Keber
Königsberger

B-I-5

Verkehrswert

gemäß § 194 BauGB

WE Nr. 24113896
Aktenzeichen 3 K 90/24

AUFTRAGGEBER		Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
ANSCHRIFT	**Straße**	Maximilianstraße 22
	PLZ Ort	84028 Landshut
OBJEKT		einfaches Wohn- und Geschäftshaus
ANSCHRIFT	**Straße**	Bayerbacher Straße 16
	PLZ Ort	84061 Ergoldsbach
WERTERMITTLUNGSSTICHTAG		08.01.2025
VERKEHRSWERT GEMÄß § 194 BAUGB		122.000 EUR

Digitale Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen und Fotos 34 Seiten und wurde für den Auftraggeber in zweifacher Ausfertigung sowie als PDF erstellt.

Digitale Ausfertigung

Keber Königsberger
Sachverständige GmbH & Co. KG

von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom-Ingenieure
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
Chartered Surveyors (MRICS)

www.kk-sv.de

Büro München
Helmut Keber
Geschäftsführer

Brennereistraße 20
D-85662 Hohenbrunn

T + 49 (0) 81 02 / 77 79 - 90
F + 49 (0) 81 02 / 77 79- 91

buero.muenchen@kk-sv.de

Büro Landshut
Kilian Königsberger
Geschäftsführer

Kattowitzer Straße 12
D-84028 Landshut

T + 49 (0) 8 71 / 9 45 47 - 75
F + 49 (0) 8 71 / 9 45 47 -69

buero.landshut@kk-sv.de

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)
RICS

Keber Königsberger

Inhalt

1. Allgemeines 3
- 1.1 Grundlagen
- 1.2 Hinweise
- 1.3 Anlagen

2. Standort, Lage 6
- 2.1 Makrolage
- 2.2 Mikrolage
- 2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen
- 2.4 Beurteilung

3. Grundstück 8
- 3.1 Grundbuch
- 3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung
- 3.3 Wertbeeinflussende Merkmale
- 3.4 Art und Maß baulicher Nutzung
- 3.5 Entwicklungszustand

4. Gebäude / Gemeinschaftseigentum 11
- 4.1 Aufstehende Bebauung
- 4.2 Wohn- Nutzfläche / Grundriss
- 4.3 Baubeschreibung
- 4.4 Energetische Eigenschaften
- 4.5 Baulicher Zustand
- 4.6 Außenanlagen / Freiflächen
- 4.7 Beurteilung

5. Wertermittlungsverfahren Verkehrswert 14
- 5.1 Definition Verkehrswert
- 5.2 Verfahren

6. Bodenwert 15
- 6.1 Allgemein
- 6.2 Fläche
- 6.3 Bodenrichtwert
- 6.4 Kaufpreise
- 6.5 Preisentwicklung
- 6.6 Bodenwertableitung
- 6.7 Bodenwert

7. Ertragswert 18
- 7.1 Allgemein
- 7.2 Mietsituation / Mietvertrag
- 7.3 Mietfläche
- 7.4 Marktgeschehen
- 7.5 Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag
- 7.6 Bewirtschaftungskosten
- 7.7 Reinertrag
- 7.8 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
- 7.9 Barwertfaktor
- 7.10 Vorläufiger Ertragswert

8. Verkehrswert 25
- 8.1 Zusammenfassung
- 8.2 Ermittlung des Verkehrswertes

9. Verfasser 26

Digitale Ausfertigung

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Bewertungsgegenstand	Zu bewerten sind die Flurstücke 81/51 und 95/2 der Gemarkung Ergoldsbach in der Marktgemeinde Ergoldsbach. Das Grundstück ist mit einem älteren und einfachen Geschäfts- und Wohnhaus bebaut.
Auftraggeber	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22 84028 Landshut
Zweck der Wertermittlung	Der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs ist im Sinne des § 194 BauGB nach § 74 a Abs. 5 ZVG gemäß Beschluss vom 04.11.2024 zu schätzen. Der Auftrag wurde schriftlich am 05.11.2024 erteilt.
Wertermittlungsstichtag	08.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung und Qualitätsstichtag)
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 08.01.2025 vormittags statt. <u>Teilnehmer</u> Herr Kilian Königsberger (Sachverständiger) mit Mitarbeiterin Am fristgerecht geladenen Termin hat die betreibende Gläubigerin entschuldigt gefehlt, der Schuldner ist unentschuldigt nicht erschienen. <u>Besichtigungsumfang</u> Am Termin konnten die Außenanlagen, das Grundstück und seine Bebauung von außen sowie das Umfeld ausführlich besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. <u>Identitätsfeststellung</u> Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde an Hand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt.
Unterlagen	– Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mit Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) – Grundbuch Blatt 4550 vom 11.10.2024 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.11.2024 – Auskünfte zur Bauakte, zum Bauplanungsrecht und Flächennutzungsplan vom 02.12.2024 durch die Gemeinde Ergoldsbach – Bodenrichtwerte und Recherchen zu Kaufpreisen – Einsicht in die online-Portale des Bayer. Landesamtes für Umwelt und des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege am 18.01.2025 – Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 27.11.2024 durch das Landratsamt Landshut – Auskunft der Gemeinde Ergoldsbach zur Erschließungskostensituation vom 03.12.2024 – eigene Transaktionsdatenbank – Statistik der Arbeitsagentur – verschiedene Marktberichte, Reports und Informationen zum regionalen Wirtschaftsstandort und Immobilienmarkt sowie – Fotos des Bewertungsobjektes vom Tag der Besichtigung.

Digitale Fassung

1.2 Hinweise

Behördenauskünfte	Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse auf Grund solcher Auskünfte keine Gewähr.
Berechnungen	Etwaige Berechnungen von Flächen sind grundsätzlich nur für diese Bewertung geeignet.
Währung	Alle Angaben im Gutachten sind in Euro (EUR) ausgewiesen und mathematisch / kaufmännisch auf ganze EUR gerundet.
Beschreibungen	Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Die vorliegende Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Der optisch erkennbare Gebäudezustand wird zum Bewertungsstichtag lediglich auf Grundlage der Objektbesichtigung reflektiert. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt. Das Grundstück ist mit einem älteren Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Aus dieser Nutzung ergeben sich keine besonderen Verdachtsmomente. Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster ergibt sich, dass das Grundstücksareal nicht im Altlastenkataster erfasst ist.
Bodenverhältnisse	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, ist von ausreichend tragfähigen Baugrundverhältnissen mit ortsüblichen Grundwassereinflüssen auszugehen. Grundsätzlicher Hinweis: Altlastenuntersuchungen sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Alle Ergebnisse dieser Ausarbeitung unterstellen Altlastenfreiheit. Finanzielle Auswirkungen von ggf. vorhandenen Altlasten in Grund und Boden oder aufstehender Bebauung wären durch umweltfachliche Sachverständige in einem gesonderten Fachgutachten festzustellen und separat zu berücksichtigen.
Hochwasser	Die Bewertungsfläche liegt nicht in einer Zone, die im online-Dienst „Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt als „Hochwassergefahrenfläche“ dargestellt ist.
Denkmäler, Bodendenkmäler, Ensemble	Das zu bewertende Grundstücksareal ist nicht in die Denkmalliste eingetragen.
Abkürzungen	BauGB = Baugesetzbuch BauNVO = Baunutzungsverordnung ImmoWertV = Immobilienwertermittlungsverordnung KAG = Kommunalabgabengesetz Zitate sind kursiv geschrieben.

Digitale Version

Urheberrecht

Der Verfasser hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

1.3 Anlagen

- Flurkartenausschnitt
- Ortsplanausschnitt
- Übersichtskarte
- Grundriss auszugsweise
- Objektfotos vom Tag der Besichtigung

Digitale Ausfertigung

2. Standort, Lage

2.1 Makrolage

Gemeinde	Markt Ergoldsbach
Einwohner	ca. 8.839 (Wikipedia 31.12.2023)
Landkreis	Landshut
Regierungsbezirk	Niederbayern
Bundesland	Freistaat Bayern

Beschreibung

Ergoldsbach ist eine Marktgemeinde im nördlichen Gebiet des Landkreises Landshut, etwa 17 km von der kreisfreien Stadt Landshut entfernt.

