



Ausfertigung Nr. 5 von 6

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB i.V. mit § 74a Abs. 5 ZVG

Gutachten-Nr. 017/2025

29.10.2025

Auftraggeber:

Amtsgericht Regensburg
-Vollstreckungsgericht-
93066 Regensburg
AZ: 1 K 7/25

Eigentümer:

██████████

Bewertungsgrundstück (Objekt):

Gewerbegrundstück
mit unfertigem Gebäude

**84094 Elsendorf
Rehmoosstraße 22**



Flurstück 1881/32 der Gemarkung Ratzenhofen

Auftragszweck:

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag:

17.10.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

17.10.2025
(Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung:

17.10.2025

Verkehrswert (Marktwert)
gem. § 194 BauGB
EUR 225.000,-

Kurzbeschreibung:

Erschlossenes, 2.068 m² großes Gewerbegrundstück in der Gemeinde Elsendorf im Gewerbepark Rehmoostal, welches stark eingewachsen und mit einem Gebäude weitgehend im Rohbauzustand bebaut ist. Mit der Errichtung des eingeschossigen, nicht unterkellerten Gebäudes (geplant als Werkstatt mit Betriebsleiterwohnung) mit ca. 150 m² Geschossfläche wurde vermutlich im Jahr 2013 begonnen. Das Gebäude befindet sich seither im unfertigen Bauzustand. Schädigungen durch Witterungseinflüsse bzw. einen umgestürzten Baum sind möglich. Für die Wertermittlung wird von einer Freilegung des Grundstücks (Abbruch Gebäude, Entsorgung von Baumaterial, Bauabfällen, Maschinen und Container sowie Rodung im erforderlichen Umfang) ausgegangen. Ein Bebauungsplan ist vorhanden.



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse..... | 3 |
| 2. Allgemeine Angaben | 4 |
| 2.1 Angaben zur Auftragserteilung | 4 |
| 2.2 Grundlagen | 5 |
| 2.3 Vorbemerkungen..... | 6 |
| 3. Lage des Grundstücks | 7 |
| 3.1 Makrolage | 7 |
| 3.2 Mikrolage..... | 8 |
| 4. Grundstück..... | 9 |
| 4.1 Grundbuchdaten | 9 |
| 4.2 Lasten im Grundbuch..... | 10 |
| 4.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs..... | 10 |
| 4.4 Grundstücksbeschreibung | 11 |
| 5. Gebäude..... | 13 |
| 5.1 Baubeschreibung der baulichen Anlagen | 14 |
| 6. Grundstücksmarkt und Marktgängigkeit | 15 |
| 6.1 Immobilienmarkt Gewerbegrundstücke Elsendorf | 15 |
| 6.2 Marktgängigkeit Bewertungsobjekt | 16 |
| 7. Verkehrswertermittlung | 16 |
| 7.1 Wertermittlungsverfahren..... | 16 |
| 7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 17 |
| 7.3 Erläuterung zur Boden-/ Liquidationswertermittlung..... | 17 |
| 7.4 Berechnung Liquidationswert | 20 |
| 8. Verkehrswert | 20 |
| 9. Anlagen..... | 21 |
| 9.1 Fotodokumentation | 21 |
| 9.2 Orts- und Regionalkarten..... | 25 |
| 9.3 Digitaler Flurkartenauszug (ALKIS) | 28 |
| 9.4 Luftbilddaufnahme..... | 29 |
| 9.5 Baupläne | 30 |
| 9.6 Flächenberechnung | 33 |
| 10. Erläuterungen..... | 34 |



1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

| | |
|---|--|
| Bewertungsgegenstand | Gewerbegrundstück mit unfertigem Gebäude |
| Grundstücksgröße | 2.068 m ² Gebäude- und Freifläche |
| Baurechtliche Nutzbarkeit | Gewerbegebiet (GE) |
| Planungsgrundlagen | rechtskräftiger Bebauungsplan |
| Erschließung | vollständig erschlossen |
| Bodenrichtwert | EUR 100/m ² per 01.01.2024 |
| angepasster Bodenrichtwert | EUR 130/m ² per 17.10.2025 |
| Bodenwert | EUR 268.840,- |
| Altlasten im Boden | kein Altlastenverdacht |
| Baujahr | Baubeginn ca. 2013 |
| Bruttogrundfläche BGF in m² | ca. 150 m ² |
| Wohn-/Nutzfläche in m² | geplant ca. 108,7 m ² |
| Wertermittlungsverfahren | Liquidationswertverfahren |
| Lasten in Abt. II | keine wertrelevanten Eintragungen |
| Verkehrswert | rd. EUR 225.000,- |



2. Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zur Auftragserteilung

| | |
|---------------------------------|---|
| Objektadresse | Rehmoosstraße 22 84094 Elsendorf |
| Kreis/Bezirk | Landkreis Kelheim, Regierungsbezirk Niederbayern |
| Eigentümer | [REDACTED] |
| Auftraggeber | Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)- 93066 Regensburg |
| Auftrag | Die Gutachterin wurde vom Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) gemäß Schätzungsanordnung vom 07.08.2025 beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des o.g. Versteigerungsobjektes zu erstellen. |
| Grund/Zweck | Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB i.V. mit § 74a Abs. 5 ZVG zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens Aktenzeichen des Amtsgerichts: 1 K 7/25 <u>betreibende Gläubigerin:</u> [REDACTED] <u>Schuldner:</u> [REDACTED] |
| Gutachterin | Diana Müller |
| Empfänger des Gutachtens | der Auftraggeber |
| Besichtigt am | 17.10.2025 |
| Wertermittlungsstichtag | 17.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätsstichtag | 17.10.2025 |
| Übergabetermin Gutachten | 29.10.2025 per Post und E-Mail an den Auftraggeber |
| Ausfertigungen | Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon 4 ungebundene Ausfertigungen in Papierform und 1 Ausfertigung in digitaler Form (pdf) für den Auftraggeber sowie 1 Ausfertigung für die Akten der Gutachterin. |
| Seitenanzahl | Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 34 Seiten inkl. Anlagen. |



2.2 Grundlagen

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 17.10.2025. An der Besichtigung nahmen neben der Gutachterin keine weiteren Personen teil:

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstands und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgte ohne Anspruch auf Vollständigkeit und nur durch Inaugenscheinnahme, soweit dieses durch die auf dem Grundstück und im Gebäude gelagerten Baumaterialien, Bauabfälle und das stark zugewachsene Grundstück möglich war.

Einige der anlässlich der Ortsbesichtigung angefertigten Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten beigelegt.

