Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt:	**Wohn- und Geschäftshaus**
Adresse:	**Schützenstraße 3, 86732 Oettingen in Bayern**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliarvollstreckung Tändelmarkt 5, 86720 Nördlingen**
Aktenzeichen:	**2 K 28/22**
Auftragsnummer:	**G 143523**
Wertermittlungsstichtag:	**09.03.2023**

Verfasser:

Dipl.-Ing. (FH) Hans Kraus

Von der IHK Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Architektin M.A. (TUM)
Simone Schneider

Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken (degib)

Raiffeisenstr. 3, 89331 Burgau
Telefon 08222 / 40900
Fax 08222 / 409044

E-Mail: kraus@gut-achten.org
Internet: www.gut-achten.org

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines **Seite 4**

2. Wertrelevante Merkmale **Seite 9**
2.1 Überblick über die wesentlichen Lagefaktoren Seite 9
2.2 Rechtliche Gegebenheiten Seite 12
2.3 Bauliche Anlagen Seite 14
2.4 Sonstiges Seite 21

3. Wertermittlung **Seite 24**
3.1 Vorgehensweise Seite 24
3.2. Bodenwert Seite 26
3.3 Sachwert Seite 27
3.3.1 Herstellungswert der baulichen Anlagen und Außenanlagen Seite 27
3.3.2 Ermittlung des Rohbauwertes als Zeitwert Seite 29
3.3.3 Berechnung des vorläufigen Sachwertes Seite 29

4. Verkehrswert **Seite 30**
4.1 Objektspezifisch angepasster Wertfaktor Seite 30
4.2 Marktangepasster vorläufiger Sachwert Seite 30
4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Seite 31
4.3.1 Kosten für Beräumung und Abbau der Ausstattung Seite 31
4.3.2 Merkantiler Minderwert Seite 32
4.4 Berechnung des Verkehrswertes Seite 34
4.5 Plausibilitätskontrolle Seite 35
4.6 Verkehrswert Seite 35

Anlagen **45 Seiten**

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Wohn- und Geschäftshaus Schützenstraße 3, 86732 Oettingen in Bayern

Auftragseingang	02.01.2023
Wertermittlungsstichtag, Abschluss der Recherchen	09.03.2023
Ortstermin	25.01.2023

Herstelljahr fiktiv	1958
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	15 Jahre

Grundstücksgröße	421 m²
Bodenwert	125.000 €

Wohn-/Nutzfläche	544 m²

Bruttogrundfläche	904 m²
Herstellungswert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	1.412.103 €
Rohbauwert als Zeitwert	186.398 €
Vorläufiger Sachwert	311.398 €

Objektspezifisch angepasster Wertfaktor	1,0
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 154.610 €

Verkehrswert	**157.000 €**

1. Allgemeines

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes im Zuge einer Zwangsversteigerung.

Um den Verkehrswert dieses Objektes zu kennen wurde dieses Gutachten in Auftrag gegeben.

Auftragseingang

Der Auftrag wurde erteilt aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichtes Nördlingen am 28.12.2022, eingegangen mit dem Schreiben vom 29.12.2022 unter dem Aktenzeichen 2 K 28/22 am 02.01.2023.

Ausfertigungen

Dieses Gutachten besteht aus den in der Fußzeile angegebenen Seiten einschließlich Anlagen in sechsfacher Ausfertigung. Eine weitere Ausfertigung ist im Archiv des Verfassers.

Zusätzlich wurden das Gutachten und ein Kurzbeschrieb hiervon elektronisch als PDF-Datei an das Amtsgericht zur Veröffentlichung im Internet übermittelt.

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus.

Die Bebauung besteht aus drei Baukörpern, entstanden zu unterschiedlichen Zeitpunkten.

Die Nutzung im Erdgeschoss war gewerblich für eine Wäscherei, chemische Reinigung und Färberei.

Grundbuchrechtliche Bezeichnungen

Das zu bewertende Objekt ist in folgendes Grundbuch eingetragen:
Amtsgericht Nördlingen
Grundbuch von Oettingen
Band 81
Blatt 12355

Die Eintragungen in das Bestandsverzeichnis lauten auszugsweise wie folgt:
Flurstück 541
Größe 421 m²
Bezeichnung:
Schützenstraße 3, Wohnhaus mit Laden, Färberei, Hofraum

Anmerkung:
Flächenangaben im Grundbuch genießen keinen öffentlichen Glauben. Die Angaben wurden daher auf Plausibilität auf der Grundlage eines vorhandenen aktuellen Katasterplanes im Maßstab 1:1.000 überprüft. Die Überprüfung ergab keine Abweichung von der vorgenannten Größe.

Eigentümer

Das Grundstück ist Eigentum einer Einzelperson.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand statt am 25.01.2023.
Anwesend waren:

- Der Eigentümer
- Mieter der Wohnung im Vorderhaus Dachgeschoss, zeitweise
- Mieter der Wohnung im Rückgebäude 1. Obergeschoss, zeitweise
- Frau Simone Schneider, Grundstückssachverständige (degib) im Sachverständigenbüro Kraus
- Herr Dipl.-Ing. (FH) Hans Kraus als Verfasser

Wertermittlungs-stichtag

Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurden am 09.03.2023 abgeschlossen. Dies ist der Wertermittlungsstichtag.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 09.01.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000 vom 03.01.2023
- Planungs- und beitragsrechtliche Auskunft der Stadtverwaltung Oettingen i.Bay. vom 10.01.2023
- Baugenehmigung Nr. 34/45 vom 17.12.1945 zum Wiederaufbau eines Geschäftshauses mit Plänen im Maßstab 1:100 (mit der Bezeichnung „Beratungsskizze zum Plan für Instandsetzung und Ersatzbau des fliegergeschädigten Anwesens“)
- Baugenehmigung Nr. 3019/53 vom 02.07.1954 zur Errichtung einer Benzintankstelle
- Baugenehmigung vom 07.09.1956 zum Bau eines Kamines (Anmerkung: Zwischenbau)
- Pläne aus der Baugenehmigung im Maßstab 1:100 vom 23.11.1959, Nr. 950/59 zum Stockwerksaufbau auf das Geschäftshaus (Anmerkung: Rückgebäude)
- Pläne aus der Baugenehmigung im Maßstab 1:100 vom 16.06.1969 zur Erweiterung der DEA-Tankstelle auf dem Grundstück Schützenstraße 3
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom 25.01.2023
- Auskunft aus dem Altlastenbodenschutz und Dateninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom 25.01.2023
- Schreiben des Landratsamtes Donau-Ries vom 09.12.2004 zur Eintragung eines Bodenschutzlastvermerkes für das Flurstück 541 in der Gemarkung Oettingen i.Bay.
- Schreiben des Landratsamtes Donau-Ries vom 14.12.2020 anonymisiert (Anlage 3)
- Bodenrichtwerte der Geschäftsstelle Gutachterausschuss beim Landkreis Donau-Ries zum Stichtag 01.01.2022 und älter
- Immobilienmarktbericht der IHK Augsburg 2019 mit Daten 2018

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Wolfgang:
  Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- Sommer/Barz/Lind/Stremmel:
  Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Loseblattwerk, Stand 4/2022, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg
- Kleiber, Wolfgang:
  ImmoWertV (2021), 13. Auflage,
  Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 2021 Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- Kröll/Hausmann/Rolf:
  Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag 2015, Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Köln
- Schaper/Kleiber:
  GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Werner Verlag, Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Hürth, 1/1990 bis 1/2023
- IVD Institut - Gesellschaft für Immobilienmarkt-forschung und Berufsbildung mbH, Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München, Wohnimmobilien - Kaufobjekte, Herbst 2022
- Smolibowski/Cadez:
  Ermittlung des merkantilen Minderwertes bei Wohnimmobilien, GuG 5/2022
- Smolibowski:
  Der merkantile Minderwert bei Wohnimmobilien, 2022, Rguvis Fachmedien GmbH, Köln

2. Wertrelevante Merkmale

2.1 Überblick über die wesentlichen Lagefaktoren

Nachstehend aufgelistet sind die für die Wertermittlung maßgebenden Lagefaktoren.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt an der *Schützenstraße* an der Abzweigung der nördlich abgehenden *Sterngasse.* Die *Schützenstraße* mündet im Osten in die Stadtumgehungsstraße B466 und in die Staatsstraße St2214 – *Gunzenhausener Straße.* Im Westen besteht durch die Straße *Zwinger* Anschluss zum Marktplatz. In unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjektes liegen kleinteilig geschnittene Grundstücke in offener Bauweise, überwiegend in zweigeschossiger Bebauung, in der Regel mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und wohnwirtschaftlicher Nutzung im Obergeschoss. Der überwiegende Teil der Bebauung hält nicht die nach Bayerischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen ein.

Ortsbeschreibung

Die Stadt Oettingen in Bayern zählt zum 31.12.2021 5.284 Einwohner. Zwischen 1988 und 2018 wuchs die Stadt von 4.602 auf 5.142 um 540 Einwohner bzw. um 11,7 %.

Oettingen liegt geographisch am nördlichen Rand des Donau-Rieses am Fließgewässer *Wörnitz,* nahe der Grenze des Regierungsbezirkes Schwaben, im Landkreis Donau-Ries, auf einer Höhe von 419 m über NN und einer Fläche von 34 km².

Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt außerhalb des historischen Stadtkernes, jedoch im Stadtzentrum.

Die *Schützenstraße* ist Erschließungsstraße im Zentrum von Oettingen mit entsprechend geringem Verkehrsaufkommen aufgrund einer vorhandenen Umgehungsstraße.

Beim Ortstermin konnten keine störenden Immissionen festgestellt werden.

Entfernungen

Angegeben sind die Entfernungen vom Bewertungsobjekt.

- zum Stadtzentrum 300 m
- zum Kindergarten 160 m
- zu Grund- und Hauptschule sowie Gymnasium 800 m
- zu Läden des täglichen Bedarfs 300 m
- zum Bahnhof 1,1 km
- zur Bundesstraße B466 160 m
- zum Autobahnanschluss A9 70 km
- zum Autobahnanschluss A7 40 km
- zum Autobahnanschluss A6 40 km
- nach Nördlingen 15 km

Schulen

Es gibt Grund-, Haupt-, Mittelschule und Gymnasium sowie eine Volkshochschule.

Soziale Einrichtungen / gesundheitliche Versorgung

In Oettingen gibt es Kindergärten, Senioren- und Behinderteneinrichtungen sowie Tagespflegestätten. Die gesundheitliche Versorgung ist durch zahlreiche niedergelassene Ärzte, Fachärzte, Apotheken und ein Grundversorgungskrankenhaus sichergestellt.

Sportliche / kulturelle Einrichtungen

Oettingen verfügt über zahlreiche Sportanlagen im Freien und in Hallen sowie ein Wörnitz-Fluss-Freibad. An kulturellen Einrichtungen wären zu nennen die Stadtbibliothek, zahlreiche Sport- und Kulturvereine sowie Einrichtungen der christlichen Konfessionen.

Öffentlicher Personennahverkehr und überörtliche Verkehrsanbindung

Von Oettingen aus gibt es Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für das gesamte wirtschaftliche Einzugsgebiet.

Über die Bundesstraße B466 hat Oettingen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Infrastruktur

Oettingen hat eine hinreichende Infrastruktur mit einem guten Angebot an Waren für kurz-, mittel- und zum Teil langfristigen Bedarf. Weiter bietet Oettingen ein umfangreiches Freizeit- und Bildungsangebot. Eine der größten Brauereien Deutschlands hat den Sitz in Oettingen.

Die Arbeitslosenquote liegt im Bezirk der Bundesagentur für Arbeit Donau-Ries, Stand Februar 2023 bei 1,8 %.
Im Vergleich: Bayern 3,0 %, BRD 5,1 %

Der Kaufkraftindex liegt bei ca. 98 bei einem Bundesdurchschnitt von 100.
Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung
www.gfk.com

Lagebeurteilung

Das Bewertungsobjekt liegt nahe des mittelalterlichen Altstadtbereiches innerhalb des Stadtzentrums von Oettingen in Bayern mit fußläufiger Anbindung zu den Läden des täglichen Bedarfs, zur historischen Altstadt sowie zu Kindergarten, Schulen und Sportanlagen.

Die nähere Umgebung des Bewertungsobjektes ist durch kleinteilige Bebauung geprägt. Die nähere Umgebung hat geordnete soziale Struktur.

Oettingen hat Nachfrage nach Wohnungsgrundstücken.

Die erzielbaren Mieten haben bezogen auf Oettingen mittleres Niveau. Der Bodenrichtwert der *Schützenstraße* liegt auf Stufe 2 und 3 gegenüber dem historischen Stadtkern *Schloßplatz* mit 1.

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Die Lage wird im Bodenwert berücksichtigt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge

Im Vorderhaus ist die Wohnung im Dachgeschoss vermietet. Der Mietvertrag wurde vom Eigentümer nicht vorgelegt.
Im Rückgebäude ist die Wohnung im 1. Obergeschoss vermietet. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Nach Angabe des Eigentümers tragen die Mieten die Nebenkosten. Schriftliche Mieterträge gibt es nicht.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung zwei des Grundbuchs

In Abteilung zwei des Grundbuchs sind eingetragen:

Lfd. Nr. 1
Leibgeding für eine Einzelperson geboren 1936. Nach Angabe beim Ortstermin handelt es sich um eine Vorfahrin des jetzigen Eigentümers. Die berechtigte Person sei verstorben.

Lfd. Nr. 4
Bodenschutzlast. Auf dem Grundstück ruht ein Ausgleichsbetrag nach § 25 des Bundes-Bodenschutzgesetzes als öffentliche Last, eingetragen am 11.01.2005.

Lfd. Nr. 5
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Baurecht

Für die Stadt Oettingen gibt es einen genehmigten Flächennutzungsplan vom 12.12.2001.
In diesem ist das Bewertungsgrundstück als *Mischgebiet (MI)* eingetragen.

Es gibt keinen Bebauungsplan.

Das Baurecht ergibt sich nach § 34 BauGB.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich einer rechtskräftigen Sanierungssatzung mit der Bezeichnung *Altstadt*.

Abstandsflächen-übernahmen

Nach Inaugenscheinnahme ist das Bewertungsgrundstück nicht mit wertmindernden Abstandsflächenübernahmen belastet. Die Gebäude wurden vor Einführung der Abstandsflächenregelung nach Bayerischer Bauordnung errichtet.

Abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist tatsächlich und rechtlich erschlossen. Die Erschließungsanlagen mit Straße, Beleuchtung, Kanalisation, Wasserversorgung etc. sind vorhanden. Nach Angabe der Stadtverwaltung sind die Beiträge für die Wasserversorgung und zur Entwässerungsanlage entrichtet. Bei der Wasserversorgung wurde die mögliche Geschossfläche herangezogen. Bei der Entwässerungsanlage wurde die tatsächliche Geschossfläche der Beitragsbemessung zugrunde gelegt. Beitragsbescheide sind aus dem Jahre 1964 und 1968.

In absehbarer Zeit ist nicht mit Beiträgen nach dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG) bzw. nach dem Baugesetzbuch zu rechnen.

Im derzeitigen Zustand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies (ebf) Grundstück.

Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Mietverträge – vorhanden, jedoch nicht vorgelegt
- Lasten und Beschränkungen in Abteilung zwei des Grundbuchs –
  Das Leibgeding ist nicht mehr wertrelevant.
  Die ehemalige Bodenkontamination wird als merkantiler Minderwert bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.
  Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertrelevant.
- Baurecht – im Bodenwert
- Abstandsflächenübernahmen – Es gibt keine wertmindernden Abstandsflächenübernahmen.
- Abgabenrechtliche Situation – im Bodenwert

2.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale.

Die Beschreibung der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Angaben beim Ortstermin, Annahmen und auf den vorliegenden Plänen aus den Baugenehmigungen. Die tatsächliche Ausführung kann hiervon abweichen. Beschrieben sind die dominierenden Baustoffe und Bauteile.

Das Grundstück ist bebaut mit drei Baukörpern, die in unterschiedlichen Zeitabständen entstanden sind. Das Gebäude mit Ausrichtung zur *Schützenstraße* wird nachfolgend als Vorderhaus, der Zwischenbau als Zwischenbau und das Gebäude der ehemaligen Färberei an der *Sterngasse* mit Rückgebäude bezeichnet.

Bauweise des Vorderhauses

Das Gebäude besteht im Wesentlichen aus einem zweigeschossigen Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoss. Es gibt einen Kellerraum.

Nachstehend angegeben sind die wesentlichen zur Rohbausubstanz verwendeten Bauteile und Baustoffe.

- Kellerraum aus Mauerwerk mit einer Stahlbetondecke,
  Erd- und Obergeschoss mit Außenwänden aus Mauerwerk und Decken aus Holzbalkenlagen
- ausgebautes Dachgeschoss mit zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion und einer Zwischendecke als Kehlbalkenlage
- Treppenkonstruktion:
  zum Kellerraum massive Treppenanlage,
  vom Erd- zum Dachgeschoss Holzwangentreppe
- Innenwände:
  im Dachgeschoss leichte Trennwände,
  im Obergeschoss vermutlich Trennwände aus Mauerwerk

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Vorderhauses

- Dachdeckung aus Betondachsteinen
- Spenglerarbeiten aus Metall
- Wärmedämmlagen unbekannt
- Fensterkonstruktion:
  im Erdgeschoss Schaufensteranlage aus Leichtmetall mit Einfachverglasung;
  im Obergeschoss Holzfenster mit Zweifachflügeln mit jeweils Einfachverglasung;
  im Dachgeschoss doppelte Fenster mit Einfachglas;
  auch Kunststofffenster mit Zweifachisolierverglasung
- Eingangselement zum Laden Kunststofftürelement, zum Treppenhaus Holztüre mit Lichtausschnitt mit Einfachverglasung
- Rollläden im Dachgeschoss aus PVC, manuell zu bedienen
- Treppenbeläge: Holztritte
- Bodenbeläge:
  Kellerraum ohne Belag;
  Erdgeschoss mit Kunststoffauflage;
  Obergeschoss mit PVC-Böden;
  Dachgeschoss mit Holzbretterbelag mit Auflagen
- Terrasse im Obergeschoss mit Betonplatten belegt, mit gemauerter Brüstung
- Wandoberflächen:
  Kellerraum: Putz;
  Erdgeschoss: Wandverkleidungen, Putz mit Anstrich;
  Obergeschoss: Tapeten und Putz mit Anstrich;
  Dachgeschoss: überwiegend Tapeten
- Deckenbekleidungen:
  Putz mit Anstrich, auch Paneele im Erdgeschoss
- Innentüren:
  Erdgeschoss: unterschiedliche Innentürkonstruktionen;
  Obergeschoss: Türblätter mit Rahmen und Füllungen, mit Anstrich;
  Dachgeschoss: glatte Türblätter mit passenden Umfassungszargen, einfache Beschläge
- elektrische Versorgung:
  Erdleitungsanschluss,
  wenig Steckdosen pro Zimmer,
  ein Lichtauslass pro Zimmer

- Ausstattung Sanitärräume:
  Obergeschoss:
  - Badewanne, Waschbecken, bodenstehendes Sitz-WC, PVC-Boden, Leitungen auf Putz liegend

  Dachgeschoss:
  - Badewanne, WC, auf Putz liegende Leitungen, Waschtisch mit Kalt-/Warmwasserversorgung
- Heizungsanlage:
  zentrale Heizungsanlage mit Erdgas als Energie, Wärmetauscher im Erdgeschoss unbekannt, im Obergeschoss ein Flachheizkörper, ansonsten Einzelöfen, im Dachgeschoss Flachheizkörper; Warmwasserbereitung dezentral elektrisch

Lichte Höhen Vorderhaus

Die lichten Höhen wurden vor Ort gemessen.

Kellerraum:	1,70 m
Erdgeschoss bis zur Deckenabhängung	2,54 m
Obergeschoss:	2,30 m
Dachgeschoss:	2,32 m bis Kehlbalkenlage

Bauweise des Zwischenbaus

- eingeschossiges Gebäude mit Außenwänden aus Mauerwerk
- Decken- und Dachkonstruktion aus Holzbalkenlage
- Bodenbelag aus Beton ohne Auflage
- ehemalige Personaltoilette
- Fenster aus Stahl mit Einfachverglasung
- Zugang aus Leichtmetalldrehtüre
- Lichte Höhe: 3,40 m

Bauweise des Rückgebäudes

- dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach, mit einer Dachneigung von ca. 35°
- Deckenkonstruktion aus Stahlbeton
- Treppenanlage vom Erd- bis zum Dachgeschoss aus Stahlbetonplatten mit aufgesetzten Betonkeilstufen
- Innenwände aus Mauerwerk
- Fassade: Putz mit Anstrich

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Rückgebäudes

- Dachdeckung aus Betondachsteinen
- Spenglerarbeiten aus Metall
- keine Wärmedämmlagen
- Fenster aus Holz mit Zweifachverglasung
- Zufahrt zur Garage im Erdgeschoss über Deckengliedertor
- Elektrische Versorgung:
  Erdleitungsanschluss,
  wenig Steckdosen pro Zimmer,
  ein Lichtauslass pro Zimmer
- Ausstattung Sanitärräume:
  1. Obergeschoss:
  - Bad mit Badewanne, bodenstehendem Sitz-WC, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken, Fliesenboden, Decke mit Nut- und Federverkleidung, Wände Putz mit Anstrich, modernisiert 1990

  2. Obergeschoss:
  - Bad mit Badewanne, bodenstehendem Sitz-WC mit Aufputzspülleitung, Waschbecken mit Warm-/ Kaltwasser, Boden gefliest, Wände teilgefliest, Beheizung über Flachheizkörper mit freiliegenden Versorgungsleitungen ohne Dämmung

Sonstige wesentliche Bestandteile Rückgebäude

Einbauküche im 2. Obergeschoss mit 4-Platten-Kochherd, Backofen, Dunstabzug, Esstheke, Ober- und Unterschränke mit Naturholzfront.
Länge: 2,60 m + 1,50 m + 2,0 m + 3,70 m

Lichte Höhen Rückgebäude

Erdgeschoss:	3,33 m
1. Obergeschoss:	2,70 m
2. Obergeschoss:	2,46 m
Dachgeschoss:	2,32 m bis Kehlbalkenlage

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundflächen (BGF) sind die Summen der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie sind die Grundlage für die Ermittlung der Normal-herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird, ermittelt nach DIN 277/1987 für Flächen a und b.

In Anlage 1 wurden die BGF ermittelt mit 904 m²

Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzfläche wurde in Anlage 2 ermittelt mit 544 m²

Bewertung des Zustandes des Bewertungs-objektes

Die baulichen Anlagen wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten, nach Kriegsende und in den 50er Jahren hergestellt. Die ursprüngliche Nutzung des Erdgeschosses als Betrieb für chemische Reinigung, Färberei, Textilpflege etc. wurde vor längerer Zeit aufgegeben. Durch den chemischen Betrieb gab es Bodenverunreinigungen.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer aller Gebäudeteile ist abgelaufen. Sämtliche Nutzungseinheiten haben Bedarf an Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Wegen der vorhandenen Grenzbebauung, diese entstand vor Einführung der Abstandsflächenverordnung in der Bayerischen Bauordnung, und der Lage in einem Gebiet mit nicht geschlossener Bauweise hätte eine Freilegung des Grundstücks zur Folge, dass die Grundstücksgrenzen nur unter Einhaltung der aktuellen Abstandsflächen nach Bayerischen Bauordnung mit weit geringerer Geschossflächenzahl genutzt/bebaut werden könnte.

Um bei einem Neubau eine Grenzbebauung zu erreichen, müsste eine Befreiung von der Abstandsflächenverordnung zum Nachbargrundstück im Einvernehmen mit dem Nachbarn getroffen werden. Auf jeden Fall müsste die Außenwand als Brandwand ausgeführt werden. Dies hätte eine verminderte Ausnutzung der Geschosse zur Folge. Bei Einhaltung der Abstandsflächenverordnung hätte der neu zu errichtende Baukörper mur noch eine Breite von 7 m.

Bei Freilegung und bei Aushubarbeiten steigt die Wahrscheinlichkeit, dass Bodenverunreinigungen entdeckt werden, die dann mit erhöhten Kosten entsorgt werden müssen.

Die weitere Bewertung erfolgt daher unter nachfolgenden Annahmen.

1. Verbleib der vorhandenen Bebauung und Verbleib der Nutzungseinheiten im Erdgeschoss als gewerbliche Räume mit Verkaufs- und Lagerräumen, in den Obergeschossen als Wohnnutzung.
2. Weitere Verwendung der vorhandenen Bausubstanz vor Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Geschätzt wird die wiederverwendbare Bausubstanz nach Herausnahme der zu ersetzenden Bauteile wie Fenster, Bodenbeläge, Innentüren, Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Wandbeläge, vergleichbar einem Zustand im Rohbau.
3. Bodenkontamination beseitigt nach Schreiben des Landratsamtes Donau-Ries vom 14.12.2020. Es verbleibt ein merkantiler Minderwert.

Gesamtnutzungsdauer/ Herstelljahr/ Restnutzungsdauer/ Alter	Der Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer beträgt nach Anlage 1 der ImmoWertV 2021 für gemischt genutzte Gebäude	80 Jahre
	Die Gebäude entstanden im Zeitraum 1945 bis 1960. Aufgrund des Zustands der Gebäude wird für die gesamten baulichen Anlagen ein fiktives Herstelljahr geschätzt mit	1958
	Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer und dem Herstelljahr mit 1958 + 80 – 2023 =	15 Jahren
	Das fiktive Alter beträgt somit zum Wertermittlungsstichtag 2023 – 1958 =	65 Jahre

Wo werden die Gebäudemerkmale bei der Wertermittlung berücksichtigt?	Im Bewertungsfall im Wesentlichen bei der Schätzung der Rohbausubstanz und der Anrechnung der Kosten zur Schaffung der Rohbausubstanz.

2.4 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Zur Bodenbeschaffenheit wurde Auskunft beim Landratsamt Donau-Ries über Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück eingeholt. Aus der Auskunft ist zu entnehmen, dass das Grundstück im Altlastenbodenschutzkataster registriert ist.

Aus der Anlage 3, einem Schreiben des Landratsamtes Donau-Ries an den Eigentümer ist zu entnehmen, dass die Grundwassersanierung im Zeitraum von Juli 2008 bis zum Juli 2015 betrieben wurde. Die gemessenen Werte bis zum April 2016 führten dazu, die Bodensanierung als abgeschlossen zu bezeichnen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Restbelastungen immer noch vorhanden sein können. Bei Aushubarbeiten kann es nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Bodenverunreinigungen entdeckt werden, die dann wiederum zu erhöhten Beseitigungskosten führen können.

Erschließung

Das Grundstück hat zweiseitige Erschließung, im Süden durch die *Schützenstraße*, im Westen durch die *Sterngasse*.

Die Zufahrt zum Rückgebäude erfolgt über die *Sterngasse* und eine schmale Hoffläche.

Es wird davon ausgegangen, dass die weitere Erschließung wie Kanalisation und Wasserversorgung etc. über eine dieser Straßen erfolgt.

Grundstück

Das Grundstück hat länglichen Zuschnitt mit Grundstücksbreiten von 11 m bis 13 m, mit einer Nord-/ Südausdehnung von 36 m. Die Grundstücksfläche misst 421 m².

Die Grundstücksgrenzen sind vollständig vermessen und in der Natur abgemarkt bzw. durch Gebäudeaußenwände abgemarkt. Die Geländeoberfläche liegt nahezu eben, ohne Gefälle. Es besteht kein Höhenunterschied zu den angrenzenden Erschließungsstraßen.

Bewertung:
Das Grundstück hat typischen Zuschnitt und Größe für die Lage im Stadtzentrum bei entsprechend kleinteiliger Bebauung, ohne Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken. Das Grundstück ist mit den aufstehenden Gebäuden nahezu vollständig überbaut. Es hat keine selbstständig nutzbaren Flächen.
Die Geschossfläche für Vorderhaus, Zwischenbau und Rückgebäude misst
12,50 m x 9,40 m x 2,6 + 61,75 + 10,80 x 9 x 3,6 = 717 m²
Die Geschossflächenzahl (GFZ) als Verhältniszahl zwischen der vorhandenen Geschossfläche und der Grundstücksfläche ergibt sich mit
717 m² / 421 m² = 1,7
Die durchschnittliche GFZ im Richtwertbereich wird aufgrund der überwiegend zweigeschossigen Bebauung geschätzt auf 1,0.

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks und der Bebauung

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Bewertung einer Liegenschaft mitsamt der wesentlichen Bestandteile nach den §§ 93 und 94 BGB.

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind danach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen.

Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, wie z.B. Türen, Fenster, Heizkörper, Öltanks, Fahrstühle, Klimaanlagen, Warmwasserspeicher, Waschbecken, Badewannen. Auch Einbauküchen und Einbaumöbel gehören in der Regel zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanz-gutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und gegebenenfalls die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sogenannter Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-unternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3. Wertermittlung

3.1 Vorgehensweise

Begründung der Verfahrenswahl

Bei dem Bewertungsobjekt handelte es sich ursprünglich um ein ertragsorientiertes Grundstück. Der allgemeine Geschäftsverkehr schätzt vergleichbare Grundstücke nach dem zu erzielenden Ertrag ein. Demzufolge müsste der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren ermittelt werden.

Im vorhandenen Zustand kann das Grundstück keinen Ertrag erzielen. Der Verkehrswert ergibt sich somit aus dem Bodenwert und der weiter verwendbaren Bausubstanz nach Entfernung der zu erneuernden Ausstattung. Der so ermittelte Wert des Grundstücks ergibt sich somit aus dem verbliebenen, weiter verwendbaren Sachwert. Der Verkehrswert des Objektes wird daher nach den §§ 28 - 34 ImmoWertV 2021 abgeleitet.

Der Bodenwert wird auf der Grundlage von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses nach den §§ 40 - 45 ImmoWertV 2021 hergeleitet, nachdem eine hinreichende Anzahl von Vergleichsfällen nicht recherchiert werden konnte.

Vorgehensweise im vorliegenden Fall

Die Eingangsgrößen des Sachwertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Dann wird hieraus durch Marktanpassung und Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen der Verkehrswert ermittelt.

	Ermittlung des Rohbauwertes als Zeitwert
+	Bodenwert
=	vorläufiger Sachwert
x	objektspezifisch angepasster Wertfaktor
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert
+/-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
	- Kosten für Beräumung
	- Kosten für Abbau der Ausstattung
	- merkantiler Minderwert
+/-	Rundung
=	Verkehrswert

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulation mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

3.2 Bodenwert

Bodenrichtwerte

In der aktuellen Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle Gutachterausschuss des Landkreises Donau-Ries liegt das Bewertungsgrundstück im südlichen Bereich mit dem Vorderhaus in Stufe 2 rot mit 175 €/m², der nördliche Teil in Stufe 3 grün mit 115 €/m². Zum 31.12.2020 war der Bodenrichtwert angegeben mit 170 €/m² und 110 €/m².

Nach Erläuterung handelt es sich hierbei um einen durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bodenwertermittlung im unbelasteten Zustand

Die konjunkturelle Entwicklung des Bodenwertes wurde vom 31.12.2020 bis zum 01.01.2022 mit Zuschlägen von 5 € pro m² angepasst. Im Gebiet gab es keine vergleichbaren tatsächlichen Verkaufsfälle, um hieraus einen statistisch gesicherten Bodenwert abzuleiten. Der Bodenwert wird daher auf der Grundlage der vorhandenen Bodenrichtwerte geschätzt. Das Grundstück ist eine wirtschaftliche Einheit mit drei Gebäudekomplexen.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr differenziert bei Grundstücken vergleichbarer Größe nicht nach der Lage von Abschnitten, wie dies in der Bodenrichtwertkarte dargestellt ist. Wie vorstehend ermittelt beträgt die Geschossflächenzahl des Bewertungsobjektes 1,7. Die durchschnittliche Geschossflächenzahl im Richtwertbereich wird aufgrund der überwiegend zweigeschossigen Gebäude geschätzt auf 1,0.
Bei gewerblich nutzbaren Grundstücken und im Geschosswohnungsbau erfolgt die Anpassung des Bodenwertes im allgemeinen Geschäftsverkehr an die GFZ linear.
Anpassung des Bodenrichtwertes an die tatsächliche GFZ:

175 €/m² x 1,7 / 1,0 =	298 €/m²

Berechnung des Bodenwertes:

421 m² x 298 €/m² =	125.458 €
Bodenwert nach Rundung	125.000 €

3.3 Sachwert

3.3.1 Herstellungswert der baulichen Anlagen und Außenanlagen

Ausgangswerte zur Ermittlung der Normalherstellungskosten

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK) nach der ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Für den Bewertungsfall sind dort folgende Gebäudetypen angegeben.

Typ 5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung, Standardstufe 3, NHK 860 €/m²
Typ 5.2 Banken und Geschäftsräume mit Wohnungen, NHK 890 €/m²

Normalherstellungskosten

Nach Typ 5.1 und 5.2:
Anteil Wohnen: 320 m² / 544 m² = 59 %
Korrekturfaktoren: Wohnungsgrößen 0,90, Dreispänner 0,97

Normalherstellungskosten geschätzt	870 €/m²

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten ergeben sich mit der in der Anlage 1 ermittelten BGF für das Jahr 2010 wie folgt.

904 m² x 870 €/m² =	786.480 €

Weitere frei geschätzte Herstellungskosten 2010 für besondere Bauteile unter Verwendung von GuG Kalender 2022 *Normalherstellungskosten für Außenanlagen, Besondere Bauteile und Einrichtungen auf Preisbasis 2010:*
Balkon über Erdgeschoss und Dach über Zwischenbau:

20 m² x 600 €/m² =	12.000 €
Herstellungskosten 2010 der baulichen Anlagen	798.480 €

Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die Außenanlagen vergleichbarer Objekte marktüblich zwischen 3 % und 8 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen betragen.
Bei den Außenanlagen sind die Herstellungskosten für die Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen, die Oberflächenbefestigungen, Einfriedungen, Anpflanzungen, Ansaat, Pflasterung, Zufahrt, usw. enthalten, soweit diese nicht unter besonderen Bauteilen berücksichtigt sind.
Die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen werden geschätzt auf 3 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

798.480 € x 0,03 =		23.954 €

Gesamte Herstellungskosten

	Herstellungskosten 2010 der baulichen Anlagen	798.480 €
+	Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen	23.954 €
=	Gesamte Herstellungskosten	822.434 €

Korrektur wegen der Baupreisanpassung

Die angegebenen Normalherstellungskosten gelten für das Jahr 2010. Der aktuellste Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes lag in IV/2022 bei 154,7 auf der Basis 2015 = 100. Im Jahr 2010 lag der Index im Mittel bei 90,1.

Berechnung des Korrekturfaktors für die Baupreisanpassung:

154,7 / 90,1 =	1,71698

Herstellungswert der baulichen Anlagen und baulichen Außenanlagen

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen und baulichen Außenanlagen zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich aus den gesamten Herstellungskosten x Korrekturfaktor.

822.434 € x 1,71698 =	1.412.103 €

3.3.2 Ermittlung des Rohbauwertes als Zeitwert

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht nach § 38 ImmoWertV 2021 dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Wertminderung wegen Alters ist danach linear zu berechnen.

Das tatsächliche Alter des Gebäudes ist vorstehend angegeben mit 65 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Im Bewertungsfall wird die weiter verwendbare Rohbausubstanz nach Räumung und Abbau der Ausstattung bewertet.
Der Alterswertminderungsfaktor der Rohbausubstanz wird mit 0,30, der Anteil des Rohbaus wie marktüblich mit 44 % bewertet.
Berechnung:

1.412.103 € x 0,30 x 0,44 =	186.398 €

3.3.3 Berechnung des vorläufigen Sachwertes

	Rohbauwert als Zeitwert	186.398 €
+	Bodenwert	125.000 €
=	vorläufiger Sachwert	311.398 €

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert wie er in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert aus dem vorläufigen Sachwert ergibt sich unter Berücksichtigung eines objektspezifisch angepassten Wertfaktors und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie nachfolgend aufgestellt.

	vorläufiger Sachwert
x	objektspezifisch angepasster Wertfaktor
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert
+/-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Verkehrswert

4.1 Objektspezifisch angepasster Wertfaktor

Der vorläufige Sachwert wurde als Anteil der Rohbaukosten ermittelt. Hierzu wurde einschlägige Literatur zu Normalherstellungskosten der ImmoWertV wegen der Baupreisentwicklung aktualisiert. Der ermittelte Wert gibt somit den vorhandenen, zu schätzenden Sachwert wieder. Eine weitere Korrektur ist daher nicht angebracht.

Objektspezifisch angepasster Wertfaktor =	1,0

4.2 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

	vorläufiger Sachwert	311.398 €
x	objektspezifisch angepasster Wertfaktor	1,0
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert	311.398 €

4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Verkehrswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung der Kosten für Beräumung und Abbau der Ausstattung (Installation, Türen, Fenster, Putzlagen etc.). Der Aufwand hierfür wird nachfolgend geschätzt.

Weiter ist beim Bodenwert ein merkantiler Minderwert nach Schadensbeseitigung als sogenannter Vertrauensschaden zu berücksichtigen.

4.3.1 Kosten für Beräumung und Abbau der Ausstattung

Beräumung
Wohn-/Nutzflächen: 544 m²
Kosten: 30 €/m²
544 m² x 30 €/m² = 16.320 €

Abbau der Ausstattung
Abbau Fenster, Böden, Türen, Decken, Wandbeläge, Wandverkleidungen, Installationen, Putzlagen
Bruttogrundfläche: 904 m²
Kosten: 135 €/m²
904 m² x 135 €/m² = 122.040 €

4.3.2 Merkantiler Minderwert

Durch Kontamination des Bodens kam es zu unterirdischen Reinigungsmaßnahmen. Diese Reinigungsmaßnahmen wurden abgeschlossen im Jahre 2016. Die Sanierung des Grundwassers wurde betrieben im Zeitraum Juli 2008 bis Juli 2015. Durch Grundwassermonitoring im April 2016 wurde ein Abschlussbericht erstellt. Dieser sprach sich aufgrund der Verhältnismäßigkeit eindeutig gegen eine Fortsetzung der Sanierungsmaßnahmen aus. Im November 2016 wurde die Grundwasserreinigungsanlage zurückgebaut.

Bei der Bemessung des merkantilen Minderwertes wird auf nachfolgende Literatur verwiesen.

1. Bewertungsgesetz

Nach dem steuerlichen Bewertungsgesetz kommt ein Abschlag für einen verbleibenden Minderwert des Grundstücks nur in Betracht, wenn das Grundstück nicht dieselbe Nutzungs- und Bebauungsqualität wiedererlangt. Ergeben sich nach der Sanierung z.B. teurere Gründungsvoraussetzungen, so kann der Bodenwert im Einzelfall mit einem geringeren Wert anzusetzen sein.

Im Bewertungsfall ergäbe sich hieraus ein merkantiler Minderwert von 0 €.

2. Tewes in GuG 1/2000

Bei dem von Tewes verfassten Artikel geht er am Beispiel eines Hausschwammes von einem maximalen merkantilen Minderwert von 10 % aus, wenn die Schadensbeseitigung keine Qualitätseinschränkungen (Trockenheit dauerhaft gewährleistet) erwarten lässt, bei evtl. zu erwartenden Qualitätseinschränkungen (Trockenheit nicht sicher und dauerhaft gewährleistet) bis zu 20 %.

Bezogen auf den Bewertungsfall ergäbe diese Methode einen merkantilen Minderwert von 2,5 %, nachdem für das Bewertungsobjekt nach der Sanierung keinerlei Qualitätseinschränkungen vorhanden und auch nicht zu erwarten sind!

Berechnung:
311.398 € x 0,025 = 7.785 €

3. Minderwertabkommen VBHG/RAG in GuG 3/2002

Der Vertrag zwischen VBHG (Verband bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer e.V.) und der RAG (Ruhrkohle AG) geht bei der Bemessung des merkantilen Minderwertes im Wesentlichen
- von der prozentualen Höhe des Schadensgrades
- von der Art der Schadensbeseitigung und
- von der Verkäuflichkeit des Objektes aus.

Hierzu sind für die jeweiligen Kriterien Faktoren genannt. Im Bewertungsfall übernimmt der Verursacher die Kosten zur Schadensbeseitigung auf Ewigkeit. Der Schaden wirkt sich allein auf die Verkäuflichkeit des Objektes aus.

Das Abkommen ermittelt den merkantilen Minderwert aus 3 Faktoren.
1. dem Schadensgrad an den baulichen Anlagen (Faktoren A1 und A2) mit 2 % bis maximal 7 %, jeweils in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer
2. der Art der Schadensbeseitigung (Faktor B) mit Faktoren von 1 bis 1,6
3. nach der Verkäuflichkeit des Objektes mit Faktoren von 0,8 bis 1,1

Ein Faktor aus A1 ist anzusetzen bei erheblichem Substanzschaden in Abhängigkeit von Reparaturaufwand und Restnutzungsdauer, ein Faktor A2 bei erheblichem Eingriff in die Tragkonstruktion.

Im Bewertungsfall gibt es einen unbedeutenden Substanzschaden, nachdem die Nutzung des Objektes nach der Zeit der Schadensbeseitigung in keiner Weise eingeschränkt ist.

Nach Aussage, wie vorstehend zitiert, gilt der Grund und Boden nach Abschluss als weitestgehend altlastenfrei.

Ersatzweise wird hier die Restnutzungsdauer auf die Dauer des Bestehens des merkantilen Minderwertes abgestellt. Der merkantile Minderwert beginnt in der Regel nach Abschluss der Schadensbeseitigung. Die Dauer der Schadensbeseitigung wird hier großzügig mit 25 Jahren angenommen. Der merkantile Minderwert besteht nach einschlägiger Literatur 15 bis 25 Jahre. Die Dauer der Beeinträchtigung ist gleichzusetzen mit einer Restnutzungsdauer (Dauer des Schadens).

Hieraus ergibt sich aus A2 ein Wert von 5 %, für B und C ein Faktor von 1,0.

Der beschädigte Teil des Grundstücks ist der Bodenwert!
Hieraus ergäbe sich ein merkantiler Minderwert von
125.000 € x 0,05 = 6.250 €

4. Aurhammer

Bei der Berechnung des merkantilen Minderwertes nach Aurhammer verbleibt nach Beseitigung des Schadens ein verminderter Geltungswert. Dieser beträgt 20 % und setzt sich zusammen aus ästhetischem Wert mit bis zu 15 % und Prestigewert mit bis zu 5 %. Aus dem Prestigewert mit bis zu 5 % könnte ein Wert über dem Mittel mit 3 % zutreffend sein, nachdem der Prestigewert länger als die üblichen 15 Jahre vorhanden sein wird.
311.398 € x 0,03 = 9.342 €

Schätzung des merkantilen Minderwertes

Die Beurteilung des merkantilen Minderwertes erfolgt nun in nachfolgenden Parametern.
- Schadensumfang ursprünglich groß
- keine restlose Beseitigung möglich
- Schadensbeseitigung seit längerer Zeit abgeschlossen

In Anlehnung an Tewis wird der merkantile Minderwert im Grund und Boden geschätzt auf 13 %.