Ergoldsbach ist zusammen mit dem Nachbarort Neufahrn i.NB gemäß Landesentwicklungsprogramm ein Unterzentrum und dient als Versorgungszentrum für das ländlich strukturierte Umland.

Die Wirtschaftsstruktur von Ergoldsbach ist von Handwerksbetrieben und Mittelstand geprägt, bekanntes ansässiges größeres Unternehmen ist der Ziegel- und Baustoffhersteller Erlus AG.

Die Gemeinde hat grundlegende Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Fernbahn- und Regionalbusanbindung und grundlegendes Schulangebot).

Kennzahlen des Standorts

Arbeitslosenrate im Agenturbezirk (Stand 12/2024, nachrichtlich)	3,2 % (Bayern 3,8 %, Bund 6,0 %)
Kaufkraftkennziffer (gemäß MB-Research 2023)	104,2 (Bundesdurchschnitt 100)
Einwohnerentwicklung (gem. Demographiespiegel Bayern 2017)	stark zunehmend im Landkreis Landshut

2.2 Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich am östlichen Rand des Ortskerns auf der Ostseite der Bayerbacher Straße, die von der Ergoldsbacher Hauptstraße ausgehend zur Nachbargemeinde Bayerbach führt.

Entland der Bayerbacher Straße befindet sich Wohn- und Mischbebauung überwiegend einfacher Art. Nach Osten wird das Viertel durch eine bewaldete Hangkante begrenzt. Unmittelbar gegenüber befindet sich ein leerstehendes Kino, schräg gegenüber ein Fitnessstudio.

Die Bayerbacher Straße ist eine asphaltierte, zweispurig mit Gehwegen ausgebaute Straße mit rund 10,5 m Breite. Das Verkehrsaufkommen ist zum Zeitpunkt der Besichtigung mittel und entspricht der Funktion einer Gemeindeverbindungsstraße.

Immissionen

Für die vorhandene Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus sind keine unmittelbar störendenen Immissionen erkennbar.

Digitale Ausfertigung

Parkmöglichkeiten	Im näheren Umfeld sind auf öffentlicher Straße Parkmöglichkeiten gegeben, teils zeitlich begrenzt.
Geschäfte	Ergoldsbach bietet gute Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und eingeschränkt Einkaufsmöglichkeiten für den längerfristigen Bedarf
örtliche Infrastruktur	Kitas, Grund- und Mittelschule, Gemeindebehörden und öffentliche Einrichtungen sind in Ergoldsbach vorhanden
soziale Struktur	durchschnittlich

2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen

Der nördliche Landkreis Landshut ist über die B 299 und die autobahnähnliche B15n an das Fernstraßennetz angeschlossen. Zudem besteht in Ergoldsbach Bahnanbindung an die Strecke Landshut-Regensburg.

Den öffentlichen Busverkehr stellen Regionalbuslinien sicher.

Alle Entfernungen Luftlinie:

Landshut	17 km
B 15n	3 km
Bushaltestellen	mehrere Bushaltestellen im Gemeindegebiet
Bahnhof Ergoldsbach	0,5 km

Beurteilung der Verkehrsanbindung	individuell	durchschnittlich
	öffentlich	durchschnittlich

2.4 Beurteilung

einfache Wohn- und Geschäftslage in einer Gemeinde im ländlichen Umfeld

Digitale Ausfertigung

3. Grundstück

3.1 Grundbuch

Amtsgericht	Landshut	
Grundbuch von	Ergoldsbach	
Band	-	
Blatt	4550	
amtlicher Ausdruck vom	11.10.2024	
Bestandsverzeichnis	lfd. Nr. der Grundstücke	1
	Gemarkung	Ergoldsbach
	Flurstück	81/51
	Wirtschaftsart und Lage	Bayerbacher Straße, Gebäude- und Freifläche
	Größe	14 m²
	lfd. Nr. der Grundstücke	2
	Flurstück	95/2
	Wirtschaftsart und Lage	Bayerbacher Straße 16, Gebäude- und Freifläche
	Größe	179 m²
Abteilung I (Eigentümer)	siehe Grundbuch – im Hinblick auf die DSGVO hier nicht benannt	

3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung

Oberfläche	in östlicher Richtung, zur Hangkante hin ansteigend, Zufahrt und bebauter Bereich auf Straßenniveau gelegen
Zuschnitt	das Grundstück hat unregelmäßigen, übergeordnet etwa trapezförmigen Zuschnitt, siehe auch Lageplandarstellung in der Anlage
Nutzbarkeit	im Hinblick auf Zuschnitt und Topographie mäßig gut nutzbar
Ausdehnungen	Straßenfront rund 10 m mittlere Tiefe rund 18 m
Zufahrten	über öffentliche Straße
Versorgungsleitungen	Die üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind augenscheinlich in der Straße vorhanden.

Digitale Ausfertigung

Erschließungskosten	Die angegebenen Werte gelten für erschließungskostenfreien Zustand von Grund und Boden. Gemäß Auskunft der Gemeinde Ergoldsbach sind derzeit keine Beiträge ausstehend. Es wird darauf hingewiesen, dass bei baulichen Veränderungen (Neubebauung) Beiträge anfallen können.

3.3 Wertbeeinflussende Merkmale

Begünstigende Rechte	Hinweise auf begünstigende Rechte bestehen nicht, auch wurden solche nicht benannt.
Abteilung II	Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat im Hinblick auf den Verwendungszweck des Gutachtens keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
Abteilung III	Etwaige Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.
Sonstige Einflüsse	Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte, Lasten oder Beschränkungen schuldrechtlicher Art sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

3.4 Art und Maß baulicher Nutzung

Nutzung	Das Grundstück ist mit einem älteren Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Unterlagen sind in der Bauakte vorhanden für einen An- und Aufbau eines Rückgebäudes aus dem Jahr 1976. Zudem gibt es Hinweise auf ältere Bauanträge aus der Zeit vor 1963. Der recherchierbare Bauplan mit Genehmigungsstempel vom 09.09.1976 bezieht sich nur auf das Rückgebäude. Hinweise, dass die vorhandene Bebauung nicht legal errichtet worden wäre bzw. nicht genehmigungsfähig wäre, ergeben sich nicht.
Flächennutzungsplan	Im Flächennutzungsplan ist laut Auskunft der Gemeinde das Gebiet, in dem die Bewertungsfläche liegt, als „MI-Mischgebiet“ dargestellt.
§ 34 BauGB	Die Beurteilung von Art und Maß baulicher Nutzung richtet sich weitgehend nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) – ein Bebauungsplan besteht nicht. *(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

Digitale Ausfertigung

Demnach wäre bei etwaigen Neubebauungen auf die Umgebungsbebauung abzustellen, die von gemischten und wohnwirtschaftlichen Nutzungen geprägt ist.

Hinweis:

Angaben zur Bebaubarkeit werden nur unverbindlich erteilt. Verbindliche Aussagen sind nur durch schriftlichen Antrag auf Vorbescheid oder Bauantrag erhältlich. Dies ist nicht Aufgabe des Gutachtens.

3.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand eines Grundstücks nach § 3 der ImmoWertV:

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird daher als „baureifes Land" eingestuft, weil es baulich nutzbar ist.

Digitale Ausfertigung

4. Gebäude

4.1 Aufstehende Bebauung

Die aufstehende Bebauung ist ein Wohn- und Geschäftshaus, das kommun an das nördlich angrenzende Wohnhaus angebaut ist.

Baujahr

Konkrete Angaben zum Baujahr waren nicht erhältlich, im Hinblick auf die Bauakte und die Bauart kann ein Baujahr in den 1950er Jahren vermutet werden.