Unterlagen

Dem Gutachten lagen folgende Unterlagen zu Grunde:

- Auszug aus dem Grundbuch von Ratzenhofen, Blatt 1601 vom 24.03.2025
- digitale Flurkarte (ALKIS)
- Luftbildaufnahme aus dem Bayernatlas
- Altlastenauskunft vom 17.09.2025
- Auskünfte der Erschließungsträger über den erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks
- Auskunft des zuständigen Kaminkehrers vom 17.09.2025
- Grundrisse, Ansichten, Schnitt (Eingabeplan) von 26.11.2012
- Freistellungserklärung vom Genehmigungsverfahren der Verwaltungsgemeinschaft Mainburg vom 10.12.2012
- Antrag auf Baugenehmigung vom 05.12.2012
- Baubeschreibung zum Bauantrag vom 05.12.2012
- Flächenberechnungen vom 27./28.11.2012
- Stellplatznachweis vom 28.11.2012
- Kanalbestandsplan vom 24.05.2007
- Bodenrichtwert per 01.01.2024 vom Gutachterausschuss des Landkreises Kelheim
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim vom 21.10.2025
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim
- Einsichtnahme in die Fachdaten der Landesämter für Umwelt und Denkmalpflege
- Einsicht in die Bebauungspläne der Gemeinde Elsendorf
- Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Elsendorf über das Baurecht vom 25.09.2025, 23./28.10.2025 und des Landratsamtes Kelheim vom 27.10.2025

Darüber hinaus wurden von der Gutachterin weitere Informationen gemäß jeweiliger gesonderter Angabe in diesem Gutachten eingeholt.



2.3 Vorbemerkungen

Grundsätze

Das nachfolgende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren. Aus diesem Grunde wurden die versteigerungsrechtlichen Besonderheiten beachtet und der Wert des Grundstücks ohne Berücksichtigung von eventuellen Eintragungen in Abteilung II ermittelt. Es wurde in Anlehnung an die Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt.

Gemäß § 55 ZVG erstreckt sich die Versteigerung des Grundstücks grundsätzlich auch auf das Zubehör. Gegenstand der Bewertung ist demnach auch das Zubehör. Der Wert der beweglichen Gegenstände (Zubehör) ist dabei unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen (§ 74 a Abs. 5 Satz 2 ZVG).

Grundlage der Wertermittlung sind der vereinbarte Auftrag, die vorliegenden Unterlagen, Informationen und Angaben des Auftraggebers bzw. des Eigentümers und der Behörden sowie die örtlichen Eindrücke bei der Besichtigung, wie sie im Gutachten dokumentiert werden sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag).

Eine besondere Überprüfung der Baugrundverhältnisse und der Bauteile auf Bauschäden und Baumängel mit Untersuchung auf ihre möglichen Ursachen sowie eine konkrete Untersuchung von Holzbauteilen auf Hausschwamm, Schädlingsbefall und Fäulnis wurde auftragskonform nicht durchgeführt. Insbesondere wurden keine Bauteile geöffnet und es kann nicht gewährleistet werden, dass an verdeckt liegenden Bauteilen Schädigungen vorhanden sind, die hier nicht genannt werden.

Es können nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann die Gutachterin keine Gewährleistung übernehmen.

Gutachtenverwendung

Die Nutzung des Wertgutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zu Grunde liegt. Eine Nutzung zu anderen Zwecken ist nicht zulässig. Jegliche Vervielfältigungen (auch auszugsweise) bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Auftragnehmers.

Die im Gutachten verwendeten Karten und Daten sind durch die Herausgeber zu dem vorstehenden Zweck lizenziert und ebenfalls urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Hiervon unberührt ist das Recht auf Vervielfältigung und öffentlicher Zugänglichmachung auch im Internet für das Gericht.



3. Lage des Grundstücks

3.1 Makrolage

| | |
|--|--|
| Großraumlage | Gemeine Elsendorf, Landkreis Kelheim Regierungsbezirk Niederbayern, Bundesland Bayern |
| Ortsfunktion | Die zum Landkreis Kelheim gehörende Gemeinde Elsendorf mit ihren Gemeindeteilen befindet sich in der Kulturlandschaft Hallertau, dem größten Hopfenanbaugebiet der Welt, ca. 8 km nördlich der Kleinstadt Mainburg. Westlich von Elsendorf, ca. 40 Fahrkilometer entfernt, liegt das Regionalzentrum Ingolstadt. Das Oberzentrum Landshut befindet sich südöstlich in ca. 35 km Entfernung. Zum Regionalzentrum Regensburg und der Metropole München beträgt die Entfernung ca. 45 km bzw. 75 km. |
| Bevölkerung | Elsendorf verzeichnete zum 30.06.2024 etwa 2.149 Einwohner mit bis zum Jahr 2017 leicht steigender und seitdem leicht rückläufiger Tendenz. Nach dem Demographiespiegel für Bayern wird in der Gemeinde bis zum Jahr 2033 ein geringer Bevölkerungszuwachs prognostiziert. |
| Wirtschaftsstandort | <p>In der Gemeinde Elsendorf haben sich überwiegend kleinere und mittelständischen Unternehmen angesiedelt, aber auch überregional agierende Unternehmen, wie der Automobilzulieferer Magna International. Die Gemeinde unterstützt die Ansiedlung von Gewerbebetrieben durch Ausweisung von Gewerbegebieten und einem Gewerbesteuerhebesatz von 340 %. Insgesamt verfügt die Gemeinde über 4 Gewerbegebieten mit insgesamt ca. 172.000 m² Gewerbefläche.</p> <p>Im Landkreis Kelheim herrschen mit einer Arbeitslosenquote von 3,3 % (Stand 09/2025, Bayern 4,2 %) und einer Kaufkraftquote von 101,6 % insgesamt gute wirtschaftliche Verhältnisse vor.</p> <p>Der Landkreis Kelheim rangiert auf Platz 81 (= hohe Chancen) von 400 deutschen kreisfreien Städten und Landkreisen in Bezug auf die Entwicklungsperspektiven (PROGNOS-Zukunftsatlas 2025).</p> |
| Nahversorgung/ Öffentliche Einrichtungen/ Bildungseinrichtungen/ Freizeit | <p>In Elsendorf sind Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden, wie ein Lebensmittelmarkt, Metzgerei, Bäckerei, Post- und Bankfiliale, Tankstelle und einige wenige gastronomische Einrichtungen.</p> <p>Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten mit Kindekrippe und eine Grundschule.</p> <p>Geschäfte mit umfangreicherer Sortimentsbreite, Dienstleister, Fachmarkt- und Nahversorgungszentren, Ärzte, Apotheken, Seniorenpflegeeinrichtungen, Klinik und weiterführende Schulen sind in der ca. 8 km entfernten Stadt Mainburg vorhanden.</p> <p>Mittlerer Freizeitwert durch Vereinstätigkeit und Ausflugsmöglichkeiten in das Umland.</p> |
| Verkehrsanbindung | Elsendorf liegt direkt mit eigener Anschlussstelle an der Bundesautobahn A 93 und der Bundesstraße B 301. Dadurch ist die Gemeinde sehr gut an den überörtlichen Straßenverkehr angebunden. Ein Bahnanschluss ist nicht vorhanden. Die nächsten Fernbahnhöfe befinden sich in Regensburg und Ingolstadt. |



Der öffentliche Nahverkehr wird über Buslinien abgedeckt, die die Gemeinde mit den Städten Kelheim und Mainburg verbindet.

Der nächste internationale Flughafen befindet sich in München und ist ca. 48 km entfernt.

Beurteilung Makrolage

Die Verkehrsanbindung an den überörtlichen Straßenverkehr ist sehr gut, die Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind jedoch eher unterdurchschnittlich ausgeprägt. Für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die Lage in der Gemeinde als gut zu beurteilen.