125.000 € x 0,13 =	16.250 €

Zusammenstellung

- Kosten der Beräumung	16.320 €
- Kosten für Abbau der Ausstattung	122.040 €
- Merkantiler Minderwert	16.250 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 154.610 €

4.4 Berechnung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ergibt sich nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beim marktangepassten vorläufigen Sachwert und nach einer Rundung.

	marktangepasster vorläufiger Sachwert	311.398 €
-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	154.610 €
=	Zwischenwert	156.788 €
+	Rundung	212 €
=	Verkehrswert	157.000 €

4.5 Plausibilitätskontrolle

Der Verkehrswert nach Schadensbeseitigung wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum 31.12.2020 geschätzt mit 143.000 €. Der ermittelte Verkehrswert ist damit plausibel.

4.6 Verkehrswert

Unter Berücksichtigung von allen wertbeeinflussenden Umständen wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag geschätzt auf

157.000 €

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Burgau, 09.03.2023

Anlagen

- Anlage 1, Bruttogrundflächenberechnung nach DIN 277/1987
- Anlage 2, Wohn-/Nutzflächenberechnung, 2 Seiten
- Anlage 3, Schreiben des Landratsamtes Donau-Ries zum Vollzug der Bodenschutz- und Wassergesetze, 7 Seiten
- Lichtbildaufnahmen beim Ortstermin, 22 Seiten
- Vorderhaus: Südansicht im Maßstab 1:100
- Vorderhaus: Grundriss Erdgeschoss Maßstab 1:100 aus Bauantrag von 1945
- Vorderhaus: Grundriss Obergeschoss Maßstab 1:100 aus Bauantrag von 1945
- Vorderhaus: Grundriss Dachgeschoss Maßstab 1:100 aus Bauantrag von 1945
- Zwischenbau: Gebäudeschnitt Maßstab 1:100
- Zwischenbau: Grundriss Erdgeschoss Maßstab 1:100
- Rückgebäude: Gebäudeschnitt Maßstab 1:100
- Rückgebäude: Grundriss Erdgeschoss Maßstab 1:100, Zwischenbau teilweise
- Rückgebäude: Grundriss 1. Obergeschoss Maßstab 1:100
- Rückgebäude: Grundriss 2. Obergeschoss Maßstab 1:100
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster Maßstab 1:1.000
- Auszug aus dem Stadtplan
- Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 1
Bruttogrundflächenberechnung nach DIN 277/1987 Flächen a und b

Verkehrswertermittlung Alle Angaben in m, Flächenangaben in m²
Schützenstraße 3, 86732 Oettingen in Bayern

Bezeichnung	Fläche			Abzug					Flächen nach
	x	y	Flächen +	x	y	Faktor	Flächen	Einzelflächen	Geschossen
Vorderhaus (ehem. Laden und Lager im EG, Wohnen OG, DG)									
KG	5,830	4,600	26,818				0,00	26,818	
	2,970	4,600	13,662				0,00	13,662	
Summe KG			-				0,00		40,480
EG	12,600	9,500	119,700				0,00	119,700	
	3,450	5,730	19,769				0,00	19,769	
			-				0,00	-	139,469
OG	1,000	139,469	139,469				0,00	139,469	
			-				0,00	-	139,469
DG	12,600	9,500	119,700				0,00	119,700	
									119,700
Summe Vorderhaus ohne Keller									398,637
Zwischenbau (ehem. Wäscherei, Kesselhaus)									
EG	9,500	6,540	62,130				0,00	62,130	
	0,500	1,500	0,750				0,00	0,750	
Summe Zwischengebäude									62,880
Rückgebäude (ehem. Färberei im EG, Wohnen OG. 2. OG)									
EG	9,120	11,030	100,594				0,00	100,594	
			-				0,00	-	100,594
OG, 2.OG, DG	100,594	3,000	301,782				0,00	301,782	
			-				0,00	-	301,782
Summe Rückgebäude									402,376
Summe								904,373	

Anlage 2

Anmerkung:
Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003 aufgestellt.
Die Nutzfläche beinhaltet die MF-G1 (exclusive Nutzung) nach der gif, Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. vom 01.11.2004.
Alle Angaben in m, Flächenangaben in m².
Die Maße wurden aus vorliegenden Plänen M 1:100 entnommen oder gemessen.

Wohn-/Nutzflächenberechnung

Verkehrswertermittlung
Schützenstraße 3, 86732 Oettingen in Bayern

		Fläche			Abzüge				Raumfläche	Zwischen-
Geschoss	Raumbezeichnung	x	y	Flächen+	x	y	Faktor	Flächen-	=	summen
Rückgebäude										
2.OG	Diele	2,380	4,610	10,972				0,000	10,972	
		1,250	1,770	2,213				0,000	2,213	
	Schlafzimmer	3,570	4,610	16,458	0,300	0,300	1,000	0,090	16,368	
	Wohnzimmer	5,970	3,730	22,268				0,000	22,268	
	Küche	4,285	3,730	15,983				0,000	15,983	
	Bad	2,975	1,770	5,266				0,000	5,266	
				-				0,000	-	73,069
1.OG	Raum o Bezeichnung	6,030	9,090	54,813				0,000	54,813	
	Personalräume	4,240	5,585	23,680				0,000	23,680	
				-				0,000	-	78,493
Summe Rückgebäude 1.OG; 2.OG										151,562
Rückgebäude EG	Lager	8,400	9,800	82,320	5,740	2,640	1,000	15,154	67,166	
Summe Rückgebäude EG Lager								0,000	-	67,166
Zwischenbau										
EG	Wäscherei	4,900	5,770	28,273	1,115	1,115	1,000	1,243	27,030	
	Kesselraum	4,190	5,770	24,176				0,000	24,176	
	Männertoilette	2,920	1,220	3,562				0,000	3,562	
Summe Zwischenbau				-				0,000	-	54,768

EG Vorderhaus				-				0,000	-	
	Laden	9,150	8,650	79,148	4,500	5,650	1,000	25,425	53,723	
		4,260	5,530	23,558	0,600	1,000	1,000	0,600	22,958	
	Büro	2,330	3,350	7,806				0,000	7,806	
	Waschküche	3,470	4,850	16,830				0,000	16,830	
Summe EG Vorderhaus										101,315
OG	Balkon	3,500	1,400	4,900	1,000	4,900	0,750	3,675	1,225	
	Flur	9,050	1,070	9,684				0,000	9,684	
	Kammer	2,520	2,870	7,232				0,000	7,232	
	Bad	2,520	1,820	4,586				0,000	4,586	
	Toilette	0,870	1,270	1,105				0,000	1,105	
	Nebenflur	0,870	2,400	2,088				0,000	2,088	
	Speise	1,220	3,430	4,185				0,000	4,185	
	Schlafzimmer	3,570	3,430	12,245				0,000	12,245	
	Schlafzimmer	2,770	3,430	9,501				0,000	9,501	
	Schlafzimmer	3,770	4,590	17,304				0,000	17,304	
	Wohnzimmer	4,970	3,970	19,731				0,000	19,731	
	Küche	4,270	3,970	16,952				0,000	16,952	
Summe Wohnen OG				-				0,000	-	105,838
DG	Vorplatz	1,370	3,750	5,138	1,370	0,800	0,500	0,548	4,590	
	Abort Abstellraum	2,400	1,600	3,840	2,400	0,800	0,500	0,960	2,880	
	Zimmer	4,770	3,870	18,460	0,600	1,100	2,000	1,320	17,140	
	Schlafzimmer	3,970	3,700	14,689	3,970	0,390	0,500	0,774	13,915	
	Zimmer	4,970	2,200	10,934				0,000	10,934	
	Küche	4,370	3,370	14,727	1,500	0,800	1,000	1,200	13,527	
Summe DG				-				0,000	-	62,985
Summe								0,000	543,635	

Anlage 3
Landratsamt Donau-Ries, Vollzug der Bodenschutz- und Wassergesetze

ENTWURF

LANDRATSAMT DONAU-RIES

Landratsamt Donau-Ries - 86609 Donauwörth

Gegen Postzustellungsurkunde

[redacted]

Wasserrecht

Bearbeiterin:	Frau Karin Köget
Zimmer:	Haus C - 2.99
Telefon:	0906-74-262
Telefax:	0906-74-43262
E-Mail:	karin.koeget@lra-donau-ries.de
Zeichen:	42-1783-2/121
Datum:	14.12.2020

Vollzug der Bodenschutz- und Wassergesetze;
Untergrundverunreinigungen im Bereich des Betriebsgebäudes der ehemaligen Textilreinigung- [redacted], Schützenstraße 3, 86732 Oettingen i. Bay.
hier: Geltendmachung von Aufwendungsersatz und Festsetzung des Wertausgleichs

Anlagen:
1 Kostenrechnung mit Zahlschein
1 Rechnungsaufstellung

Das Landratsamt Donau-Ries erlässt folgenden

Bescheid:

I. [redacted] wird verpflichtet, die seit der letzten Kostenfestsetzung (Bescheid des Landratsamtes Donau-Ries vom 26.10.2010, Az.: 42-6422-1) entstandenen weiteren Aufwendungen aus der mit Bescheiden des Landratsamtes vom 11.07.1996, Az.: 34-642-2, sowie vom 19.04.2000, Az.: 52-642-2 angeordneten Ersatzvornahme in Höhe von 15.210,81 € zu übernehmen bzw. dafür einzustehen.

II. Für die infolge der aus öffentlichen Mitteln finanzierten Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen eingetretene Erhöhung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstücks Fl.-Nr. 541 der Gemarkung Oettingen, hat [redacted] als Eigentümer ferner einen Wertausgleich zu leisten. Dieser aus dem Unterschied des Grundstückswerts ohne

Landratsamt Donau-Ries • Pflegstraße 2 • 86609 Donauwörth
www.lra-donau-ries.de • info@lra-donau-ries.de
Telefon: (0906) 74-0
Haltestellen Liebfrauenmünster und Marienapotheke
Öffnungszeiten:
Mo - Fr 7.30 - 12.30 Uhr und Do 14.00 - 17.00 Uhr
Terminvereinbarung auch außerhalb der Öffnungszeiten möglich

Bankverbindungen:
Sparkasse Donauwörth
IBAN: DE39 7225 0160 0190 0034 00
Raiff.-Volksbank Donauwörth eG
IBAN: DE96 7229 0100 0003 0700 00
Sparkasse Nördlingen
IBAN: DE79 7225 1520 0000 5012 20
Raiff.-Volksbank Ries eG
IBAN: [redacted]

Sanierung und dem Verkehrswert, der sich nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ergibt, zu errechnende Betrag wird

auf 143.000,00 € festgesetzt.

III. Dieser Bescheid ergeht gebührenfrei. An Auslagen werden für die Postzustellungsurkunde **3,50 €** erhoben.

Gründe:

I.

Auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Firma [redacted] Textilreinigung in Oettingen i. Bay., Schützenstraße 3 (Fl.-Nr. 541 der Gemarkung Oettingen), dessen Eigentümer [redacted] ist, wurden Untersuchungen auf Untergrundverunreinigungen durch leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe durchgeführt. Hierbei wurden im Bereich nördlich der Reinigungsanlage stark erhöhte LHKW-Bodenluftgehalte festgestellt, die eine weitergehende Untersuchung und eine seit dem Jahr 2000 andauernde Sanierung notwendig machten.

Nachdem [redacted] aus finanziellen Gründen nicht in der Lage war, die dafür notwendigen Maßnahmen in Auftrag zu geben, erließ das Landratsamt Donau-Ries mit Bescheid vom 11.07.1996 eine bestandskräftige Anordnung zur Untersuchung und der notwendigen Sanierung der Bodenbelastung. Ergänzend dazu erging am 19.04.2000 eine weitere Anordnung, in der im Wesentlichen der Aushub der ehemaligen Absetzgrube sowie der Beginn der Sanierungsmaßnahme mittels Abpumpen des Grundwassers sowie einer Bodenluftabsaugung geregelt worden sind. Die einzelnen Anordnungen daraus wurden im Wege der Ersatzvornahme ausgeführt, wobei als Auftraggeber das Landratsamt Donau-Ries auftrat.

In diesen Anordnungen wurde jeweils verfügt, dass [redacted] alle zur Untersuchung und Beseitigung des Lösemittelschadens entstehenden Kosten zu tragen hat, wobei das Landratsamt im Bescheid vom 23.04.1998, Az.: 34-642-2, bereits eine damals entstandene Teilsumme von 33.520,77 DM (entspricht 17.138,90 €) vom Schuldner erhoben hat. Diese Summe wurde mit Widerspruchsbescheid der Regierung von Schwaben vom 17.01.2000 auf 29.601,00 DM (entspricht 15.134,75 €) ermäßigt. In einem ergänzenden Bescheid vom 29.11.2004, Az.: 42-642-2 wurde [redacted] zur Übernahme einer weiteren Auslagensumme von 104.120,06 € sowie der auch weiterhin zu erwartenden Kosten verpflichtet. Der dagegen erhobene Widerspruch wurde von der Regierung von Schwaben zurückgewiesen. Am 28.10.2008 hat das Landratsamt die Zustimmung der Regierung von Schwaben für eine unbefristete Niederschlagung der vorgenannten Forderungen im Rahmen des Privat-Insolvenzverfahrens des [redacted] beantragt, nachdem für das Landratsamt Donau-Ries bei der Ausschüttung mit der Quote von 0,019138 % keine Verteilung erfolgt ist. Die Zustimmung der Regierung von Schwaben wurde am 03.11.2008 erteilt und die Forderungen dann intern niedergeschlagen. Mit Bescheid vom 26.10.2010, Az.: 42-6422-1 wurde [redacted] zuletzt verpflichtet, die Kosten für die seitdem weiter angefallenen Auslagen in Höhe von 256.832,23 € zu erstatten, sowie auch für künftig noch anfallende Aufwendungen einzustehen. Eine hiergegen zunächst erhobene Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht Augsburg wurde zurückgenommen und das Verfahren eingestellt.

Der Sanierungsfortschritt bzw. dessen Ergebnis wurde von der Firma [redacted] überwacht und

dokumentiert und stellt sich seit der letzten Kostenfestsetzung mit Bescheid vom 26.10.2010 im Wesentlichen wie folgt dar:

- Im Zeitraum ab Juli 2008 bis Juli 2015 wurde die Schadstoffentwicklung im Grundwasser und hier insbesondere im Abstrombereich Richtung Wörnitz durch die beauftragte Fachfirma [redacted] beobachtet und dokumentiert. Seither ist die Grundwasserreinigung eingestellt.