Konzeption

Soweit von außen und ohne aussagefähige Planunterlagen erkennbar, ist ein Vorderhaus als Wohn- und Geschäftshaus mit Laden im Erdgeschoss und Wohnbereichen in einem Ober- und Dachgeschoss vorhanden. Eine Unterkellerung ist nicht erkennbar.

Zudem gibt es einen rückwärtigen Anbau, im Erdgeschoss offensichtlich mit Lagerflächen (Kellerersatzräumen) und im Obergeschoss vermutlich mit Wohnräumen.

4.2 Wohn- und Nutzfläche / Grundriss

Eine Nutz- und Wohnflächenberechnung liegt nicht vor.

Hilfsweise wird die Nutz- und Wohnfläche an Hand der Gebäudeaußenmaße nach Lageplan und mit Hilfe eines sachgerechten Ausbaufaktors abgeschätzt. Die sich so ergebende Fläche ist nur für für die Verwendung in diesem Gutachten geeignet.

Bauteil	Länge m	Breite m	Ausbaufaktor	Fläche m²	gesamt m²
Vorderhaus EG	8,0	9,2	0,70	51,5	
	2,6	3,6	0,70	6,6	**58,1**
Vorderhaus OG	8,0	9,2	0,70	51,5	
	2,6	3,6	0,70	6,6	**58,1**
Vorderhaus DG	8,0	9,2	0,35	25,8	
	2,6	3,6	0,70	6,6	**32,4**
Zimmer OG Rückgebäude	5,5	3,5	1,00	19,3	**19,3**
					168

Soweit erkennbar ist im Erdgeschoss eine Geschäftsfläche (ehemals Friseursalon) vorhanden, die mit rund 58 m² angesetzt wird.

Zusammen sollten in den sonstigen Geschossen und Etagen rd. 110 m² Wohnfläche vorhanden sein.

Im Rückgebäude sind ergänzende Flächen vorhanden, die mit Motorradgarage, Ölraum, Waschen und Geräteschuppen im Plan bezeichnet sind. Derartige Flächen sind als Kellerersatzräume anzusehen und haben weder Wohnraumqualität noch sind sie als Nutzfläche relevant separat nutzbar.

Eine Aussage zum Grundriss ist ohne Innenbesichtigung und ohne Pläne nicht möglich, im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild ist von baujahrestypisch einfacher Grundrisslösung auszugehen.

4.3 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den von außen augenscheinlich erkennbaren, vorgefundenen Zustand. Die Fotodokumentation ist zudem Bestandteil der nachfolgenden Baubeschreibung.

Konstruktion	gewöhnliche Massivbauweise
Dach/Dachform	Satteldach, keine relevante Dämmung erkennbar, Dachgaube Rückgebäude Flachdach
Entwässerung	übliche Dachentwässerung
Haustechnik	im Hinblick auf das einfache äußere Erscheinungsbild ohne erkennbare relevante Modernisierungen ist auch von einfacher Haustechnik auszugehen
Ausbau	im Hinblick auf das einfache äußere Erscheinungsbild ohne erkennbare weitergehende Verbesserungen ist auch von einfachem Ausbau auszugehen
Fenster	soweit erkennbar ältere Holzfenster mit außenliegende Kunststoff-Rollläden
Türen	Haustüre erneuert
Zubehör / Inventar	Wertanteile von vorhandenem Mobiliar oder Einbaumöbel sowie von Zubehör im Sinne des § 97 BGB sind nicht bekannt und nicht in den angebenen Werten enthalten.

4.4 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Gemäß Besichtigung wird der energetische Gesamtzustand als baujahrestypisch und insofern veraltet angesehen. Punktuelle Verbesserungen wie isolierverglaste Fenster sind nicht ausreichend.

Bei Eigentümerwechsel sind die Vorgaben des GEG (Gebäudeenergiegesetz) zu beachten wie z.B. Heizungstausch oder Dämmpflichten der obersten Geschossdecke.

4.5 Baulicher Zustand

Das Objekt hat nach äußerem Anschein einen einfach gepflegt und instandgehaltenen Zustand mit Anstrichmängeln, Putzabplatzungen und Verwitterungen.

Derartige im Kern über 60 Jahre alte Wohn- und Geschäftshäuser in baujahrestypischer Bauweise werden meist bei Eigentümerwechsel modernisiert, die Haustechnik auf aktuellen Standard gebracht und v.a. energetische Sanierungen durchgeführt. Die Kosten für solche Maßnahmen sind nicht im Gutachten berücksichtigt, der Verkehrswert bezieht sich auf den vorgefundenen Zustand und Bestand.

Digitale Aufbereitung

4.6 Außenanlagen / Freiflächen

Die Freiflächen des Grundstücks sind unterschiedlich gepflastert. Gartenanlagen sind nicht vorhanden. Das Grundstück ist in einfacher Art eingefriedet.

4.7 Beurteilung

Insgesamt handelt es sich um ein einfaches und älteres Wohn- und Geschäftshaus im Bestand.

Im Hinblick auf den erkennbaren Handlungsbedarf v.a. hinsichtlich Wärmedämmung, aber auch Oberflächengestaltung, nimmt der typische Käuferkreis Modernisierungen und Verbesserungen vor.
Der vorgefundene Zustand drückt sich in der Auswahl der Bewertungsparameter aus, gesonderte Ansätze wegen Instandhaltungsrückstaus sind nicht notwendig.

Siehe auch Fotodokumentation.

Digitale Ausfertigung

5. Wertermittlungsverfahren Verkehrswert

5.1 Definition Verkehrswert

§ 194 BauGB:

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.2 Verfahren

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung.

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens werden in den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Bodenwerten, Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern durchgesetzt. Es basiert auf dem unmittelbaren Vergleich bekannter, möglichst zeitnaher Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke.

Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren maßgeblich zur Ermittlung des Bodenwertes herangezogen. Die Datenlage ist hinsichtlich Bodenrichtwerten hinreichend gut.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Auf dem Immobilienmarkt hat es sich durchgesetzt für die Preisfindung von vermieteten und renditeorientierten Immobilien und wird als entscheidendes Verfahren herangezogen, da es sich beim Bewertungsobjekt um ein Wohn- und Geschäftshaus handelt.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den §§ 35 bis 39 der ImmoWertV beschrieben. Bei dem Sachwert handelt es sich um die Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen, marktangepasst mit einem Sachwertfaktor.

Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise für Eigennutzung, insbesondere für Wohnzwecke, gebaut und gekauft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser, wenn nicht genügend Vergleichsfälle vorliegen.

Im vorliegenden Fall wird kein Sachwert ermittelt, da er nicht zutreffend wäre.

Digitale Version

6. Bodenwert

6.1 Allgemein

Der Wert des Bodens ist auf der Basis von § 40 ff. ImmoWertV zu ermitteln. Grundlage bilden Vergleichspreise und vorhandene Richtwerte.

Definition Bodenrichtwert gemäß BauGB:

§ 196 Bodenrichtwerte
(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. …

6.2 Fläche

Die Größenangaben wurden dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Die Flächen erscheinen im Abgleich mit Lageplan und den Eindrücken bei der Ortsbesichtigung plausibel:

Flurstück 81/51	14 m²
Flurstück 95/2	179 m²
	193 m²

6.3 Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwertkarte/-liste des Gutachterausschusses weist für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert in Höhe von

400 EUR/m²

aus. Der Richtwert gilt für erschließungs- und abgabefreien Zustand bei baureifem Grundstück bei Nutzung als Wohnbaufläche, ohne weitere Angaben. Die Richtwertzone erstreckt sich über weite Bereiche von Ergoldsbach.

Ein Richtwert für gemischte Nutzungen wird nicht angegeben.

Zum 01.01.2022 betrug der Richtwert ebenfalls 400 EUR/m² als Wohnbaufläche mit max. 1.000 m² Fläche.

6.4 Kaufpreise

Die in der Kaufpreissammlung archivierten Kauffälle bestätigen die Richtwerte, sodass ein mittelbarer Preisvergleich auf Basis der Richwerte marktgerecht ist.