3.2 Mikrolage

Ortslage

Das zu bewertende Gewerbegrundstück befindet sich ca. 2 km nordwestlich des Hauptortes Elsendorf im Gewerbegebiet Nord, nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A93 und westlich der Bundesstraße B301.

Der südliche Teil des Gewerbegebietes wird vom großflächigen Werksgelände des Automobilzulieferer Magna geprägt. Der nördliche Teil des Gewerbegebietes, auf der Internetseite der Gemeinde als „Gewerbepark Rehmoostal“ bezeichnet, befindet sich auf einer Anhöhe, die durch einen Kiefern- und Laubbaumbestand geprägt ist. Die Gewerbegrundstücke hier verfügen über Grundstücksgrößen von etwa 2.000 bis 4.000 m². Angesiedelt haben sich überwiegend kleinere und mittelständische Unternehmen mit ihren Betriebsgebäuden und teilweise integrierten Betriebsleiterwohnungen.

Das zu bewertende Grundstück erschließt man von der Bundesstraße 301 entweder von Süden über die durch das Gewerbegebiet führende Industrie- und Rehmoosstraße (ca. 800 m) oder von Norden über die Straße Am Pandurenberg (ca. 550 m).

Umgebungsbebauung

In der unmittelbaren Umgebungsbebauung befinden sich 1- bis 2-geschossige Betriebsgebäude mit -soweit erkennbar- überwiegend integrierten Betriebsleiterwohnungen, die zeitlich etwa innerhalb der letzten 20 Jahren entstanden sind. Gegenüber dem Bewertungsgrundstück entsteht gerade ein Bürogebäude mit Betriebsleiterwohnung. Nördlich des Grundstücks (Flst. 1881/25) wurden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Erdmaßnahmen durchgeführt. Hier soll auskunftsgemäß eine Lagerhalle mit Büro errichtet werden.

Infrastruktur

Die nächste Einkaufsmöglichkeit befindet sich im Hauptort Elsendorf oder an der ca. 900 m entfernten Tankstelle. Die Bushaltestelle an der B301 ist ca. 1,2 km entfernt. Die Entfernung zur Autobahnauffahrt beträgt ca. 1,3 km bis 1,8 km.

Beeinträchtigungen

Bei der Ortsbesichtigung waren keine störenden Beeinträchtigungen wahrnehmbar, sind aufgrund der Lage im Gewerbegebiet und der dort üblichen Lärmimmissionen jedoch grundsätzlich anzunehmen.

Parkmöglichkeiten

Im öffentlichen Straßenraum sind Parkmöglichkeiten vorhanden.



Beurteilung Mikrolage

Das Gewerbegebiet ist verkehrstechnisch günstig gelegen. Anbieter von Mittagsgesellschaften oder Einkaufsmöglichkeiten sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Besonders ist die vorhandene Mischung aus Gewerbe und Betriebsleiterwohnungen und der für Gewerbegebiete vergleichsweise hohe Grünflächenanteil. Insgesamt gute Mikrolage.

4. Grundstück

4.1 Grundbuchdaten

Amtsgericht Kelheim

Grundbuch von Ratzenhofen

Gemarkung Ratzenhofen

Blatt 1601

Auszugsdatum 24.03.2025

Eigentümer [REDACTED]

Bestandsverzeichnis:

| lfd. Nr. BV | Wirtschaftsart und Lage | Flur | Flurstück | Fläche [m²] |
|-------------|---|------|----------------|--------------|
| 1 | Rehmoosstraße 22, Gebäude- und Freifläche | | 1881/32 | 2.068 |
| | | | Gesamt: | 2.068 |

Herrschvermerke:

2/ zu 1 und 3/ zu 1
Abwasserleitungsrecht an dem Grundstück Flurstück 2005

Die Bewilligungsurkunde Nr. 1494/1971 vom 19.08.1971 wurde eingesehen. Das zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks (roter Punkt) belastete Flst. 2005 ist in der nachfolgenden Abbildung gelb dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Leitungsrecht für das Bewertungsgrundstück nicht mehr relevant ist.



Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de



Hinweis Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass vom Zeitpunkt des Grundbuchabrufs am 24.03.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag keine wertrelevanten Eintragungen im Grundbuch erfolgt sind.

4.2 Lasten im Grundbuch

Grundsatz Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich außer Betracht. Es wird vom Vollstreckungsgericht jedoch um eine kurze Darstellung gebeten, um welchen Wert sich der Verkehrswert des Grundbesitzes durch eventuell in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Rechte mindert.

Eintragungen in Abt. II **lfd. Nr. 1**
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg Vollstreckung, AZ: 1 K 7/25); eingetragen am 24.03.2025.

Erläuterung:
Das Recht ist verfahrensbedingt eingetragen worden und nicht bewertungsrelevant.

Eintragungen in Abt. III Die Eintragungen sind nicht bewertungsrelevant.

4.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs

Altlasten Es liegt eine Auskunft des Umweltamtes des Landkreises Kelheim vom 17.09.2025 vor. Hiernach ist das zu bewertende Grundstück nicht im Altlastenverdachtskataster eingetragen. Die Auskunft erhebt jedoch keinen Anspruch darauf, dass keine Altlasten vorhanden sind. Um genaue Erkenntnisse über eventuell vorhandene Altlasten zu erlangen, wird empfohlen, ggf. Untersuchungen bzw. Messungen vorzunehmen.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung hat sich kein Verdacht auf schädliche Verunreinigungen des Bodens (Altlasten) ergeben. Es wird in dieser Wertermittlung daher von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Baulasten Bayern führt kein Baulastenverzeichnis. Die Sicherung baurechtskonformer Zustände wird hier grundsätzlich im Grundbuch vorgenommen. Darüber hinaus können jedoch auch abgegebene Zustimmungserklärungen gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde (z. B. Abstandsflächenübernahmeerklärung) zur Bauakte genommen werden, die nicht dinglich im Grundbuch gesichert sind. Derartige Erklärungen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks sind nicht bekannt.

Denkmalschutz Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Einsicht in die Fachdaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht innerhalb des Verdachtsbereichs eines Bodendenkmals. Das Gebäude ist nicht als Baudenkmal in der Denkmalliste erfasst.

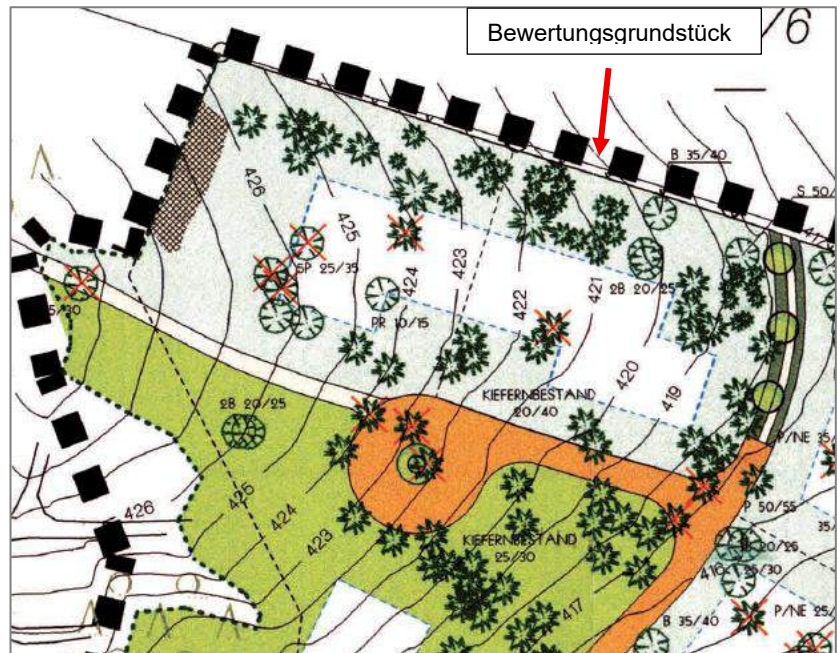
Weitere nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten Die Ortsbesichtigung und die Unterlagen lassen keine sonstigen Rechte Dritter oder sonstige Verhältnisse erkennen, welche die bestehende Nutzung beeinträchtigen.