- Obwohl die fachlich vorgegebenen Sanierungsschwellenwerte noch nicht erreicht sind, wurde das Grundwassermonitoring im April 2016 mit dem Abschlussbericht von [redacted] beendet. Gründe der Verhältnismäßigkeit sprachen eindeutig gegen eine Fortsetzung der Sanierungsmaßnahme, weil nur mit weiterhin großem Aufwand lediglich geringe Restmengen der LHKW-Verunreinigung aus dem Grundwasser herausgefiltert werden könnten. Restbelastungen (im Boden und Grundwasser) im Bereich der ehemaligen chemischen Reinigung sind immer noch vorhanden. Natürliche biologische Abbauprozesse werden langfristig die Situation noch mehr verbessern.

- Im November 2016 wurde die Grundwasserreinigungsanlage zurückgebaut und an die Firma [redacted] verkauft.

Mit Ablauf des Jahres 2016 wurden die Maßnahmen zur Sanierung endgültig beendet.

Seit Beginn der Maßnahmen zur Sanierung im Jahr 1996 bis zum heutigen Tag sind Gesamtkosten in Höhe von 393.302,00 € entstanden, die vom Landratsamt Donau-Ries jeweils infolge der Ersatzvornahme zu begleichen waren.

Folgende Teilsummen wurden von [redacted] bereits angefordert:

mit Kostenfestsetzungsbescheid vom 23.04.1998	(17.138,90 € - reduziert auf)	15.134,75 €
mit Kostenfestsetzungsbescheid vom 29.11.2004		104.120,06 €
mit Kostenfestsetzungsbescheid vom 26.10.2010		256.832,23 €

An Zahlungen leistete [redacted] bislang lediglich eine Summe von 1.600,00 DM (= 818,07 €).

Für die Maßnahmen seit der letzten Kostenfestsetzung mit Bescheid vom 26.10.2010 bis zum Abschluss der Sanierung sind folgende weitere Kosten angefallen:

Jahr 2010 (19.10.2010)	11,56 €
Jahr 2011	2.841,72 €
Jahr 2012	1.905,79 €
Jahr 2013	5.877,41 €
Jahr 2014	1.601,40 €
Jahr 2015	2.239,56 €
Jahr 2016	1.159,04 €
Jahr 2017	26,53 €
Erstattung 2017	- 452,20 €
Insgesamt	**15.210,81 €**

Zum Stichtag 01.11.2007 wurde durch den Gutachterausschuss des Landkreises Donau-Ries ein Verkehrswertgutachten i. S. d. § 25 Abs. 2 BBodSchG zur Ermittlung der maßnahmenbedingten Wertsteigerung erstellt, welches einen Grundstückswert vor der Sanierung von Null und einen Verkehrswert von 143.000 € nach der Sanierung zum Ergebnis hatte. Eine ursprünglich geplante Neubegutachtung im Auftrag des [redacted] ist nicht mehr erfolgt.

Am 07.12.2020 fand auf Bitten der Stadt Oettingen ein gemeinsames Gespräch mit Vertretern der Stadt und den [redacted] im Landratsamt Donau-Ries statt, in welchem das Festsetzungsverfahren erläutert und die weitere Vorgehensweise besprochen wurde.

II.

1. Das Landratsamtes Donau-Ries ist für den Erlass dieses Bescheides nach Art. 1 des Kostengesetzes (KG) und § 25 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. Art. 10 Abs. 2 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) sowie Art. 3 Abs. 1 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) sachlich und örtlich zuständig.

2. Nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 KG ist derjenige zur Zahlung von Kosten verpflichtet, der eine Amtshandlung veranlasst hat. Amtshandlungen in diesem Sinne sind dabei die Maßnahmen, die das Landratsamt Donau-Ries im Wege der mit Bescheiden vom 11.07.1996 und 19.04.2000 verfügten Ersatzvornahme zu Untersuchungen und der Sanierung/Schadensbeseitigung durchgeführt hat bzw. durchführen hat lassen. Darüber hinaus enthalten auch die bestandskräftigen Bescheide zur Anordnung der Ersatzvornahmen ausdrückliche Regelungen zur Kostentragung durch [redacted]

   Dem Landratsamt Donau-Ries, das jeweils den Auftrag für die notwendigen Maßnahmen vergab, sind hierfür Kosten in Höhe von insgesamt 393.302,00 € € entstanden. Mit Bescheiden vom 23.04.1998, 29.11.2004 und 26.10.2010 wurden [redacted] davon bereits 378.091,19 € auferlegt.

   Seit der letzten Kostenfestsetzung im Jahr 2010 sind dem Landkreis Donau-Ries weitere Kosten für (fortgesetzte bzw. ergänzende) Maßnahmen zur Untersuchung, Sanierung, Überwachung und Wartung im Zusammenhang mit der Bodenverunreinigung entstanden. Auf die beigefügte Kostenaufstellung wird insoweit verwiesen

   Als Eigentümer des Grundstücks und damit Zustandsverantwortlichem sowie als Adressat der bestandskräftigen Ersatzvornahmebescheide, hat [redacted] auch für diese seit der letzten Kostenfestsetzung noch weiter entstandenen Kosten einzustehen.

   Das Landratsamt Donau-Ries hat schon aus haushaltsrechtlichen Gründen alles zu unternehmen, damit auch diese Kosten für die Sanierung nicht der Allgemeinheit auf Dauer aufgebürdet werden. Daran ändert auch das inzwischen abgeschlossene Insolvenzverfahren des [redacted] nichts, welches mit Beschluss des Amtsgerichts Nördlingen vom 27.04.2009 mit einer Restschuldbefreiung beendet wurde, da die vorliegend angeforderten Kosten erst nach diesem Beschluss entstanden sind.

3. Rechtsgrundlage für die Festsetzung des Wertausgleichs in Ziffer II. dieses Bescheids ist § 25 Abs. 1 BBodSchG. Danach hat der Eigentümer eines Grundstücks - soweit durch den Einsatz öffentlicher Mittel bei Maßnahmen zur Erfüllung der Pflichten nach § 4 BBodSchG der Verkehrswert des Grundstücks nicht nur unwesentlich erhöht wurde und der Eigentümer die Kosten hierfür nicht oder nicht vollständig getragen hat, einen von der zuständigen Behörde festzusetzenden Wertausgleich in Höhe der maßnahmenbedingten Wertsteigerung an den öffentlichen Kostenträger zu leisten.

Die durch Sanierungsmaßnahmen bedingte Erhöhung des Verkehrswerts eines Grundstücks besteht dabei aus dem Unterschied zwischen dem Wert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn die Maßnahmen nicht durchgeführt worden wären, und dem Verkehrswert, der sich für das Grundstück nach Durchführung der Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen ergibt (§ 25 Abs. 2 BBodSchG).

Grundlage für den hier festgesetzten Wertausgleich in Höhe von 143.000 € ist das Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses des Landkreises Donau-Ries zum Stichtag 1.11.2007. Aufgrund des längeren Zeitraums zwischen Erstellung dieses Gutachtens, des Abschlusses der Sanierungsmaßnahmen und der jetzigen Wertfestsetzung, wurde beim Gutachterausschuss unter dem Datum vom 09.12.2020 angefragt, ob der damals ermittelte Wert unter Berücksichtigung der seitdem noch erfolgten weiteren Sanierungsmaßnahmen und der allgemeinen Entwicklung des Grundstücksmarktes noch als belastbar angesehen werden kann. Mit überschlägiger Wertauskunft vom 10.12.2020 teilte der Gutachterausschuss mit, dass der 2007 ermittelte Verkehrswert trotz inzwischen geringerer Restnutzungsdauer des Anwesens nach wie vor als angemessen zu betrachten sei, da sich in den zurückliegenden 13 Jahren u. a. die marktüblichen Mieten erhöht und der wertbeeinflussende Liegenschaftszinssatz verringert habe. Zudem habe sich der Bodenwert im betreffenden Bereich in diesem Zeitraum um ca. 10% erhöht.

Nachdem die Sanierungsmaßnahmen zum 31.12.2016 abgeschlossen wurden, hatte nun fristwahrend die Wertfestsetzung bis zum 31.12.2020 in der vorgenannten Höhe zu erfolgen (§ 25 Abs. 3 BBodSchG). Belastbare Gründe, weshalb nach § 25 Abs. 6 BBodSchG zur Vermeidung einer unbilligen Härte oder aus Gründen des öffentlichen Interesses auf die Wertfestsetzung ganz oder teilweise verzichtet werden müsste, liegen (derzeit) noch nicht vor. Angesichts der Höhe der eingesetzten öffentlichen Mittel von knapp 400.000 € kann eine unbillige Härte jedenfalls nicht allein mit dem Gesundheitszustand des [redacted] und dessen persönlichen finanziellen Verhältnissen begründet werden. Des Weiteren kann zum jetzigen Zeitpunkt auch noch nicht von einer völligen Unverkäuflichkeit aufgrund des ergänzend zur Festsetzung in das Grundbuch (neu) einzutragenden Bodenschutzlast-vermerks ausgegangen werden, welcher dem Landkreis Donau-Ries die 1. Rangstelle im Falle einer Zwangsversteigerung des Grundstücks sichert. Denn es ist wie vorstehend ausgeführt davon auszugehen, dass der festgesetzte Betrag i. H. v. 143.000 € nach wie vor einen realistischen Verkehrswert wiederspiegelt, der sich seit der Begutachtung in 2007 jedenfalls nicht nach unten verändert hat. Findet sich ein Käufer, der bereit ist, diesen Betrag zu bezahlen und der sich vertraglich verpflichtet, den Kaufpreis anstatt an [redacted] an den Landkreis Donau-Ries zu entrichten, wäre der festgesetzte Ausgleichsbetrag zu erlassen und der Bodenschutzlastvermerk im Grundbuch zu löschen, vgl. § 25 Abs. 6 Satz 2 BBodSchG.

Das Landratsamt Donau-Ries verkennt dabei nicht, dass erwartbare Folgekosten, z. B. im

Falle der Notwendigkeit einer Entsorgung kontaminierten Bodenaushubs bei einem geplanten Neubau, einen Verkauf erschweren. Es hat deshalb in Abstimmung mit der Kämmerei des Landkreises und der Gesellschaft für Altlastsanierung in Bayern mbH (GAB), gegenüber der sich der Landkreis Donau-Ries im Übrigen zur Wertfestsetzung auch vertraglich verpflichtet hat, bereit erklärt, in dem Fall, dass [redacted] – ggf. mit Unterstützung durch die Stadt Oettingen – noch einen Kaufinteressenten findet, über eine mögliche nachträgliche Reduzierung des festgesetzten Betrags zu verhandeln. Voraussetzung für eine solche Reduzierung ist jedoch, dass seitens [redacted] nochmals ernsthafte Bemühungen zu einem freihändigen Verkauf erfolgen und mögliche Kaufinteressenten plausible Gründe darlegen – ggf. in Form eines eigenen Verkehrswertgutachtens durch einen anerkannten Sachverständigen für Immobilienbewertung – weshalb nicht die volle Höhe des festgesetzten Wertausgleichs als Kaufpreis angesetzt werden kann. Für diesbezügliche Gespräche mit potentiellen Käufern steht das Landratsamt zur Verfügung. Als Zeithorizont für eine solche abschließende Käufersuche wurde im Gespräch vom 07.12.2020 längstens ein halbes Jahr vereinbart. Sollte ein freihändiger Verkauf bis dahin weiterhin nicht gelingen, wird das Landratsamt in einem nächsten Schritt auf Grundlage des Bodenschutzlastvermerks die Zwangsversteigerung des Grundstücks beantragen. Sollte auch hier der festgesetzte Betrag von 143.000 € nicht realisierbar sein, wird das Landratsamt in Abstimmung mit Kämmerei und GAB den Betrag ebenfalls nachträglich angemessen reduzieren.

Vor Ausschöpfung der vorgenannten Möglichkeiten sieht das Landratsamt dagegen aus haushaltsrechtlichen Gründen sowie der vertraglichen Bindung gegenüber der GAB keine Möglichkeit, den festzusetzenden Betrag von vornherein herabzusetzen. Die Voraussetzungen für einen Teilverzicht auf den Ausgleichsbetrag aus Gründen des öffentlichen Interesses liegen insoweit noch nicht vor.

III.

Für die Zustellungskosten dieses Bescheides sind Auslagen von **3,50 €** entstanden, die vom Verursacher zu erstatten sind (Art. 3 Abs. 3 und Art. 10 Abs. 1 Nr. 2 KG). Der Kostenfestsetzungsbescheid ergeht gebührenfrei (Art. 3 Abs. 1 Nr. 5 a KG).

RECHTSBEHELFSBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid **kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage**[1] bei dem

Bayerischen Verwaltungsgericht Augsburg in 86152 Augsburg

Postfachanschrift: Postfach 11 23 43, 86048 Augsburg
Hausanschrift: Kornhausgasse 4, 86152 Augsburg

schriftlich, zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz **zugelassenen**[2] Form erhoben werden. Die Klage muss den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) und den Gegenstand des Klagebegehrens

bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigefügt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.

[redacted]
Regierungsdirektor

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

(1) Durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung vom 22. Juni 2007 (GVBl S. 390) wurde das Widerspruchsverfahren im Bereich des Wasserrechts abgeschafft. Es besteht keine Möglichkeit, gegen diesen Bescheid Widerspruch einzulegen.

(2) Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen! Nähere Informationen zur elektronischen Einlegung von Rechtsbehelfen entnehmen Sie bitte der Internetpräsenz der Bayerischen Verwaltungsgerichtsbarkeit (www.vgh.bayern.de).

– Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

Lichtbildaufnahmen beim Ortstermin

Vorderhaus

Ansicht von Süden

Ansicht von Südosten

Ansicht von Südwesten

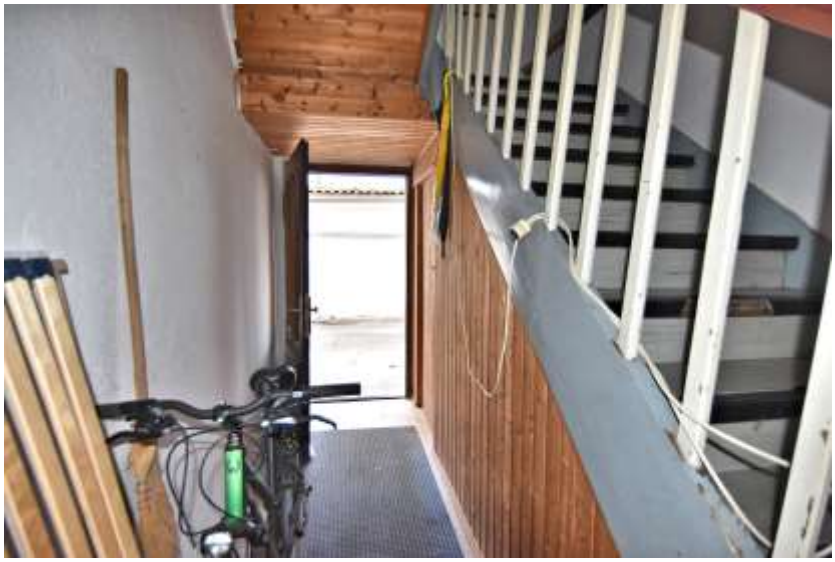
Detailansicht ehemaliger Zugang zum Laden von der Schützenstraße

Innenansicht ehemaliger Laden

Detailansicht Eingang von der Sterngasse

Teilunterkellerung: Hauptraum

Teilunterkellerung: Vorraum mit Treppe zum Erdgeschoss



Eingang West: Flur mit Treppenhaus

Eingang West: Detailansicht Treppenuntersicht

Obergeschoss: Flur

Obergeschoss: Flur, Detailansicht Holzdielen mit Linoleum

Obergeschoss: Bad

Obergeschoss: Küche

Obergeschoss: Wohnraum

Obergeschoss: Detailansicht Kastenfenster aus Holz

Obergeschoss: Dachterrasse Anbau Nord

Dachgeschoss: Bad, Bild 1

Dachgeschoss: Bad, Bild 2

Dachgeschoss: Bad, Detailansicht Fliesen mit Klebeband fixiert

Dachgeschoss: Küche mit Mietereinbauten

Dachgeschoss: Diele mit Treppe zum Dachspitz

Dachgeschoss: Abseite

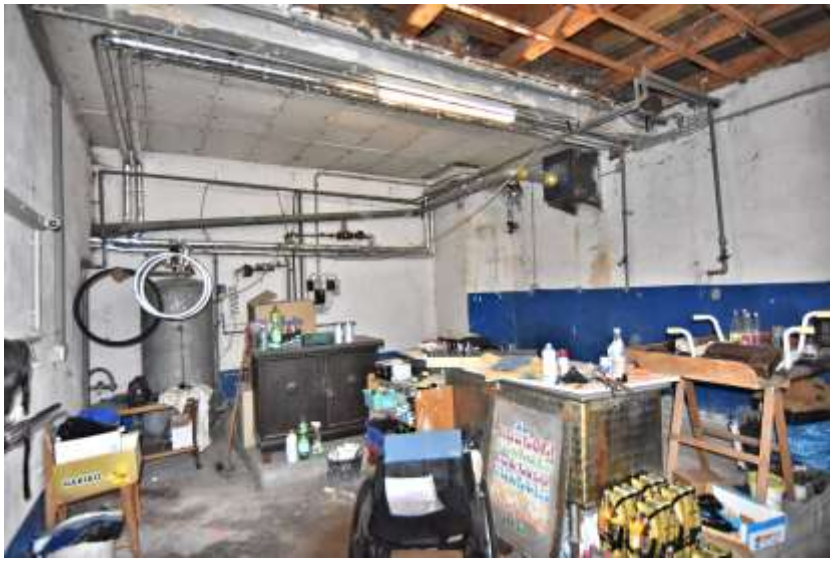
Dachspitz

Zwischenbau

Ansicht von Nordwesten

Zugang zur ehemaligen Reinigung und zum Rückgebäude

Ehemalige Reinigung: Anlieferung



Ehemalige Reinigung

Ehemalige Reinigung: Zentrale Gasheizung für die Gebäude

Ehemalige Reinigung: Toilette

Ehemalige Reinigung: Bohrungen und Messstellen Altlasten

Rückgebäude

Ansicht von Norden

Ansicht von Nordwesten

Innenansicht Garage

Erdgeschoss: ehemalige Reinigung

Erdgeschoss: Treppe zum 1. Obergeschoss

2. Obergeschoss: Bad

2. Obergeschoss: Küche

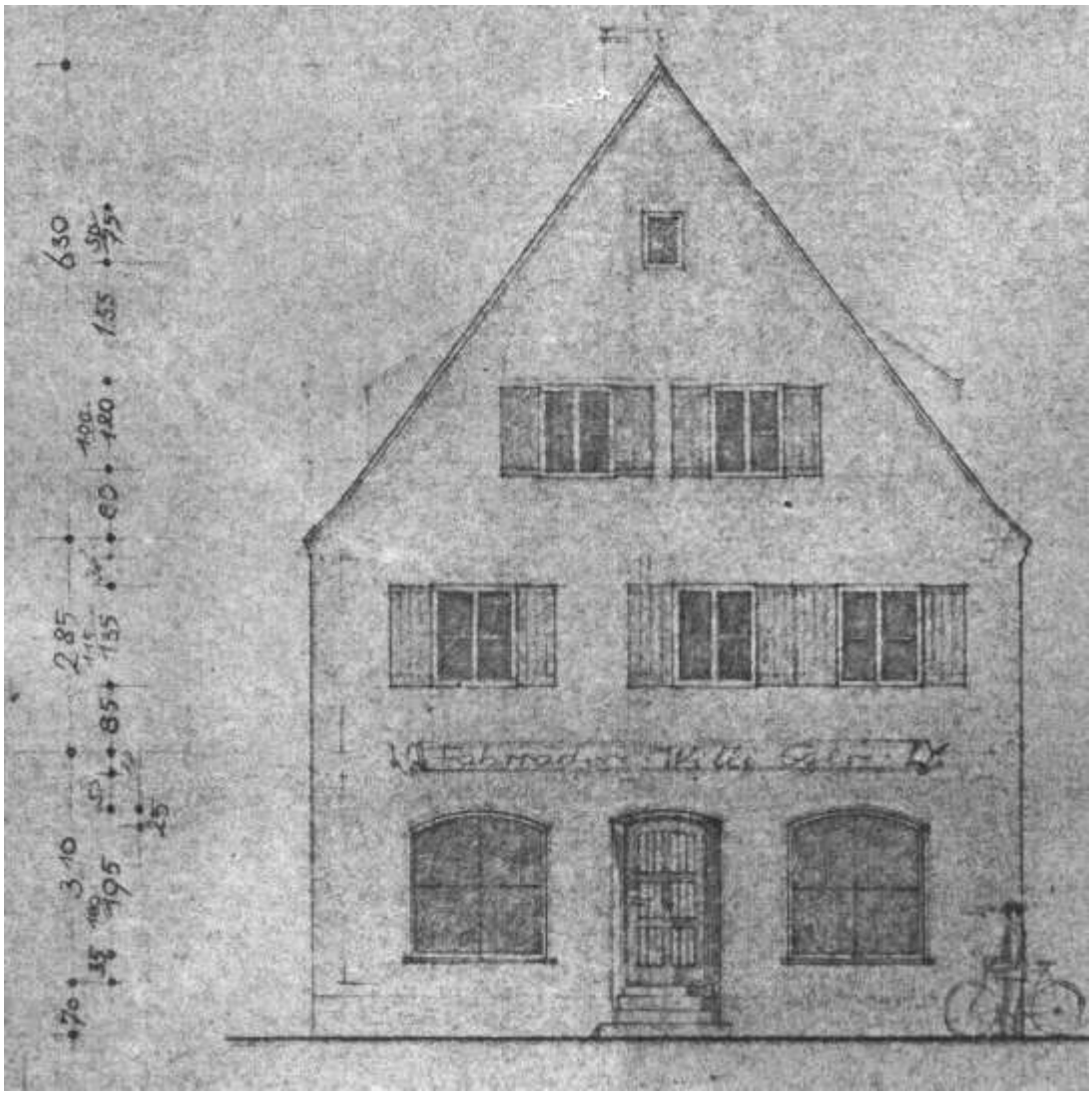
2. Obergeschoss: Wohnraum

2. Obergeschoss: Wohnraum

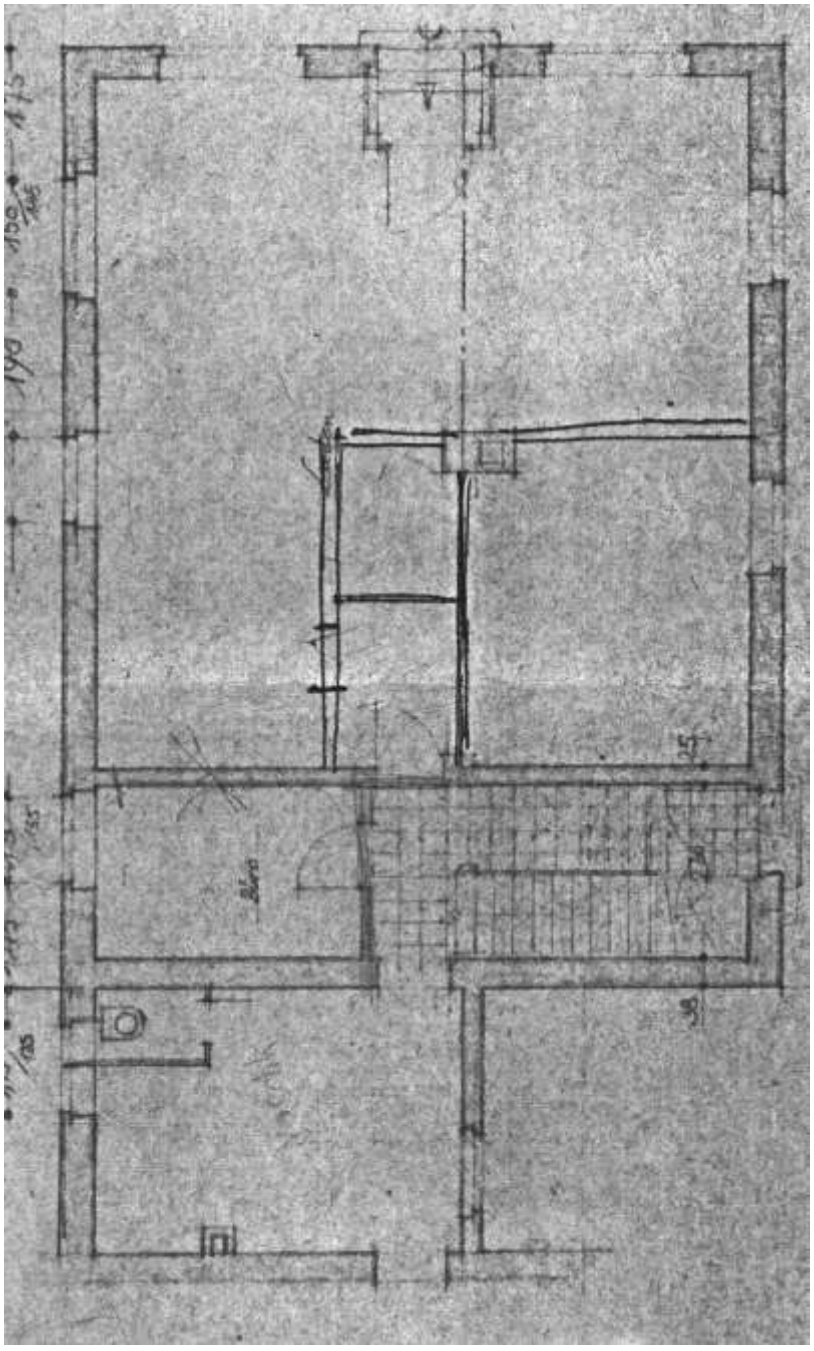
2. Obergeschoss: Treppe zum Dachgeschoss