6.5 Preisentwicklung

Die Kaufpreisentwicklung ist bei unmittelbaren und mittelbaren Preisvergleichen grundsätzlich zu beachten.

Digitale Ausfertigung

Die Preise für Bauflächen haben sich in den letzten Jahren im Landkreis Landshut konjunkturbedingt verändert. Bis zur Zinswende und Beginn des Kriegs in der Ukraine war jahrelang von steigenden Preisniveau auszugehen. Im Hinblick auf die Richtwertentwicklung der letzten Jahre und allgemeine Marktbeobachtungen ist davon auszugehen, dass die Bodenpreise seit Jahresbeginn 2024 (Stichtag Richtwert) weitgehend stabil sind.

Wegen des Fehlens unterjähriger Auswertungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik oder auch des Gutachterausschusses wird eine Differenzierung wegen ungesicherter statistischer Datenlage und des zu erwartenden geringen Einflusses zwischen Richtwertfestsetzung 01.01.2024 und Stichtag 08.01.2025 nicht vorgenommen.

6.6 Bodenwertableitung

Der Bodenwert wird vom Richtwert abgeleitet, der nach § 40 ImmoWertV objektspezifisch angepasst wird. Dies ist sachgerecht, da die bekannten Kaufpreise das Richtwertniveau bestätigen.

Ausgangsgröße

Ausgangsgröße für die weiteren Überlegungen ist der Richwert in Höhe von 400 EUR/m² zum Stichtag 01.01.2024 bei Nutzung als Wohnbaufläche.

konjunkturelle Anpassung

Eine zeitliche, konjunkturelle Anpassung wird entsprechend den Erläuterungen in Punkt 6.5. für den Zeitraum zwischen Richtwertfestsetzung 01.01.2024 und Bewertungsstichtag 08.01.2025 nicht vorgenommen.

Anpassung Objektart

Die für die Bewertungsfläche zukünftig relevante Nutzungsart ist Misch- und Wohnbaufläche. Der Richtwert bezieht sich auf reine Wohnnutzungen, wie sie in Neubausiedlungen typisch sind.

Für die gemischten Nutzungsmöglichkeiten ähnlich dem gemischten Umfeld mit heterogenem Erscheinungsbild ist ein sachverständiger Abschlag vom Richtwert in Höhe von 10 % marktgerecht.

Anpassung Lage

Das Objekt liegt in gemischtem Umfeld an einer Ortsverbindungsstraße. Derartige Lagen werden auf dem Immobilienmarkt im Vergleich zum richtwerttypischen Grundstück weniger nachgefragt.

Der Lagenachteil wird im Gutachten in Form eines Abschlags von 5 % berücksichtigt.

Anpassung Größe/Topographie/ bauliche Nutzbarkeit

Der Richtwert bezieht sich auf gewöhnliche Wohnbauflächen, ohne Größenangabe, bei durchschnittlicher Nutzbarkeit.

Die Bewertungsfläche ist mit 193 m² verhältnismäßig klein, liegt am Hang und ist insgesamt eingeschränkt baulich nutzbar. Dies wird in einem empirischen Abschlag von 10 % berücksichtigt.

Digitale Aufbereitung

rechnerischer Bodenwert

Aus den vorstehenden Überlegungen ergibt sich ausgehend vom Richtwert unter Berücksichtigung der erläuterten Anpassungen:

400 EUR/m² x 0,90 x 0,95 x 0,90 = rund 308 EUR/m²

6.7 Bodenwert

Damit errechnet sich als Bodenwert für das angenommen unbebaute und frei verfügbare Grundstück:

193 m² x 308 EUR/m² = 59.444 EUR

Digitale Ausfertigung

7. Ertragswert

7.1 Allgemein

In den §§ 27 bis 39 ImmoWertV wird die Methodik des Ertragswertes beschrieben.

Im vorliegenden Fall wird zunächst der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen). Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Das herangezogene Modell entspricht insofern dem Allgemeinen Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV.

Etwaige Abweichungen zwischen dem marktüblich erzielbaren Ertrag und den tatsächlichen Erträgen wären in Form von Mehr- oder Mindererträgen im Kapitel „Verkehrswert" unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" nach § 8 ImmoWertV zu berücksichtigen.

7.2 Mietsituation/Mietvertrag

Informationen zur Nutzungs- oder Mietsituation liegen nicht vor.

7.3 Mietfläche

Gemäß Punkt „Flächen" im Kap. „Gebäude":

Nutzfläche	58 m²
Wohnhaus	110 m²

7.4 Marktgeschehen

Gewerbe

Marktberichte für Geschäfts- und Gewerbeflächen liegen in Form des Gewerbeimmobilienmarktberichts 2022/2023 der IHK vor:

Mieten Einzelhandelsimmobilien im Vergleich

		nach Lagen		
	Landkreis Landshut	Kleinstadt		Landgemeinde
		insgesamt (*)	Vilsbiburg (**)	
2017	8,50 (5,00-14,00)	7,52	-	6,70
2018	7,22 (5,00-13,40)	8,50	6,70	6,61
2019	7,64 (5,00-12,00)	7,17	6,74	9,44
2020	9,32 (5,15-12,79)	8,82	6,74	9,72
2021	8,60 (3,85-11,79)	7,61	10,00	8,83

Median (Spannweite), Angaben in €/m², (*) Altdorf, Bodenkirchen, Ergolding, Ergoldsbach, Essenbach, Geisenhausen, Kumhausen, Pfeffenhausen, Rottenburg a.d. Laaber, Velden, Vilsbiburg, Bruckberg, (**) sehr geringe Fallzahlen

Ergoldsbach ist demnach in der Kategorie „Kleinstadt" mit einer Spanne von 3,85 bis 11,79 EUR/m² einzuordnen.

Ve Auftrags

7. Ertragswert

7.1 Allgemein

In den §§ 27 bis 39 ImmoWertV wird die Methodik des Ertragswertes beschrieben.

Im vorliegenden Fall wird zunächst der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen). Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Das herangezogene Modell entspricht insofern dem Allgemeinen Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV.

Etwaige Abweichungen zwischen dem marktüblich erzielbaren Ertrag und den tatsächlichen Erträgen wären in Form von Mehr- oder Mindererträgen im Kapitel „Verkehrswert" unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" nach § 8 ImmoWertV zu berücksichtigen.

7.2 Mietsituation/Mietvertrag

Informationen zur Nutzungs- oder Mietsituation liegen nicht vor.

7.3 Mietfläche

Gemäß Punkt „Flächen" im Kap. „Gebäude":

Nutzfläche	58 m²
Wohnhaus	110 m²

7.4 Marktgeschehen

Gewerbe

Marktberichte für Geschäfts- und Gewerbeflächen liegen in Form des Gewerbeimmobilienmarktberichts 2022/2023 der IHK vor:

Mieten Einzelhandelsimmobilien im Vergleich

		nach Lagen		
	Landkreis Landshut	Kleinstadt		Landgemeinde
		insgesamt (*)	Vilsbiburg (**)	
2017	**8,50** (5,00-14,00)	7,52	-	6,70
2018	**7,22** (5,00-13,40)	8,50	6,70	6,61
2019	**7,64** (5,00-12,00)	7,17	6,74	9,44
2020	**9,32** (5,15-12,79)	8,82	6,74	9,72
2021	**8,60** (3,85-11,79)	7,61	10,00	8,83

Median (Spannweite), Angaben in €/m², (*) Altdorf, Bodenkirchen, Ergolding, Ergoldsbach, Essenbach, Geisenhausen, Kumhausen, Pfeffenhausen, Rottenburg a.d. Laaber, Velden, Vilsbiburg, Bruckberg, (**) sehr geringe Fallzahlen

Ergoldsbach ist demnach in der Kategorie „Kleinstadt" mit einer Spanne von 3,85 bis 11,79 EUR/m² einzuordnen.