4.4 Grundstücksbeschreibung

| | |
|---------------------------------|--|
| Zuschnitt/ Form | Die Form und Gestalt des Grundstücks ist dem anliegenden Flurkartenauszug zu entnehmen. Es hat einen annähernd quadratischen Zuschnitt, wobei die östliche Grundstücksseite entsprechend dem Straßenverlauf ungerade geformt ist. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 46 m und die mittlere Breite ca. 45 m. |
| Bebauung des Grundstücks | Das Grundstück ist im westlichen Bereich mit einem ca. 15 m x 10 m großen Gebäude bebaut, welches nicht fertiggestellt worden ist und sich vermutlich seit mindestens 10 Jahren im weitgehenden Rohbaustand befindet. Auf dem stark zugewachsenen Grundstück befinden sich neben gelagerten Baumaterialien auch ein geschlossener Baustellencontainer aus Metall. |
| Topografie | Vorhanden ist geneigtes Gelände, wobei das Grundstück nördlich des Gebäudes abgebösch und zur westlichen Grundstücksgrenze hin abgegraben wurde. Ob die Hangsicherung an der westlichen Grundstücksgrenze auf Dauer ausreichend ist, konnte aufgrund des starken Bewuchses nicht beurteilt werden. Die Hauptfläche -soweit aufgrund des starken Bewuchses ersichtlich- ist leicht geneigt bis weitgehend eben. |
| Erschließung | <p>Zufahrt über die öffentlich gewidmete und endausgebaute Rehmoosstraße.</p> <p>Eine Erschließung des Grundstücks an die örtliche Wasserversorgung und den öffentlichen Kanal sind möglich. Ein Stromanschluss ist vorhanden. Die Wärmeerzeugung im Gebäude war mit einer Ölheizung vorgesehen.</p> <p>Entsprechend der eingeholten Auskünfte sind die Erschließungskosten gem. BauGB abgerechnet und beglichen sowie Herstellungsbeiträge nach KAG für folgende Flächen abgerechnet und beglichen:</p> <p>Herstellungsbeiträge Wasser: 145,39 m² Geschoßfläche und 2.068 m² Grundstücksfläche</p> <p>Herstellungsbeiträge Kanal: 150 m² Geschoßfläche und 2.068 m² Grundstücksfläche.</p> <p>Gebäudeflächenerweiterungen (z.B. aufgrund einer Neubebauung oder Erweiterung) führen zu nachträglichen Beitragserhebungen.</p> |
| Bauplanungsrecht | <p>Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit 15.02.2000 rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord DB01 in Elsendorf“ der Gemeinde Elsendorf, der das Gebiet als Gewerbegebiet (GE) ausweist und Grundlage der Bauplanung ist.</p> <p>Laut planerischen Festsetzungen ist eine Wohnbebauung nicht zulässig, ausgenommen bestehender Betriebswohnungen. Auch wenn im Gewerbegebiet Betriebsleiterwohnungen bereits ausnahmsweise zugelassen wurden, ist die Zulässigkeit dieser eine Ermessensentscheidung und setzt eine individuelle Einzelfallentscheidung der Baubehörde voraus.</p> |

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan:



Im Bebauungsplan sind unter anderem folgende Vorgaben der baulichen Nutzung festgesetzt worden:

- Festlegung von Baufenstern, innerhalb denen gebaut werden darf
- maximal II Vollgeschosse zulässig
- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,60
- Geschossflächenzahl (GFZ) max. 1,20
- Festlegung von Dachformen, Wandhöhen
- Vorgaben zur Grünordnung/ zu erhaltender Kiefernbestand
- private Grünflächen außerhalb der Baufenster
- Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsgebiet, in keinem Gebiet mit Erhaltungssatzung und ist nicht in Umlegungsverfahren einbezogen.

Bauordnungsrecht

Das Bauvorhaben wurde im Dezember 2012 als Werkstattgebäude mit Betriebsleiterwohnung und 5 baurechtlich erforderlichen Stellplätzen beantragt. Es wurde eine Freistellungserklärung vom Baugenehmigungsverfahren gemäß Art. 64 Abs. 2 BayBO erteilt.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht wurde nicht geprüft. Für die Bewertung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021.

Grenzverhältnisse

Ungeregelten Grenzverhältnisse sind nicht bekannt bzw. waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich.

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit und die Eignung als Baugrund wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse angenommen.



Nach Einsicht in die Fachdaten der Landesämter liegt das Grundstück **nicht** in einem wassersensiblen Gebiet. Hierbei handelt es sich um Gebiete, die durch hoch anstehendes Grundwasser und/oder über die Ufer tretende Flüsse beeinflusst werden können.

Hochwasserrisiken

Entsprechend Einsicht in die amtlichen Fachdaten, befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und in keinem Hochwasserrisikogebiet.

Starkregenrisiko

Nach Einsicht in die Fachdaten der Landesämter ist das Grundstück nicht durch mögliche Starkregenereignisse gefährdet.

Schutzgebiete

Das Bewertungsgrundstück liegt in keinem Natur-, Landschafts-, Trinkwassers oder Heilquellenschutzgebiet.

Beurteilung Grundstück

Aufgrund der Grundstücksgröße insbesondere für kleinere bis mittlere Gewerbe-/Handwerksbetriebe geeignetes Gewerbegrundstück mit Abböschung nach Norden und Westen, zu erhaltendem Baumbestand und begrenztem Baufenster aufgrund vorgesehener privater Grünflächen. Ein Bebauungsplan ist vorhanden. Betriebsleiterwohnungen wurden bisher ausnahmsweise zugelassen. Insgesamt durchschnittliche bis gute Grundstücksverhältnisse.

5. Gebäude

Vorbemerkung

Die Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und beschränkt sich auf die für die Bewertung erforderlichen Eigenschaften. Auf eine ausführliche Beschreibung von baulichen Details wird verzichtet, soweit diese auf die Werthaltigkeit der Immobilie keinen maßgeblichen Einfluss haben. Grundlage sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen bzw. Angaben des Eigentümers bzw. der am Ortstermin teilnehmenden Person.

Informationen über nicht sichtbare Bauteile wurden ggf. aus den vorliegenden Bauunterlagen entnommen bzw. beruhen auf Hinweisen/Auskünften während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, sofern sich aus dem konkreten Sachverhalt nichts anderes ergibt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Marktwert nur pauschal berücksichtigt worden.



Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht. Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

5.1 Baubeschreibung der baulichen Anlagen

Konzeption

Aufgrund des Bauantrag aus Dezember 2012 ist zu vermuten, dass die Baumaßnahme im Jahr 2013 begonnen und nach Erreichen des Rohbauzustands abgebrochen wurde. Der Bauzustand ist vermutlich seit mindestens 10 Jahren unverändert und das Grundstück mittlerweile stark zugewachsen. Der Aufenthaltsort des Eigentümers ist seither nicht bekannt.

Geplant war die Errichtung eines 10 m x 15 m großen Werkstattgebäudes mit integrierter Betriebsleiterwohnung. Die Werkstatt sollte 82,4 m² Nutzflächen umfassen zuzüglich eines 6,8 m² großen Heizungsraumes und die Betriebsleiterwohnung 42,4 m², die sich auf 1 Zimmer, Küche und Bad verteilen.

Das eingeschossige Gebäude mit Pultdach verfügt über eine Bodenplatte, ist somit nicht unterkellert. Vorhanden sind lediglich die Umfassungswände und die Innenwand zwischen Werkstatt und geplantem Wohnbereich, die Dachbinder aus Stahl und die Dacheindeckung mit gedämmten Trapezblechplatten. Ein Stromanschluss ist vorhanden, auch die Fenster und das Sektionaltor wurden bereits eingebaut. Die Andienung der Werkstatt sollte dabei von Norden erfolgen. Der Zugang zur Betriebsleiterwohnung ist von außen mit separater Zugangstür und von der Werkstatt aus möglich.

Im Gebäude und in unmittelbarer Nähe zum Gebäude lagern Baumaterialien (u.a. Hohlblocksteine, Stahlträger, Trapezblechplatten), Bauschutt, Maschinen und ein geschlossener Container aus Metall. Bezüglich der vorgefundenen Maschinen war eine Bestimmung der Eigentumsverhältnisse, der genauen Art der Maschinen und der Funktionsfähigkeit nicht möglich.

Auf die Fotodokumentation im Anlagenteil wird verwiesen.

Nutzung

Das Gebäude ist noch nicht fertiggestellt und nicht genutzt. Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nicht.

Maße

Als Grundlage der Flächenermittlung für diese Wertermittlung dienen die vorhandenen Grundrisspläne und Flächenberechnungen.

Grundfläche/ Bruttogrundfläche

ca. 10 m x 15 m = ca. 150 m²

Traufhöhe ca. 3,93 m bis 5,20 m

ca. 720 m³ umbauter Raum

Baujahr

Baubeginn geschätzt ca. 2013

Baubeschreibung

Bodenplatte aus Stahlbeton, massive Geschossaußenwände und Innenwand (Hohlblocksteine), Stahlbinder, Pultdach mit gedämmten Trapezblechplatten, Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, Sektionaltor, Zugangstür aus Kunststoff, Starkstromanschluss;



| | |
|---|--|
| Energieausweis | Ein Energieausweis lag nicht vor. |
| Brandschutz | Brandschutztechnische Untersuchungen bzw. die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften wurden auftragsgemäß nicht geprüft. |
| Besondere Einrichtungen | keine |
| wertrelevantes Zubehör | <p>Zubehör eines Grundstücks sind bewegliche Sachen, die dauerhaft dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks dienen und in einem räumlichen Verhältnis zu diesem stehen, aber nicht fest damit verbunden sind.</p> <p>Wertrelevantes Zubehör des Grundstücks konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.</p> |
| Außenanlagen | Das Grundstück ist stark zugewachsen mit kleinen Bäumen und Sträuchern. Auf dem Grundstück befinden sich ferner größere Bäume, die teilweise zu erhalten sind. Befestigte Zuwegungen waren nicht erkennbar. Das Grundstück ist mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet, wobei dieser stellenweise eingefallen bzw. entfernt wurde. |
| Bauzustand/ Bauschäden/Baumängel | Das Gebäude befindet sich vermutlich seit mindestens 10 Jahren im vorgefundenen weitgehenden Rohbauzustand. Das ungeschützte Mauerwerk und die offenliegende Dämmung der Dachplatten an den Dachseiten können Schäden durch Witterungseinflüsse genommen haben. Nördlich des Gebäudes ist ein Baum auf den Container und das Dach gestürzt, so dass Schäden hierdurch anzunehmen sind. Bei Erhalt des Gebäudes wird eine Untersuchung der Bausubstanz durch einen Sachverständigen für Bauschäden oder entsprechende Fachfirmen empfohlen. |
| Gesamtbeurteilung | Eingeschossiges Gebäude mit vergleichsweise kleiner Grundfläche von 150 m², welches sich seit über 10 Jahren im weitgehenden Rohbauzustand befindet, so dass Schäden durch Witterungseinflüsse möglich sind. |

6. Grundstücksmarkt und Marktgängigkeit

6.1 Immobilienmarkt Gewerbegrundstücke Elsendorf

Die Region ist überwiegend ländlich geprägt, was sich auch in der Struktur der Immobilien widerspiegelt. Industrie- und Logistikimmobilien sind in Elsendorf weniger zahlreich als in städtischen Ballungszentren, jedoch gibt es einige kleinere Gewerbegebiete, die für lokale Unternehmen und Handwerksbetriebe von Bedeutung sind. Die Nähe zu größeren Verkehrsachsen, wie der Autobahn A93, bietet dennoch eine gute Anbindung für Logistikunternehmen, die von der ruhigen Lage profitieren möchten, ohne auf die Erreichbarkeit von größeren Märkten zu verzichten. Die Immobilienpreise sind im Vergleich zu urbanen Gebieten moderat, was Elsendorf für kleinere und mittelständische Unternehmen attraktiv macht, die nach kostengünstigen Alternativen suchen. Die Gemeinde unterstützt die Ansiedlung von Unternehmen durch die Bereitstellung von Gewerbeflächen und eine wirtschaftsfreundliche Infrastruktur.



6.2 Marktgängigkeit Bewertungsobjekt

Gewerbegebäude verfügen in der Regel über eine individuelle Konzeption hinsichtlich Größe, Grundriss und Ausstattung, die der jeweiligen Nutzungsanforderungen des Geschäftsbetriebes entspricht. Dadurch ist die Drittverwendungsfähigkeit oftmals eingeschränkt. Das hier zu bewertende Grundstück ist mit der geplanten Bebauung einer Werkstatt inkl. Betriebsleiterwohnung mit 150 m² Geschossfläche und ca. 132 m² Nutzfläche nur gering baulich ausgenutzt. Ein potenzieller Erwerber würde das Gebäude nur erhalten und fertigstellen, wenn es seinen betrieblichen Ansprüchen entspricht und die Bausubstanz nach den vielen Jahren im Rohbauzustand noch erhaltenswert ist. Hier ist jedoch eher davon auszugehen, dass ein Erwerber das Gebäude abbricht und nach seinen Vorstellungen neu bebaut.

Die Verwertbarkeit als Gewerbegrundstück zur Neubebauung wird als gut beurteilt. Aufgrund der vorhandenen Mischung von Wohnen (Betriebsleiter) und Arbeiten im Gewerbepark mit vergleichsweise hohem Grünflächen- und Baumbestand, der Grundstücksgröße und der guten Verkehrsanbindung mit Lage direkt an der Autobahn und Bundesstraße, kann davon ausgegangen werden, dass Grundstücke an diesem Standort von regionalen Unternehmen nachgefragt werden.