Dachgeschoss

Vorderhaus: Südansicht im Maßstab 1:100

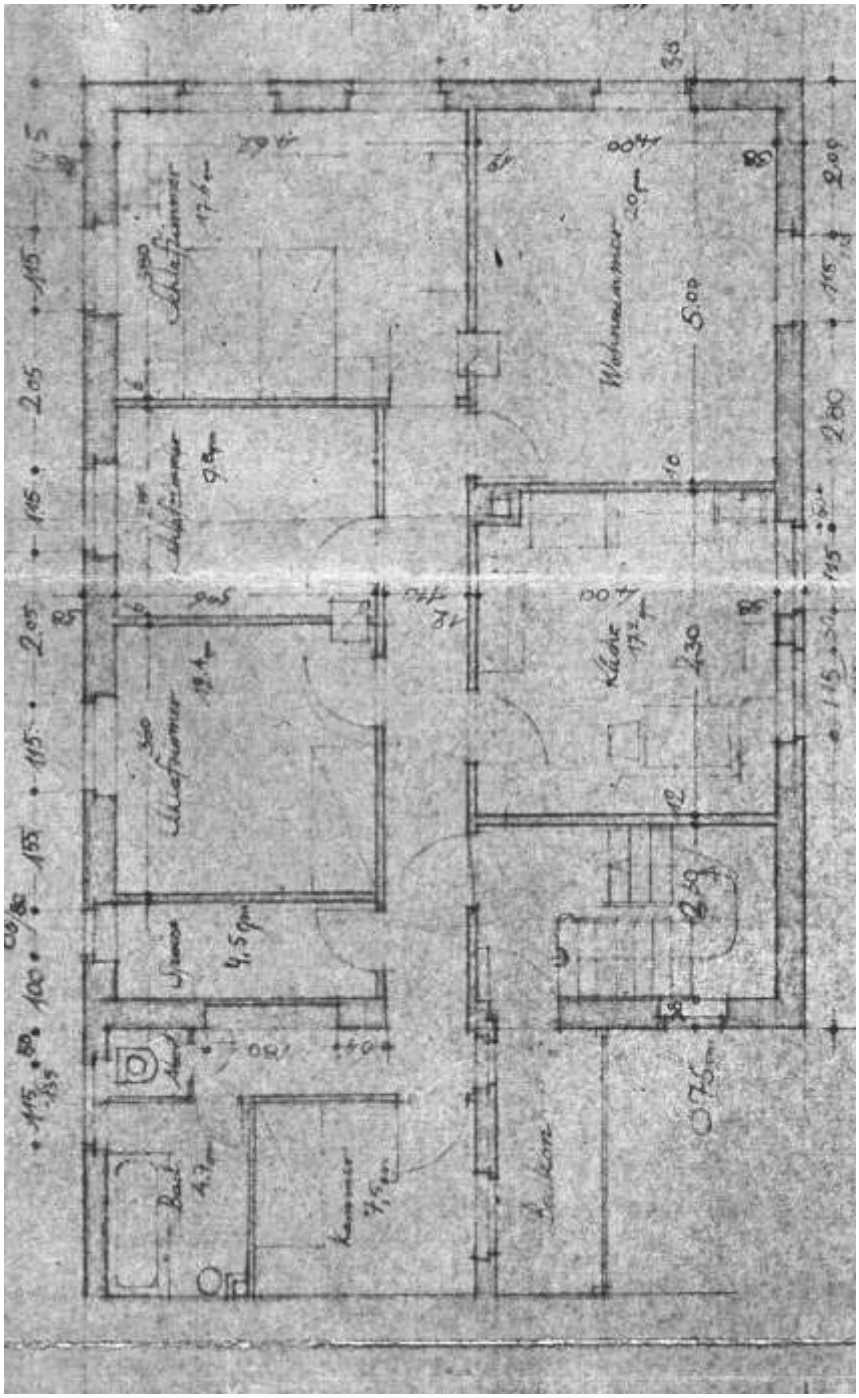


Vorderhaus: Grundriss Erdgeschoss Maßstab 1:100 aus Bauantrag von 1945



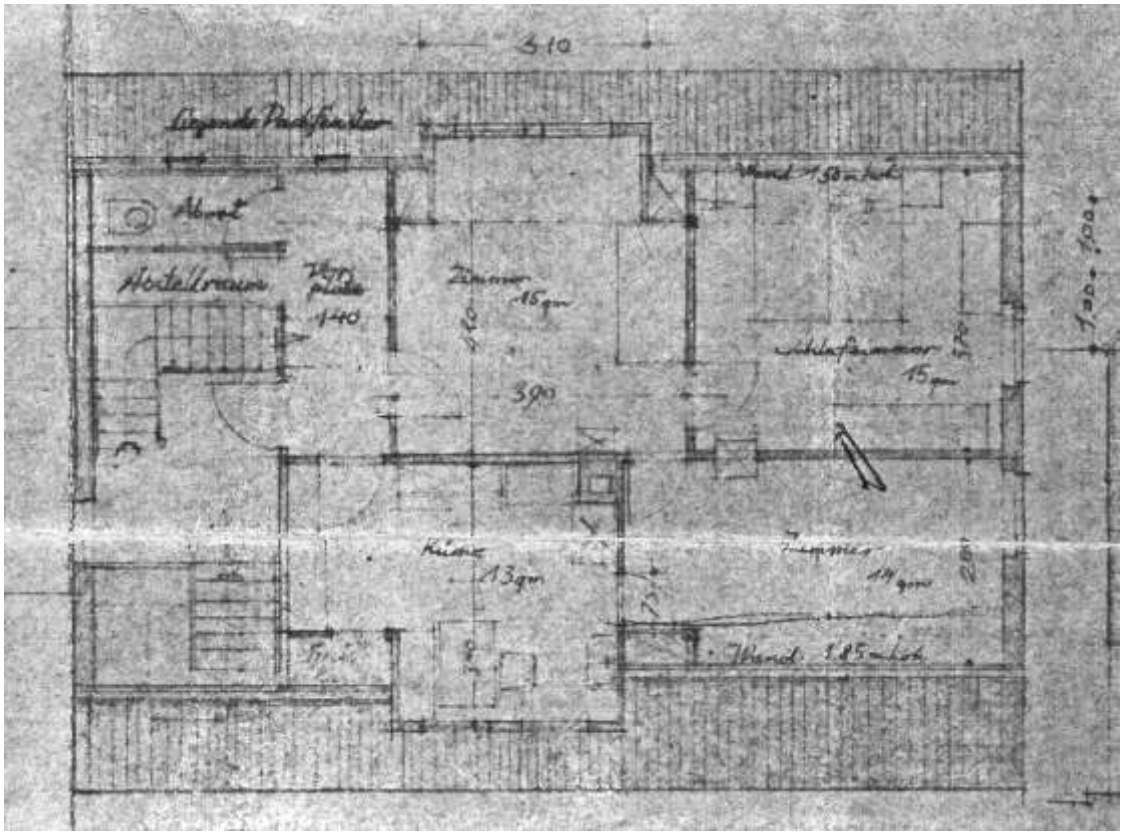
Der Plan stimmt mit der tatsächlichen Ausführung nicht überein.

Vorderhaus: Grundriss Obergeschoss Maßstab 1:100 aus Bauantrag von 1945



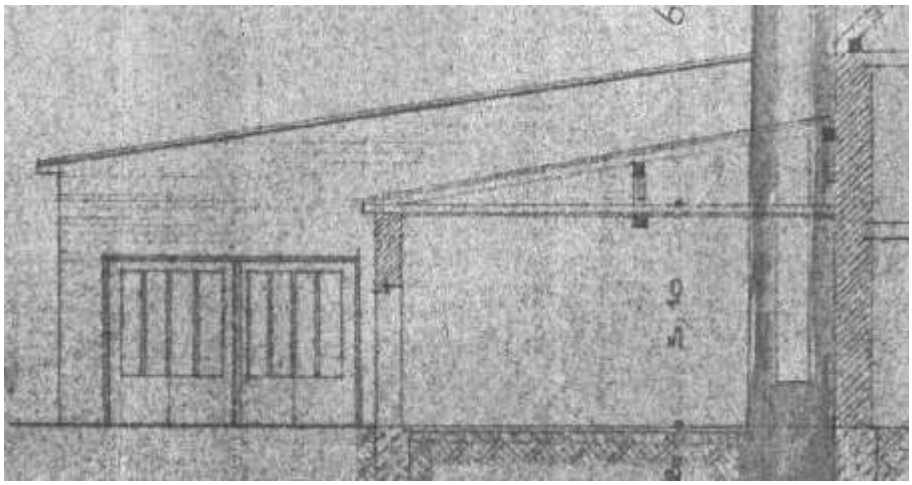
Der Plan stimmt mit der tatsächlichen Ausführung nicht überein.

Vorderhaus: Grundriss Dachgeschoss Maßstab 1:100 aus Bauantrag von 1945

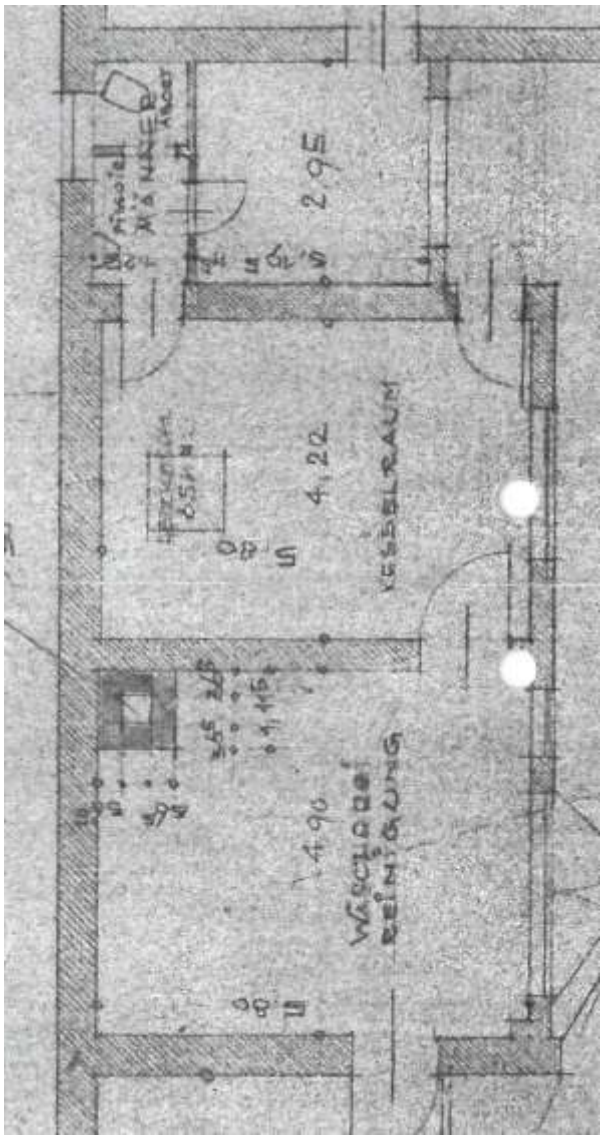


Der Plan stimmt mit der tatsächlichen Ausführung nicht überein.

Zwischenbau: Gebäudeschnitt Maßstab 1:100

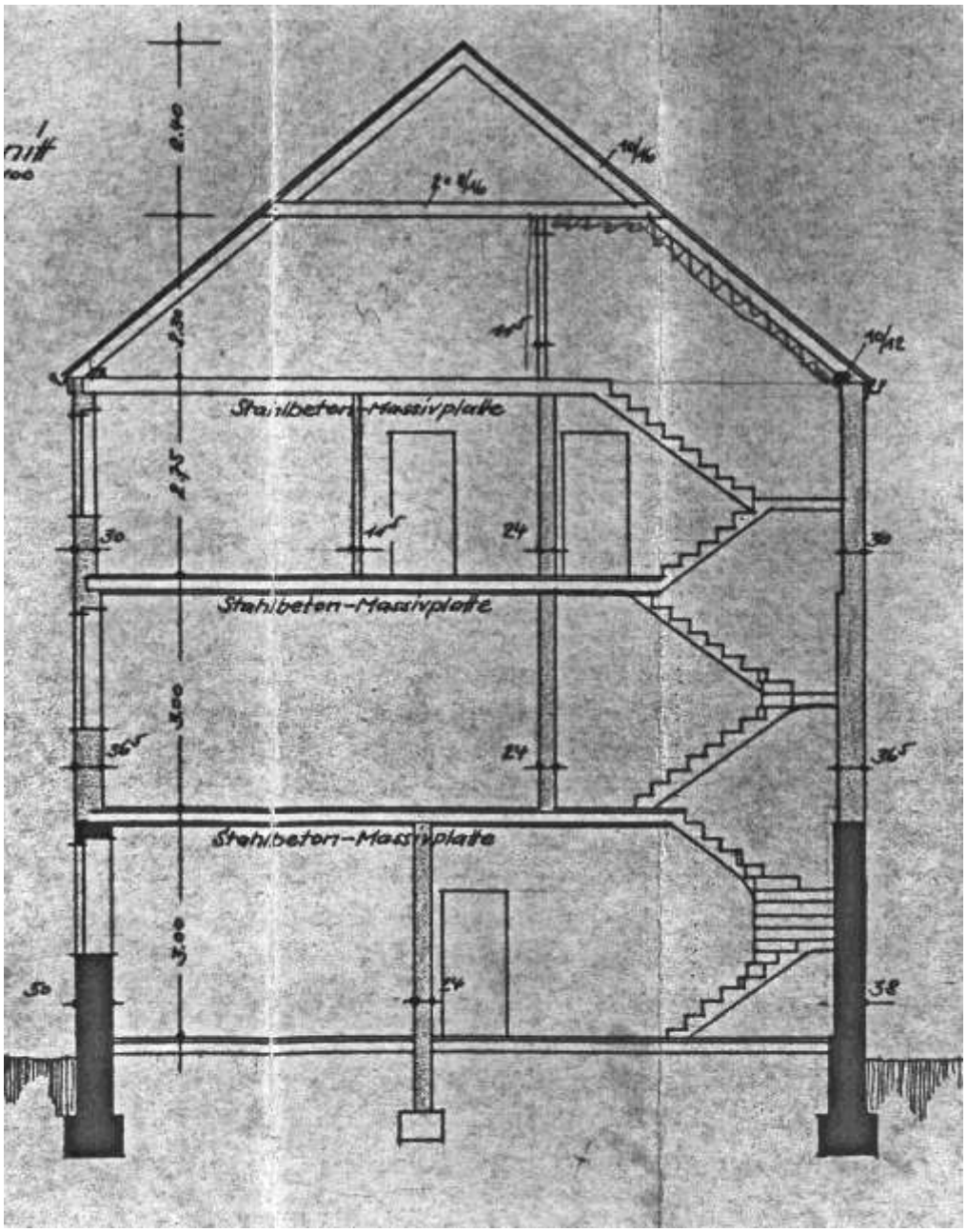


Zwischenbau: Grundriss Erdgeschoss Maßstab 1:100

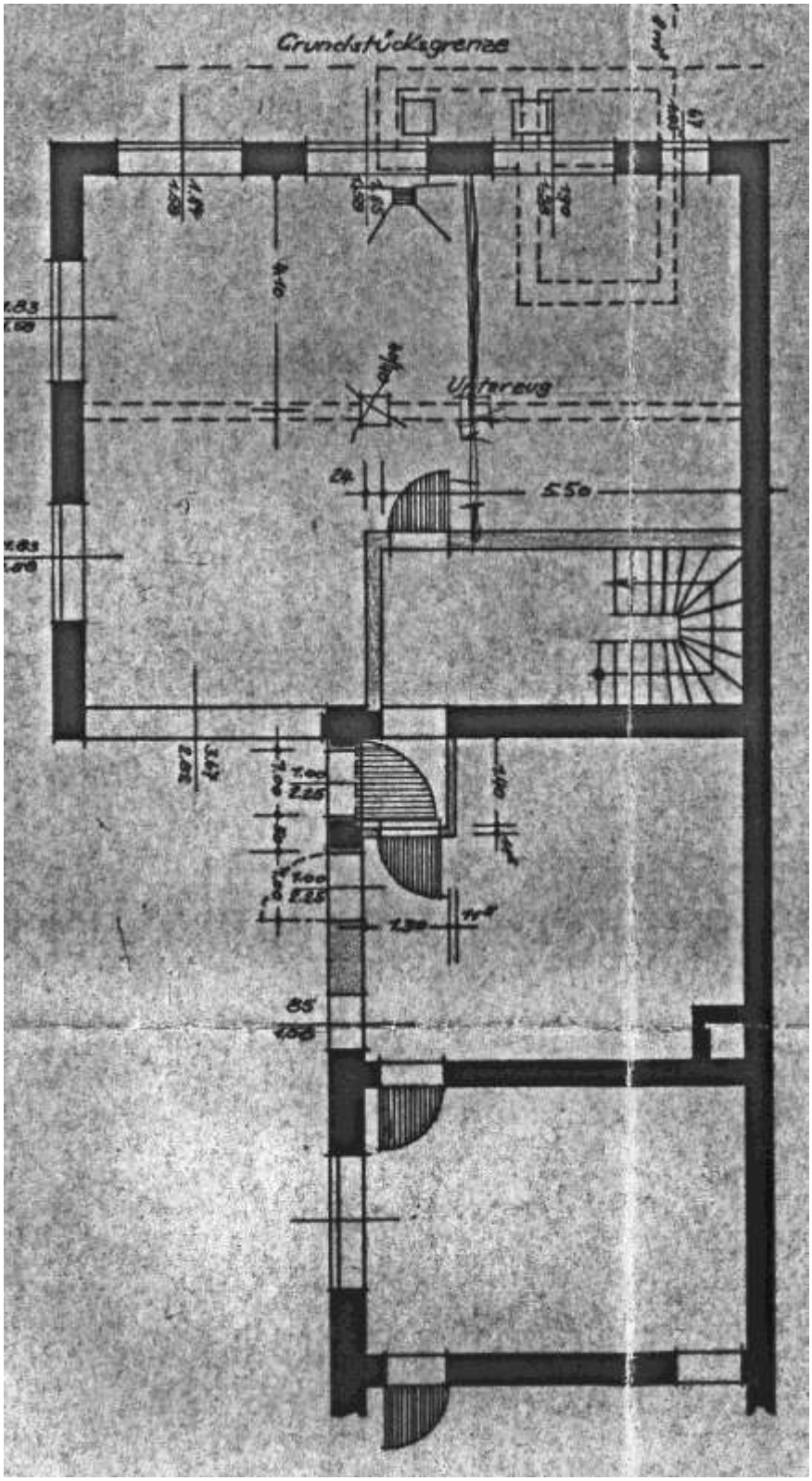


Der Plan stimmt mit der tatsächlichen Ausführung nicht überein.