16 Aufstellung

Eine Auswertung von Mietangeboten der letzten zwei Jahre (Q3/2022 bis Q3/2024), eingeholt über „ongeo“, ergibt für einen Umkreis von 10.000 m:

Gewerbemieten im Umkreis 10000 Meter

Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungs-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	13	6,93 €	2,40 € - 10,00 €	3.781
Büro / Praxis	8 (61,5%)	7,15 €	4,30 € - 9,52 €	300 (7,9%)
Einzelhandel	1 (7,7%)	10,00 €	-	492 (13%)
Hallen / Produktion	4 (30,8%)	5,72 €	2,40 € - 10,00 €	758 (20,1%)

Zu beachten ist auch hier, dass es sich um Mietangebote handelt, die noch nicht endverhandelt sind. Das Angebot ist insgesamt sehr klein und kaum aussagekräftig. Auch unterscheiden sich die angebotenen Objekte hinsichtlich Lage, Größe, Zustand und Ausstattung vom Bewertungsobjekt.

Wohnen

Örtliche Wohnungsmieten

Ein qualifizierter Mietspiegel wurde für Ergoldsbach nicht veröffentlicht.

Online-Immobilienbösen wie z.B. Immoscout 24 geben für Ergoldsbach aktuell an:

Entwicklung der Mietpreise in Ergoldsbach

Ø 8,88 €/m²
durchschnittlicher Preis

8,68 €/m²
niedrigster Preis

11,66 €/m²
höchster Preis

Eine Auswertung von Mietangeboten der letzten zwei Jahre (Q3/2022 bis Q3/2024), eingeholt über „ongeo“, ergibt für einen Umkreis von 5.000 m:

Mietpreise im Umkreis 5000 Meter

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungs-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	238	9,69 €	7,08 € - 12,27 €	42.104
<=30 m²	-	-	-	29.707 (70,6%)
>30 - 60 m²	44 (18,5%)	10,83 €	8,67 € - 12,87 €	32.788 (77,9%)
>60 - 90 m²	115 (48,3%)	9,63 €	7,56 € - 12,00 €	34.065 (80,9%)
>90 - 120 m²	46 (19,3%)	9,35 €	6,17 € - 12,01 €	31.681 (75,2%)
>120 m²	33 (13,9%)	8,85 €	6,53 € - 11,30 €	30.577 (72,6%)

Digital Fassung

Zu beachten ist, dass es sich um Mietangebote handelt, die noch nicht endverhandelt sind. Auch unterscheiden sich die angebotenen Objekte hinsichtlich Lage, Größe, Zustand und Ausstattung vom Bewertungsobjekt. Angeboten werden v.a. neuere oder modernisierte Wohnungen.

7.5 Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag

Für das Bewertungsobjekt werden nachfolgend Meten netto kalt angesetzt, die marktgewöhnlich zu erzielen sind:

4,50 EUR/m² für die Gewerbe-/Geschäftsflächen

6,00 EUR/m² für die Nebenflächen als einfaches Lager

Die Nutzung von Nebenräumen, Kellerersatzräumen, Freiflächen, etwaigen Stellplätzen etc. ist in der Höhe des Mietansatzes pauschal enthalten.

Ausgehend von dem als marktgerecht beurteilten Mietansatz ergibt sich ein Jahresrohertrag von:

Jahresrohertrag	58 m²	x	4,50 EUR/m²	x	12	= 3.132 EUR
	110 m²	x	6,00 EUR/m²	x	12	= 7.920 EUR
					gesamt	**= 11.052 EUR**

7.6 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind in § 32 ImmoWertV definiert:

(1) 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
1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 des BGB.

Verwaltungskosten

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die 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.

Nach Anlage 3 der ImmoWertV sind folgende Modellansätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu Grunde zu legen:

298 EUR	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
3 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner oder gemischter gewerblicher Nutzung

Die Verwaltungskosten beziehen sich auf den Stand 01.01.2021 und sind jährlich anzupassen. Im Hinblick auf den Bewertungsstichtag im Jahr 2025 ergibt sich bei Anwendung der nach ImmoWertV vorgesehenen Indexierung:

359 EUR jährlich je Wohnung

Nebenrechnung:
Index VPI Oktober 2001: 77,1 (2020 = 100)
Index VPI Oktober 2024: 120,2 (2020 = 100)
Erhöhung: 120,2 / 77,1 = rund 1,56
Ausgangsgrößen für die Indexierung 230 EUR jährlich je Wohnung (275 EUR bei ETW) und 30 EUR jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Bei rein gewerblicher Nutzung werden die Verwaltungskosten prozentual angesetzt. Eine Anpassung gemäß Indexierung ist daher nicht vorzunehmen.

Aus Gründen der Modellkonformität werden die vorstehend zitierten Kosten für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes herangezogen. Im Übrigen handelt es sich bei den Kosten auch um Kosten, die für die vorhandene Nutzungsstruktur marktüblich sind.

Instandhaltungskosten

(3) Instandhaltungskosten umfassen die 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 müssten.

Nach Anlage 3 der ImmoWertV sind folgende Modellansätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu Grunde zu legen:

11,70 EUR jährlich je m² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt, sofern der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach" trägt:

100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten

Die Instandhaltungskosten beziehen sich auf den Stand 01.01.2021 und sind jährlich anzupassen. Im Hinblick auf den Bewertungsstichtag im Jahr 2025 ergibt sich bei Anwendung der nach ImmoWertV vorgesehenen Indexierung:

14,00 EUR jährlich je m² Wohnfläche (auch Büro u.ä.)

Nebenrechnung:
Index VPI Oktober 2001: 77,1 (2020 = 100)
Index VPI Oktober 2024: 120,2 (2020 = 100)
Erhöhung: 120,2 / 77,1 = rund 1,56
Ausgangsgrößen für die Indexierung: 9,00 EUR jährlich je m² Wohnfläche und 68 EUR je Garage / Einstellplatz

Aus Gründen der Modellkonformität werden die vorstehend zitierten Kosten für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes herangezogen. Im Übrigen handelt es sich bei den Kosten auch um Kosten, die unter Beachtung des Baualters, des Zustands und Modernisierungsgrades sowie der baualterstypischen Bauweise und Ausstattung marktüblich sind.

Digitale Ausfertigung

Mietausfallwagnis

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst
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.

Nach Anlage 3 der ImmoWertV sind folgende Modellansätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu Grunde zu legen:

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner oder gemischter gewerblicher Nutzung

Aus Gründen der Modellkonformität werden die vorstehend zitierten Kosten für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes herangezogen. Im Übrigen handelt es sich bei den Kosten auch um Kosten, die für die vorhandene Nutzungsstruktur marktüblich sind.

7.7 Reinertrag

Zur Ermittlung des Jahresreinertrages sind gemäß § 31 ImmoWertV die Bewirtschaftungskosten aus dem Jahresrohertrag herauszurechnen.

Bewirtschaftungskosten

Verwaltung		gesamt	453 EUR
Nebenrechnung			
Wohnung		359 EUR	
Nutzfläche Gewerbe	3.132 EUR x 0,03 =	94 EUR	
Instandhaltung		gesamt	2.352 EUR
Nebenrechnung			
Nutz-/Wohnfläche	168 m² x 14,00 EUR/m² =	2.352 EUR	
Mietausfallwagnis		gesamt	283 EUR
Nebenrechnung			
Wohnfläche	7.920 EUR x 0,02 =	158 EUR	
Gewerbefläche	3.132 EUR x 0,04 =	125 EUR	
Bewirtschaftungskosten gesamt			**3.088 EUR**

das sind rund 30 % des Jahresrohertrags

Damit errechnet sich

Jahresreinertrag

Jahresrohertrag	11.052 EUR
abzgl. Bewirtschaftungskosten	- 3.088 EUR
Jahresreinertrag	**7.964 EUR**

digitale Version

7.8 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Im Liegenschaftszins drücken sich Chancen und Risiken aus, die ein potentieller Erwerber dem Objekt zuordnet.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss im Landkreis Landshut veröffentlicht keine im Bewertungsfall anwendbaren Liegenschaftszinssätze. Aus der Stadt Landshut sind Auswertungen für Wohn- und Geschäftshäuser ohne Denkmalschutz bekannt. Gemäß Bericht über die wertermittlungsrelevanten Daten von 2024 liegen die Liegenschaftszinssätze derartiger Wohn- und Geschäftshäuser in einer Spanne von unter 0% bis 5,36 %.