Einschränkend wirken sich jedoch die erforderlichen Freilegungs- und Rodungsmaßnahmen aus, um das Grundstück einer Neubebauung zuführen zu können.

7. Verkehrswertermittlung

7.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Verkaufsfall) zu bestimmen.

Grundsätzlich sind gemäß § 6 der ImmoWertV zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen und die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (z.B. Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen es um die nachhaltige Erzielung eines Ertrages geht. Das Ertragswertverfahren als sachgerechte Methode wird bei Miet-, Wohn- und Geschäftsgrundstücken angewendet.



Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen auf Basis marktüblicher Mieterträge gebildet.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gewerbegrundstück mit einem unfertigen Gebäude, welches zur Nutzung als Werkstatt mit Betriebsleiterwohnung vorgesehen war. Wie bereits im Kapitel 6.2 dargestellt, wird der **Erhalt des Gebäudes** für eher **unwahrscheinlich** erachtet.

Bei dem hier vorliegenden Wertermittlungsobjekt wird somit das **Liquidationswertverfahren** als besondere Unterform der Bodenwertermittlung zur Ermittlung des Verkehrswertes angewendet. Hierbei wird von einer Freilegung des Grundstücks von den darauf befindlichen baulichen Anlagen ausgegangen.

Das Liquidationswertverfahren kommt dann zur Anwendung, wenn die baulichen Anlagen aufgrund ihres baulichen Zustands ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren haben, die Bausubstanz keinen oder nur einen geringen Restwert hat und ein Erhalt der baulichen Anlagen wirtschaftlich nicht sinnvoll wäre, aber auch, wenn eine unwirtschaftliche Nutzbarkeit der baulichen Anlage vorhanden ist, zum Beispiel wenn ein Grundstück infolge einer Unterausnutzung unwirtschaftlich bebaut ist und eine Anpassung rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar wäre.

Eine Freilegung ist bei diesen Bewertungsobjekt **sofort möglich**. Miet- und Pachtverhältnisse oder andere Rechte, die eine sofortige Freilegung behindern würden, liegen nicht vor.

Der Bodenwert bestimmt sich entsprechend § 40 Abs. 1 ImmoWertV nach dem Bodenwert eines unbebauten Grundstücks und ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen auf Grundlage vorhandener Vergleichspreise bzw. geeignete Bodenrichtwerte im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Die üblichen Freilegungskosten sind als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen.

7.3 Erläuterung zur Boden-/ Liquidationswertermittlung

Grundsatz:

Den Bodenwert ermittelt man durch direkten oder indirekten Preisvergleich. Vergleichspreise oder aus den Vergleichspreisen abgeleitete Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, erhält man in der Regel von den örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte, die ein Verzeichnis aller Immobilienverkäufe (Kaufpreissammlung) führen.



Unterschiede zwischen den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes oder des Bodenrichtwertgrundstückes und des Bewertungsgrundstückes sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Insbesondere muss man die Unterschiede hinsichtlich der Grundstücksgröße und Gestalt, der möglichen oder tatsächlichen Bebauung, der Bodenbeschaffenheit, der Lage und sonstiger Einflüsse beurteilen und bewerten.

Flächenbestand

Die Identität des Flurstücks 1881/32 wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Bodenrichtwert:

Folgenden Bodenrichtwert hat der örtliche Gutachterausschuss für das Richtwertgebiet (Zonen-Nr. 60101) mit dem Bewertungsgrundstück und für gewerbliche Bauflächen ermittelt:

zum 01.01.2024: EUR 100,-/m²

beitragsfrei nach BauGB und KAG (Kommunalabgabengesetz) und ohne Bezug auf ein Maß der baulichen Nutzung oder eine Größe des Richtwertgrundstücks.

Vergleichspreise:

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses konnten nur wenige Kaufpreisfälle für unbebaute Gewerbegrundstücke ermittelt werden, die hinreichend vergleichbar sind mit dem Bewertungsgrundstück. Es handelt sich hierbei um Verkäufe von neu erschlossenen Gewerbegrundstücken durch die Kommune. Die Kaufpreise betragen hierbei EUR 110/m² (Jahr 2023) bis EUR 130/m² (Jahr 2024). Die Gewerbegrundstücke wiesen im Vergleich zum Bewertungsgrundstück zwar größere Baufenster bei vergleichbarer Grundstücksgröße auf, Betriebsleiterwohnungen sind hingegen gemäß den Bebauungsplänen aber nicht (auch nicht ausnahmsweise) zulässig.

Bodenwertansatz:

Für das Bewertungsgrundstück erfolgt ein Bodenwertansatz in Höhe des Bodenrichtwertes zum 01.01.2024 in Höhe von EUR 100/m²

- a) ohne einen Zu- oder Abschlag für eine eventuell vom Richtwertgrundstück abweichende Grundstücksgröße oder ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung,
- b) mit einem Zuschlag von 30 % für die konjunkturelle Preisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag, entsprechend den aktuellen Kaufpreisen für Gewerbegrundstücke in der näheren Umgebung und den Auswertungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht 2025, wonach im Jahr 2024 eine Zunahme der Quadratmeterpreise von 11 % (Median) bzw. 55 % im unteren Preissegment festgestellt wurde.
- c) ohne einen Zu- oder Abschlag für abweichenden Grundstücksmerkmale gegenüber dem Durchschnitt,

mithin ein Bodenwertansatz von **EUR 130/m²**.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert einfließen lässt und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Für die Freilegung des Grundstücks werden folgende Abbruch- und Beseitigungskosten grob überschlägig geschätzt:

| Bauteil | Maßeinheit | Einzelkosten | Kosten |
|--|------------|--------------------------|-------------------|
| Gebäude ca. 720 m ³ uR | | EUR 17,50/m ³ | 12.600 EUR |
| Entsorgen von im Gebäude und auf dem Grundstück lagernden Baumaterialien, Schrott, Bauschutt, Maschinen, Container | | Pauschale | 5.000 EUR |
| Grundstück roden | | Pauschale | 25.000 EUR |
| Zwischensumme | | | 42.600 EUR |
| Baunebenkosten 5 % | | | 2.130 EUR |
| Gesamtkosten geschätzt rund | | | 45.000 EUR |

Die angegebenen Kosten wurden nur pauschal ermittelt anhand von Durchschnittswerten, die in Baukostentabellen (z.B. in „Baukosten“ von Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel) veröffentlicht wurden, oder Erfahrungswerten.

Sie ersetzen nicht die Einholung verbindlicher Kostenvorschläge von Abbruchfirmen und Garten-Landschaftsbauunternehmen und können somit nicht als Planungsgrundlage dienen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der technischen Realisierung Mehr- oder Mindermengen anfallen bzw. die Entsorgung zu Mehrkosten führen kann. Einnahmen aus der Verwertung von Abbruchmaterial und Metallschrott sind hier nur in geringem Maße zu erwarten und in den Kostenansätzen bereits berücksichtigt.

Die geschätzten Freilegungskosten werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal vom Bodenwert in Abzug gebracht.