Rückgebäude: Gebäudeschnitt Maßstab 1:100

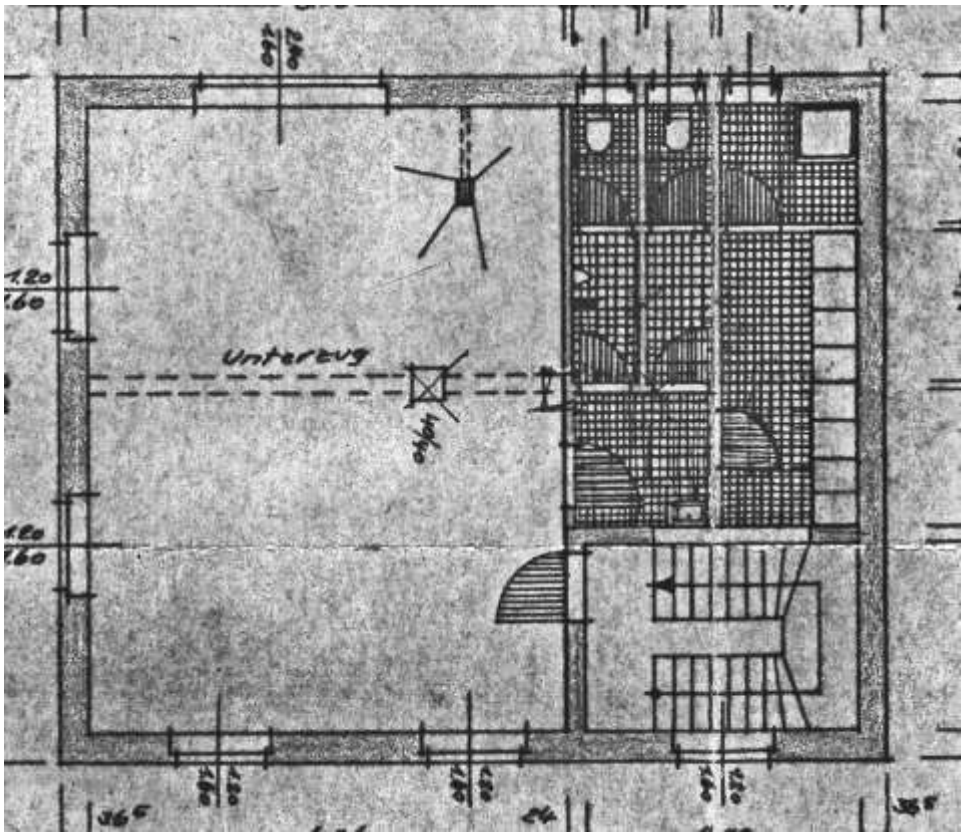


Rückgebäude: Grundriss Erdgeschoss ohne Maßstab Zwischenbau teilweise



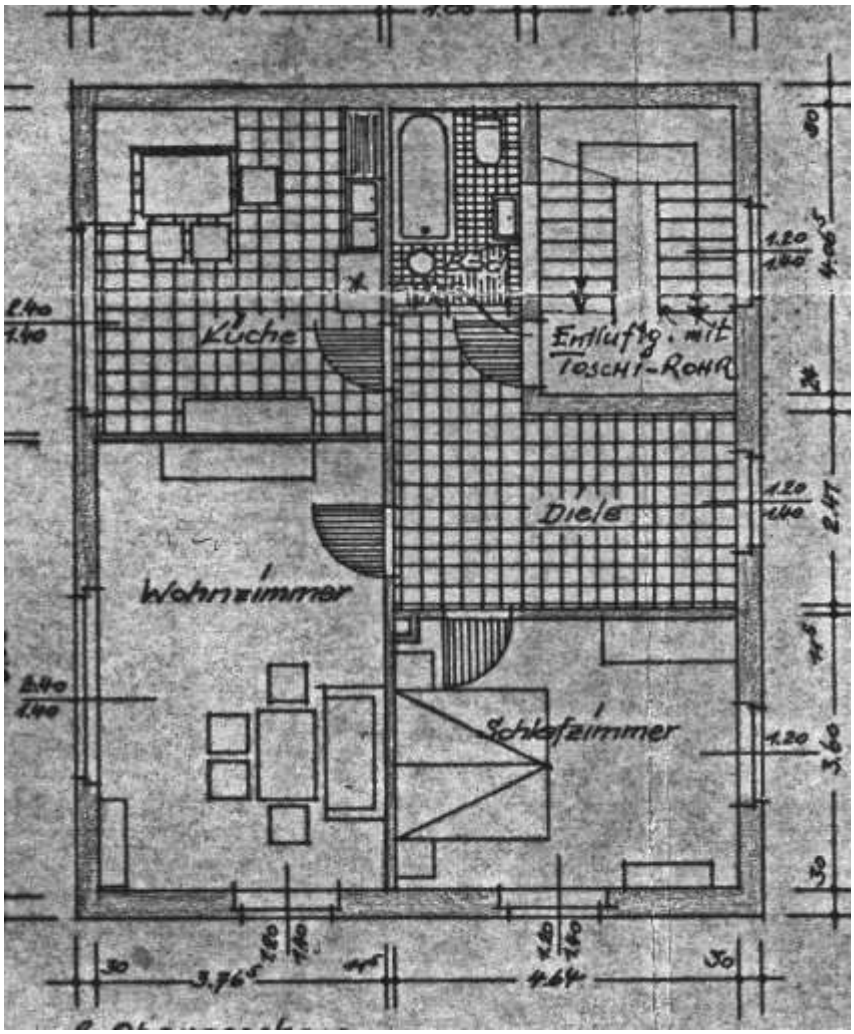
Der Plan stimmt mit der tatsächlichen Ausführung nicht überein.

Rückgebäude: Grundriss 1. Obergeschoss Maßstab 1:100



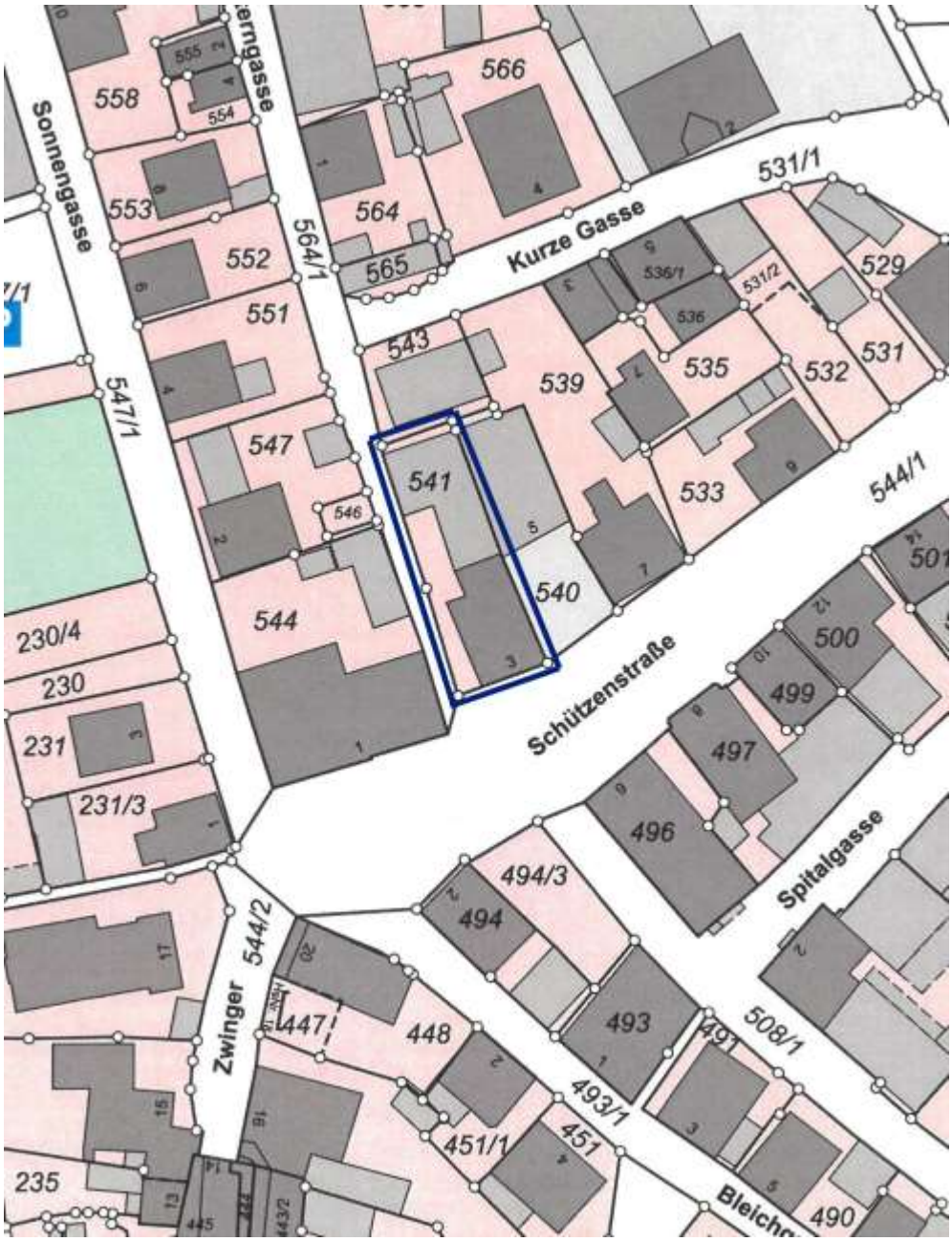
Der Plan stimmt mit der tatsächlichen Ausführung nicht überein.

Rückgebäude: Grundriss 2. Obergeschoss Maßstab 1:100



Der Plan stimmt mit der tatsächlichen Ausführung nicht überein.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Maßstab 1:1.000

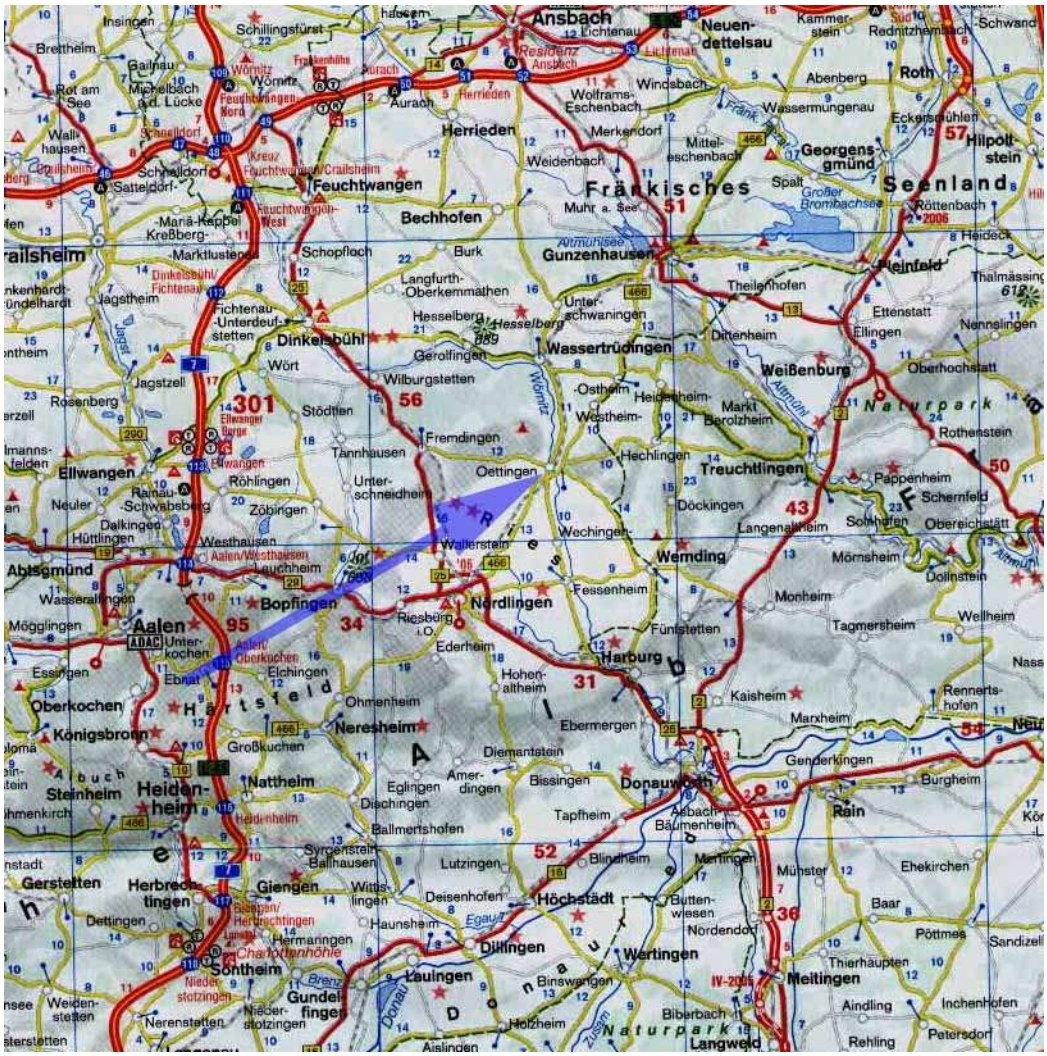


Das Bewertungsgrundstück ist umrandet.

Auszug aus dem Stadtplan

Der eingetragene Pfeil zeigt auf die Lage des Bewertungsobjektes.

Auszug aus der Straßenkarte



Der eingetragene Pfeil zeigt auf die Lage von Oettingen in Bayern.