Aus anderen benachbarten Landkreisen liegen keine Auswertungen von Liegenschaftszinssätzen für Wohn- und Geschäftshäuser vor.

In der Literatur (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch von Kleiber, 10. Auflage) werden Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 4,0 % für Mietwohngrundstücke über 5,0 % für Büros bis über 8,0 % für Industrieimmobilien angegeben.

Die Modellgrößen, die der Liegenschaftszinssatzableitung zu Grunde liegen, entsprechen den Kriterien der „neuen" ImmoWertV Anlage 2 und 3 und auch den im Gutachten verwendeten Parametern.

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz entspricht damit den Kriterien des § 33 ImmoWertV.

Im Hinblick auf den Standort im Landkreis Landshut und die Mikrolage, die einfache Objektstruktur, den Gewerbeanteil von etwa 35 % und das seit dem 2. Quartal 2022 wieder erkennbar steigende Zinsniveau mit alternativen Anlagemöglichkeiten wird unter Berücksichtigung aller sonstigen Bewertungsmerkmale der Liegenschaftszins für das Bewertungsobjekt mit 5,0 % als angemessen angesehen.

7.9 Barwertfaktor

§ 34 Barwertfaktor

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

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

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q-1)} \qquad q = 1 + LZ \qquad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz
p = Zinsfuß
n = Restnutzungsdauer

Der Liegenschaftszinssatz wurde bereits in Kap. 7.8 ermittelt.

Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich gemäß Anlage 1 der ImmoWertV (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer). Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser mit Mischnutzung: 80 Jahre.

Tatsächliches Alter: vermutlich über 60 Jahre

digital geprüft

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung von durchgeführten Teilmodernisierungen und der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten eines einfachen Wohn- und Geschäftshauses sachverständig mit pauschal 20 Jahren angesetzt. Eine detaillierte Betrachtung etwaiger die Restnutzungsdauer verlängernder Maßnahmen, wie sie der Katalog der ImmoWertV vorsieht, wird gerade auch im Hinblick auf eine nicht ermöglichte Innenbesichtigung nicht vorgenommen.

Bei einer RND von 20 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 5,0 % beträgt der Barwertfaktor für die Kapitalisierung 12,46.

Anteile am Reinertrag

Der Reinertrag setzt sich zusammen aus dem Verzinsungsbetrag für den Bodenwert und dem verbleibenden Ertragsanteil für das Gebäude.

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag bei einem Liegenschaftszinssatz von 5,0 %:

59.444 EUR x 0,050 = 2.972 EUR

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

Reinertrag	7.964 EUR
- Bodenwertanteil	- 2.972 EUR
Gebäudeertragsanteil	**4.992 EUR**

Gebäudeertragswert

Der Gebäudeertragswert ist der über die angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer kapitalisierte Gebäudeertragsanteil.

4.992 EUR x 12,46 = 62.200 EUR

7.10 Vorläufiger Ertragswert

Für das zu marktüblichen Mieten vollständig vermietete Bewertungsobjekt ergibt sich ein "vorläufiger" Ertragswert von:

Gebäudeertragswert	62.200 EUR
+ Bodenwert	59.444 EUR
vorläufiger Ertragswert	**121.644 EUR**

digitale Ausfertigung

8. Verkehrswert

8.1 Zusammenfassung

Zu bewerten ist das mit einem älteren und einfachen Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück Flurstücke 81/51 und 95/2 der Gemarkung Ergoldsbach in Ergoldsbach (LK Landshut).

Die vermutlich über 60 Jahre alte Bebauung hat nach äußerem Anschein funktionale Konzeption und ist für lokal tätige Geschäftszwecke ohne Repräsentationsanforderungen bzw. einfache Wohnzwecke nutzbar.

Marktgerecht entspricht daher der vorläufige Verfahrenswert dem rechnerischen Ertragswert.

Der rechnerische Ertragswert wurde mit 121.644 EUR ermittelt.

Swot-Analyse

Positive Eigenschaften	Lage in einer wirtschaftlich starken Region
Negative Eigenschaften	einfache Objektart in wenig attraktivem Umfeld, Lage an befahrener Straße, vermutlich sind Auflagen nach GEG zu erfüllen
Marktchancen	im Rahmen einer Objektverbesserung/-Modernisierung steigende Mieterträge
Marktrisiken	geringe Marktgängigkeit wegen veränderter Marktnachfrage insbesondere nach energetisch und konzeptionell modernen Objekten

8.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Derartige Objekte (Wohn- und Geschäftshaus) werden auf dem Grundstücksmarkt nach dem Ertragswert unter Berücksichtigung von erwirtschaftbaren Erträgen gehandelt und von kleinteilig investierenden Kapitalanlegern erworben. Auch Unternehmen (Handwerker, Dienstleister) erwerben solche Immobilien gelegentlich zur Eigennutzung und vergleichen dann Kauf mit Anmietung.

Insofern sind Renditeüberlegungen und damit der Ertragswert preisbestimmend.

Marktanpassung

Gemäß ImmowertV § 7 sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bereits in den angewendeten Bewertungsparametern berücksichtigt. Eine separate Marktanpassung gemäß ImmoWertV § 7 ist daher nicht erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß ImmowertV § 8 (3) sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Im Bewertungsfall sind keine Mieterträge bekannt, insofern kann auch kein Abgleich mit dem marktgewöhnlich ermittelten Jahresrohertrag erfolgen.

Auch sonstige Umstände, die einer separaten Berücksichtigung bedürfen, sind nicht erkennbar.

digitale Ausfertigung

Verkehrswert

Der Verkehrswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung und Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sowie Rundung, ergänzende Zu- oder Abschläge sind nicht vorzunehmen.

rechnerischer Ertragswert	121.644 EUR
Marktanpassung	-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-
Rundung	356 EUR
Verkehrswert	**122.000 EUR**

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale ergibt sich der Verkehrswert nach „boG" und Rundung für das bebaute Grundstücks 81/51 und 95/2 der Gemarkung Ergoldsbach, Bayerbacher Straße 16 in 84061 Ergoldsbach zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2025 zu

122.000 EUR

in Worten: Einhundertzweiundzwanzigtausend Euro.

Information zur Kaufpreisaufteilung:

In der Schätzungsanordnung wurde um Angabe einzelner Werte für die einzelnen Versteigerungsobjekte (Flurstück 81/51 und 95/2) gebeten.

Der Wertanteil des unbebauten Flurstücks 81/51 ergibt sich aus Bodenwert und Fläche: 14 m² x 308 EUR/m² = 4.312 EUR.

Demnach beträgt der Wertanteil des bebauten Flurstücks 95/2:
122.000 EUR - 4.312 EUR = 117.688 EUR.

Zu beachten ist, dass Flurstück 95/2 i.W. über Flurstück 81/51 erschlossen wird, da dieses der Streifen vor dem Objekt ist. Ohne dieses Flurstück hätte das Hauptobjekt keine sinnvolle Erschließung und wäre nicht marktgängig. Insofern handelt es sich bei der Kaufpreisaufteilung um eine rein theoretische Überlegung.