7.4 Berechnung Liquidationswert

| Grundstücksteilfläche | | Hauptfläche | | rentierlich* | Bodenwert EUR |
|-----------------------|---|----------------|--------------------|--------------|------------------|
| Nr. | Bezeichnung | m ² | EUR/m ² | | |
| 1 | Gebäude- und Freifläche Flst. 1881/32 Gem. Ratzenhofen | 2.068 | 130,00 | Ja | 268.840 |

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

| | |
|--|----------------|
| Vorläufiger Bodenwert | 268.840 |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG): | |
| - Freilegungskosten | 45.000 |
| <hr/> | |
| Bodenwert freigelegt (Liquidationswert) | 223.840 |

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs 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. Er kann im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch ermittelt werden. Ein tatsächlicher - insbesondere von persönlichen Verhältnissen geprägter - Kaufpreis kann hiervon nach unten oder oben abweichen.

Der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2025 wird **aus dem Liquidationswertverfahren entsprechend Kapitel 7.3 und 7.4** abgeleitet und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse (mit Ausnahme eventueller Lasten in Abteilung II des Grundbuchs) sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermittelt in Höhe von:

EUR 225.000,-

(in Worten: EURO zweihundertfünfundzwanzigtausend)

Wert des Zubehörs: 0,-

Pentling, den 29.10.2025



Diana Müller

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellte
und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Immobiliengutachterin HypZert F



9. Anlagen

9.1 Fotodokumentation



Rehmoosstraße, Blick nach Süden



Rehmoosstraße, Blick nach Norden



Rehmoosstraße, Wendehammer



Grundstücksansicht von Südosten



fehlende Einfriedungsanlagen an nordwestlicher Grundstücksgrenze



Ansicht Gebäude von Südosten



Baumaterial auf dem Grundstück



Baumaterial auf dem Grundstück



Ansicht Gebäude von Nordosten



Baumaterial neben Gebäude



Ansicht Gebäude von Norden



Ansicht Gebäude von Nordosten



Container und Baumaterial nördlich vom Gebäude



umgestürzter Baum auf Container und Gebäudedach



Baumaterial auf dem Grundstück



Ansicht Gebäude von Nordwesten mit Abböschung zum Nachbargrundstück Flst. 1881/31



Innenansicht Gebäude/ geplante Werkstatt



Innenansicht Gebäude/ geplante Werkstatt



Innenansicht Gebäude/ geplante Werkstatt



Innenansicht Gebäude/ abgestellte Maschinen



Innenansicht Gebäude/ abgestellte Maschinen



Innenansicht Gebäude/ geplante Betriebsleiter-
wohnung



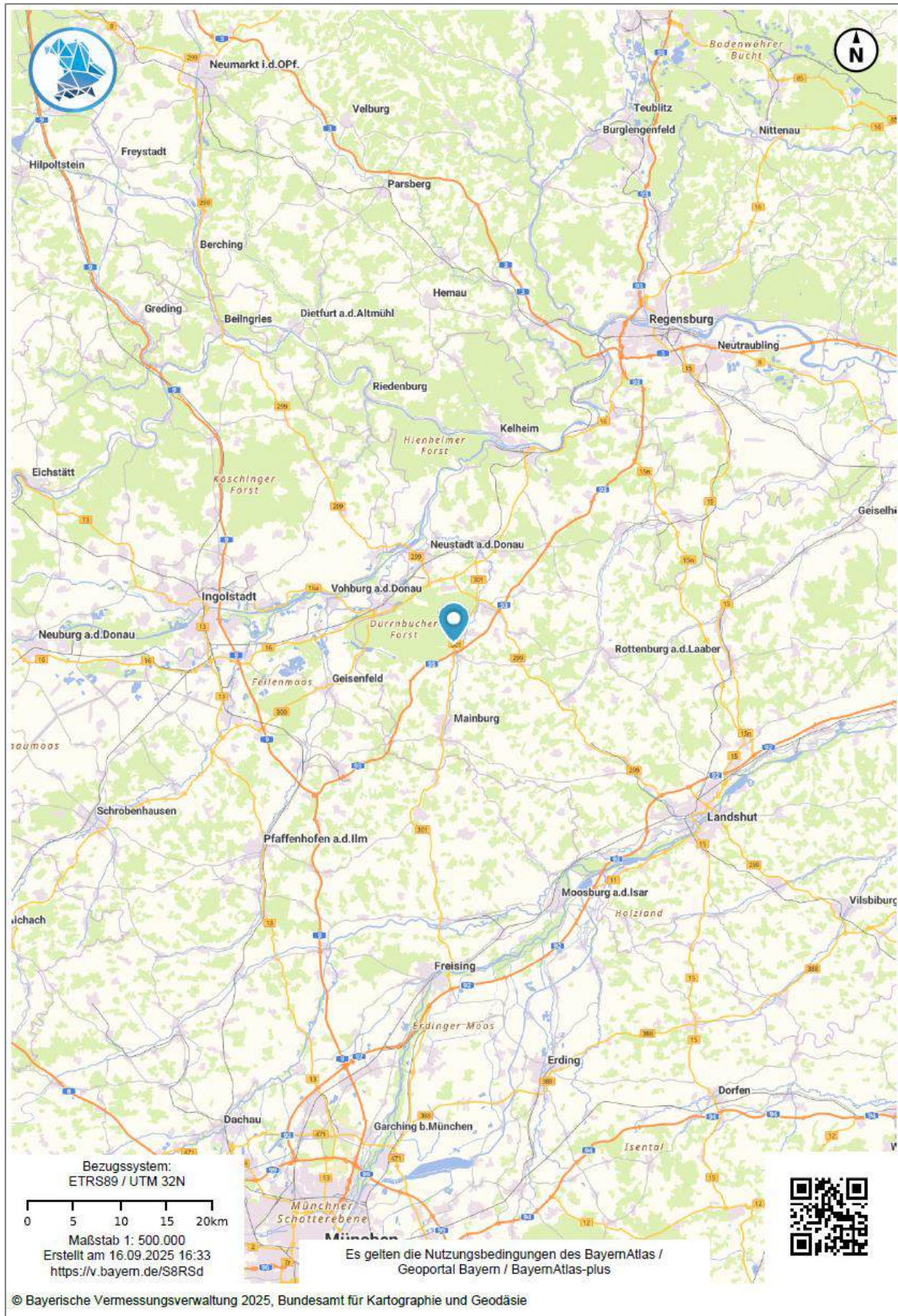
Innenansicht Gebäude/ geplante Betriebsleiter-
wohnung



