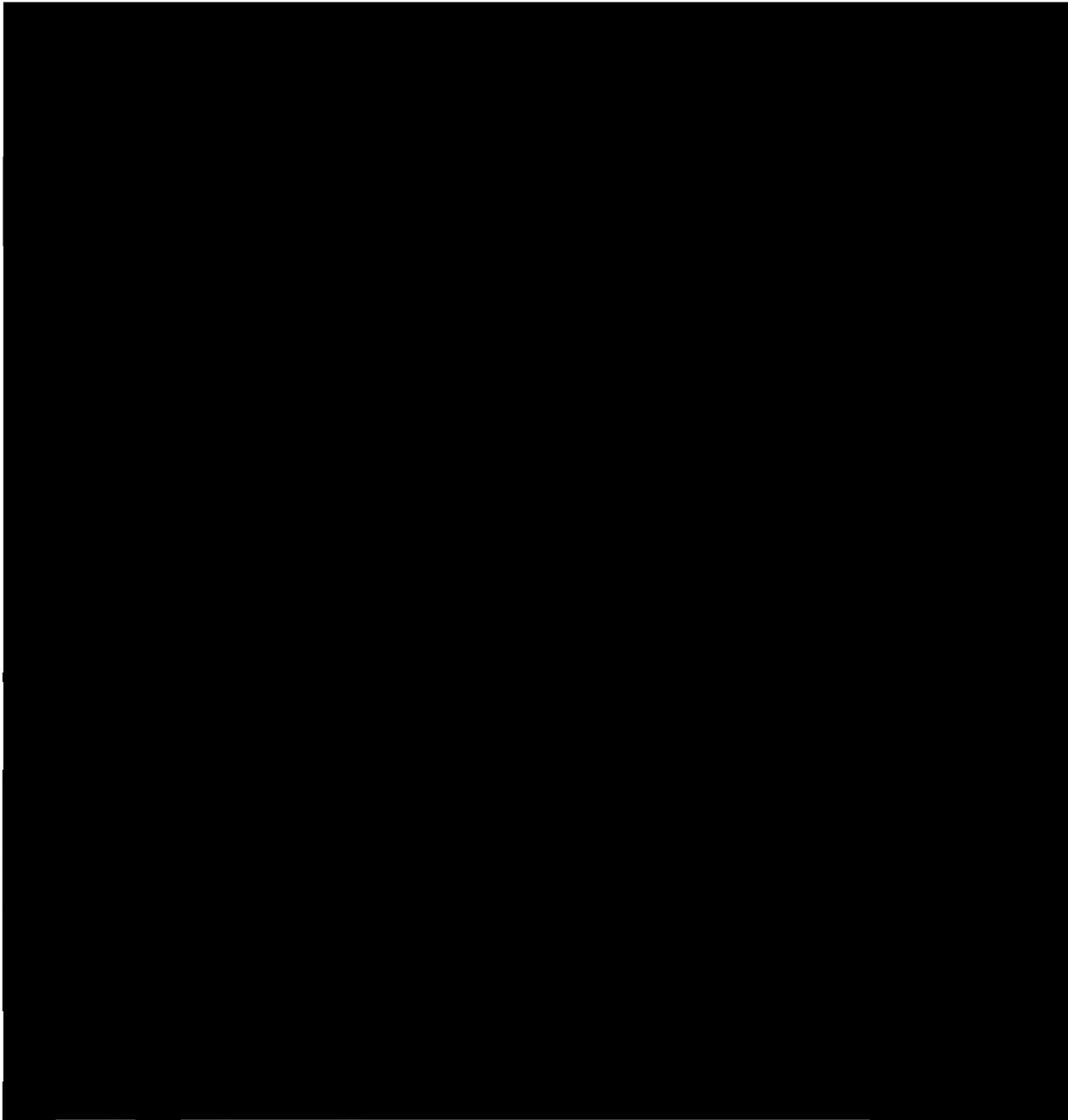
Erstellt am 01.04.2021

Flurstück: 180/15
Gemarkung: Schönau

Gemeinde: Schönau
Landkreis: Rottal-Inn
Bezirk: Niederbayern



Anlage 3/2: Gemeindegkarte



Anlage 3/3: Gebietskarte