9. Verfasser

Keber Königsberger Sachverständige GmbH & Co. KG
Kattowitzer Straße 12
84028 Landshut

Landshut den 24.01.2025
Verfasser

Kilian Königsberger

digitale Kopie

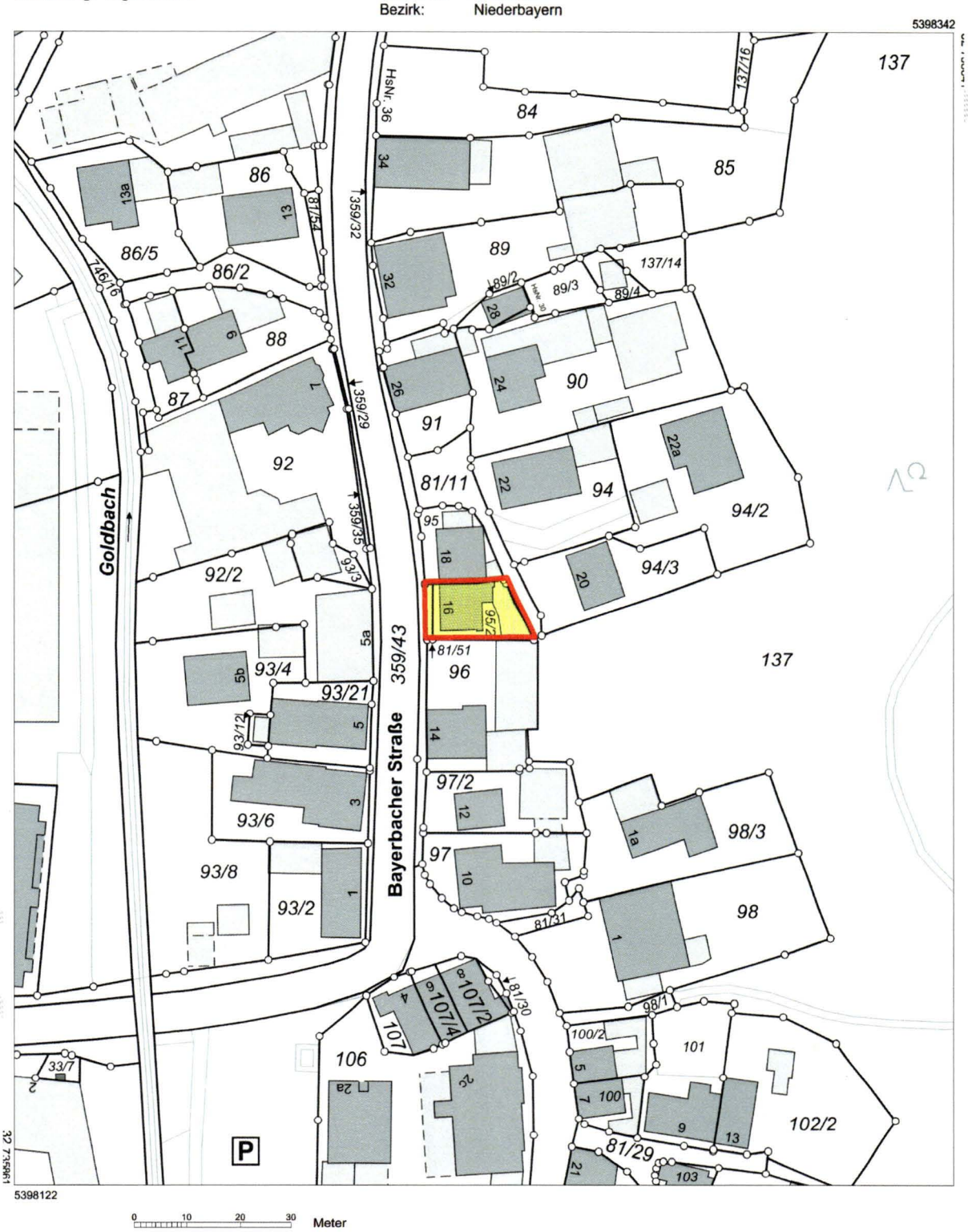
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
Gestütstraße 10
84028 Landshut

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Erstellt am 26.11.2024

Flurstück: 95/2
Gemarkung: Ergoldsbach

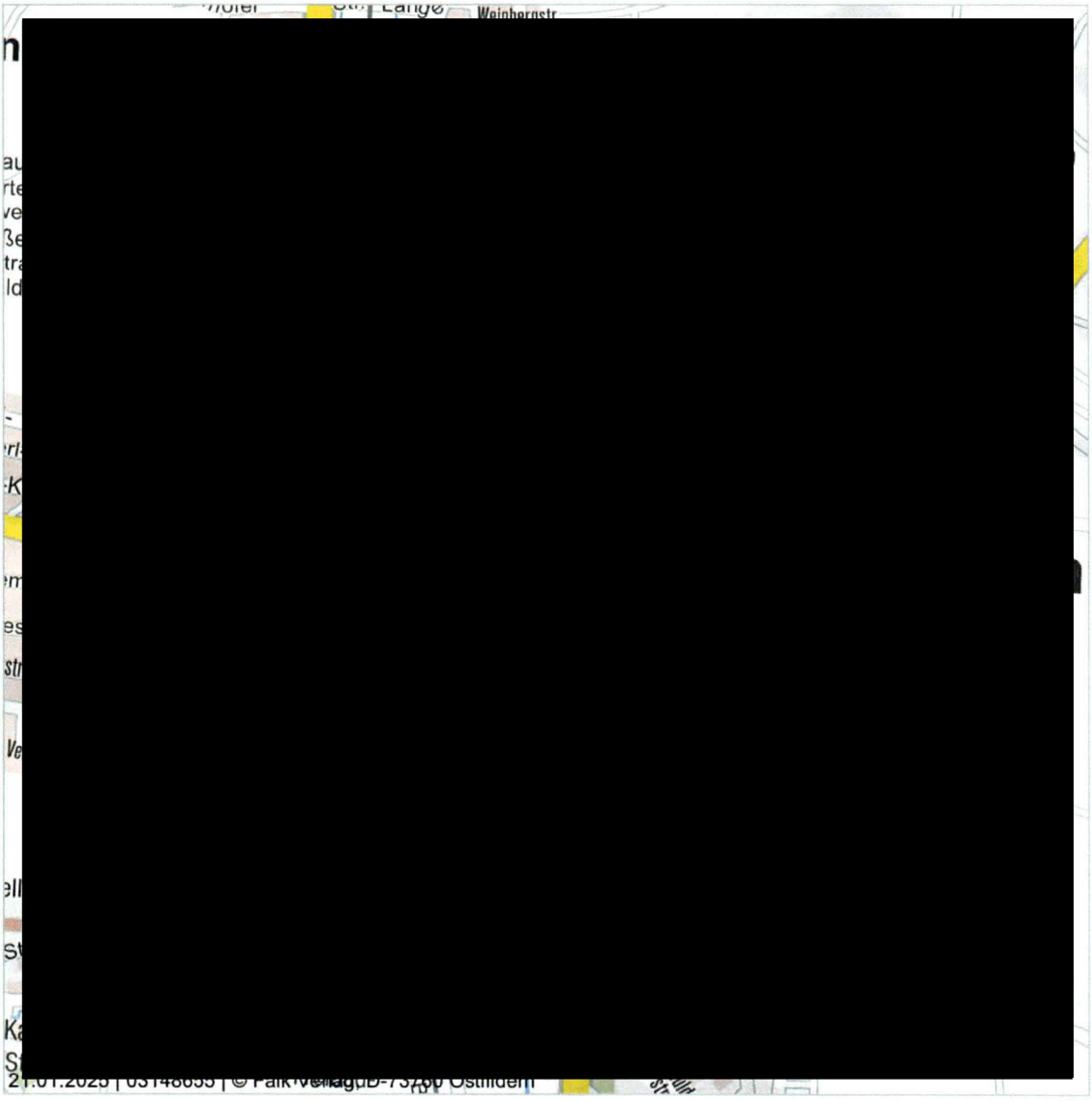
Gemeinde: Ergoldsbach
Landkreis: Landshut
Bezirk: Niederbayern



Regionalkarte MairDumont

84061 Ergoldsbach, Bayerbacher Str. 16

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

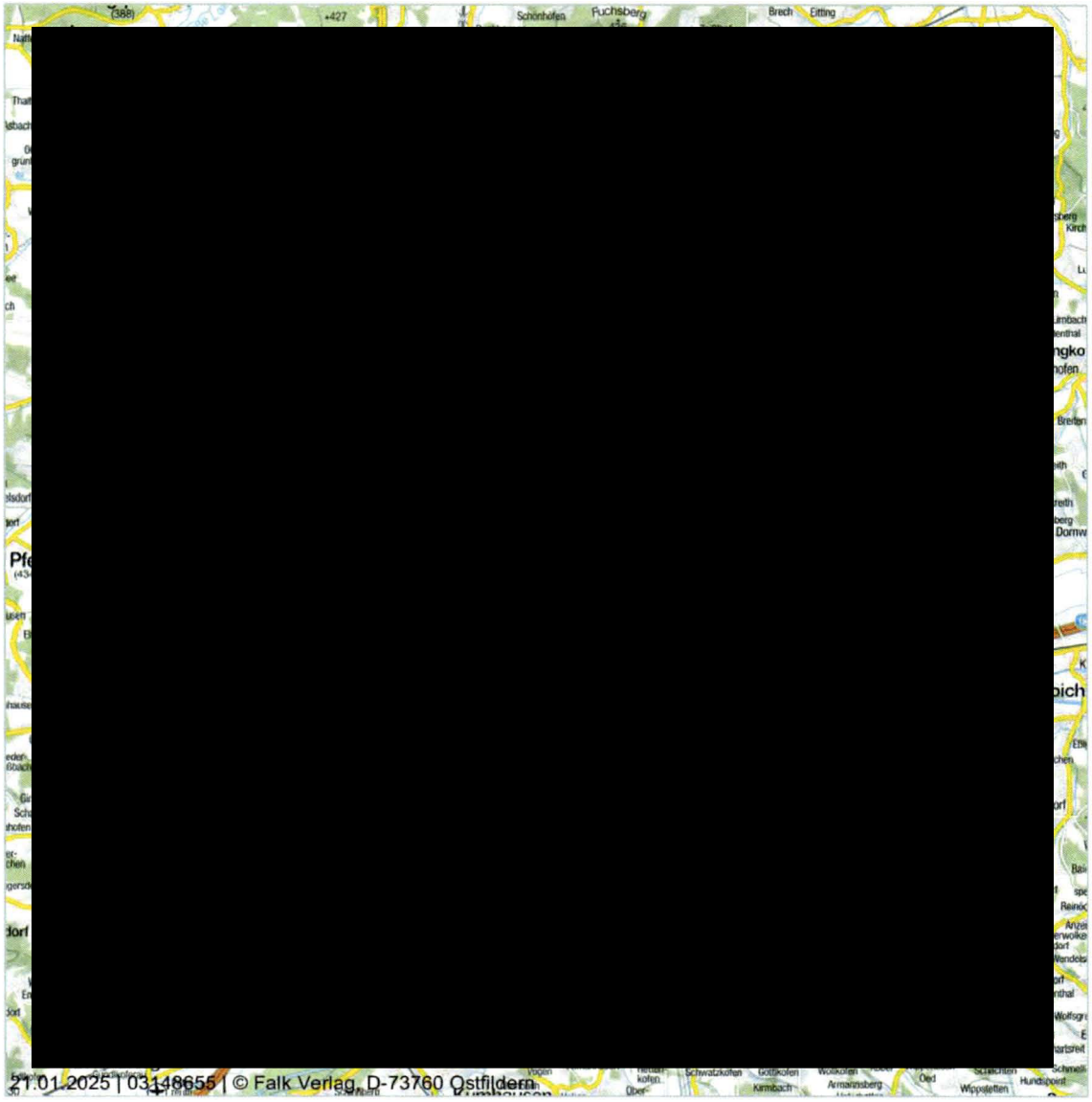
Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03148655 vom 21.01.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025
Seite1

Übersichtskarte MairDumont

84061 Ergoldsbach, Bayerbacher Str. 16

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

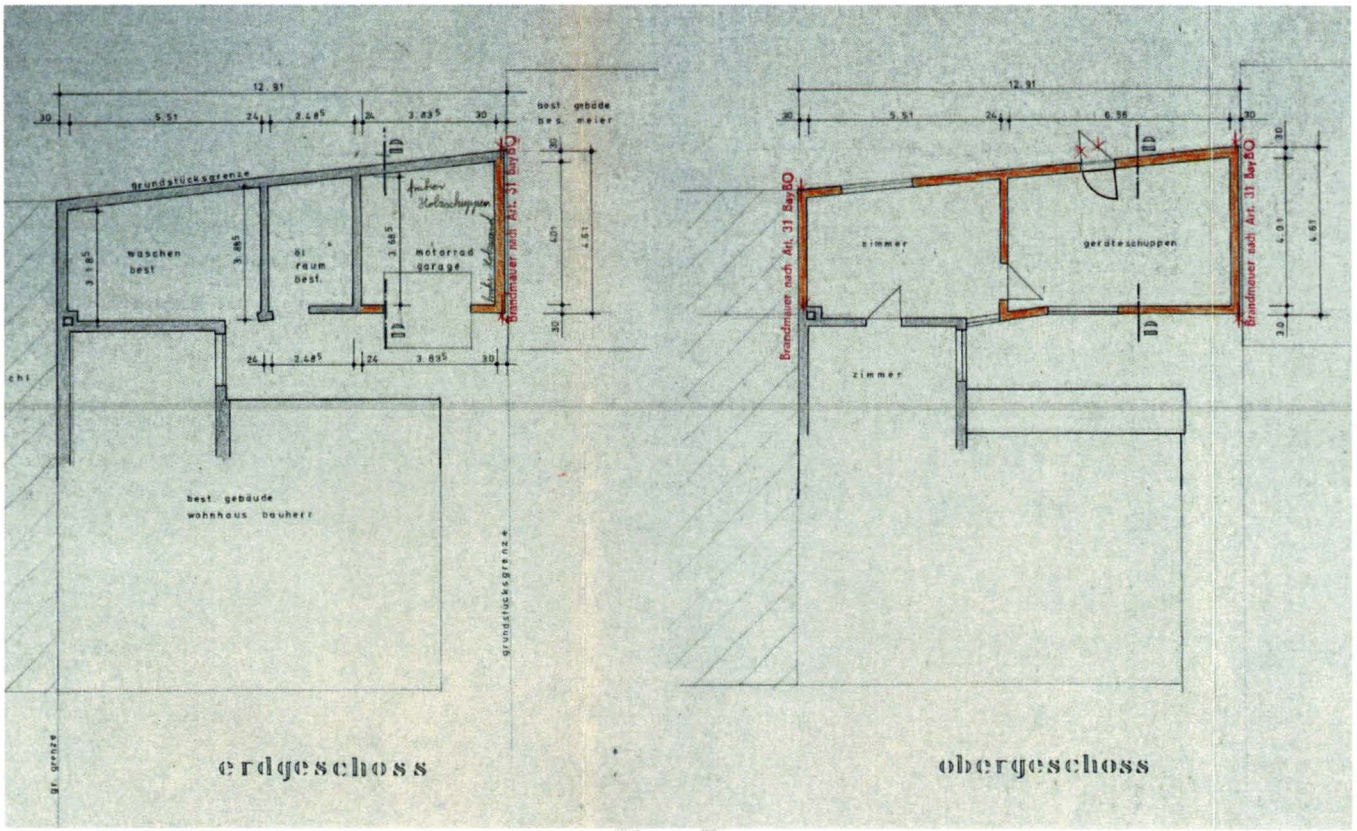
0 20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03148655 vom 21.01.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025 Seite1

Planunterlagen unmaßstäblich und nicht vollständig



digitale AG

Fotodokumentation

Objekt an der Bayerbacher Straße

Straßenansicht

Giebel nach Süden

digitale Kopie

Blick entlang der Bayerbacher Straße ortsauswärts

Eingangsseite

Blick entlang der Bayerbacher Straße ortseinwärts

digitale Kopie

Fußweg entlang der Rückseite des Objekts

Rückseite an der Hangkante

ehemaliger Friseursalon

digitale Version

Haustüre

Zugang zum Rückgebäude

digitale