Innenansicht Gebäude/ geplante Betriebsleiter-
wohnung



9.2 Orts- und Regionalkarten



Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

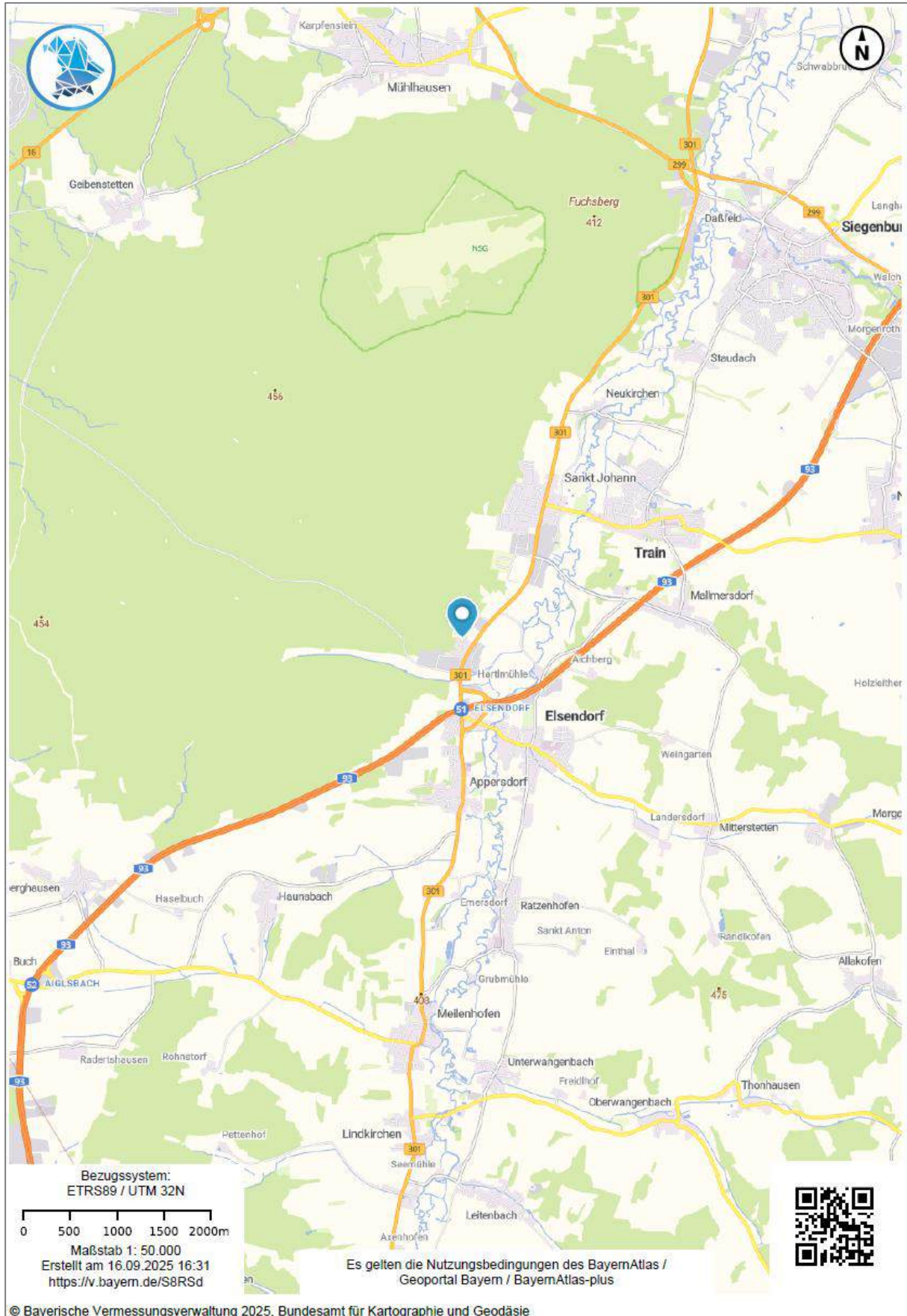


Diana Müller

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Zertifizierte Immobiliengutachterin HypZert F



Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

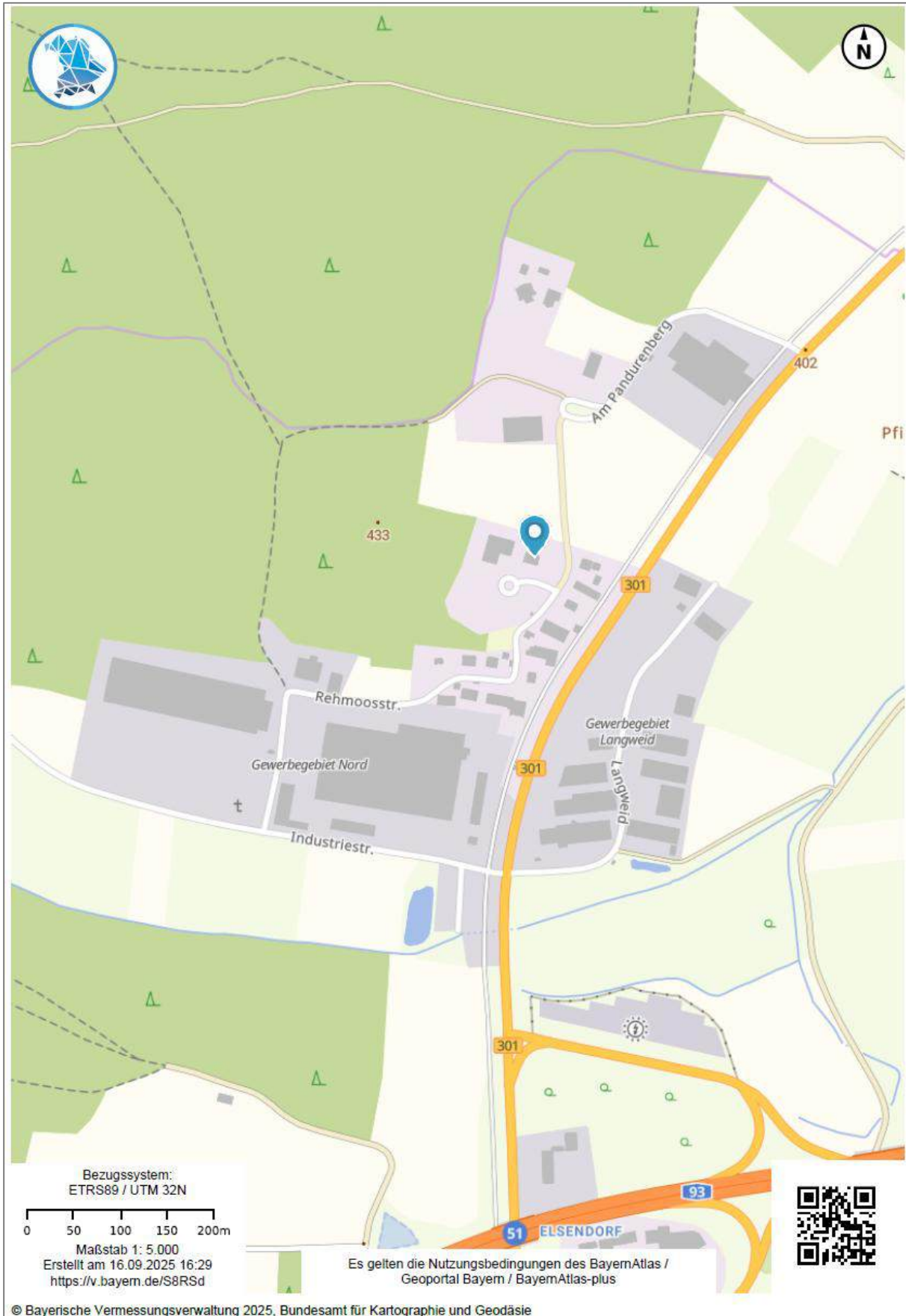


Diana Müller

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



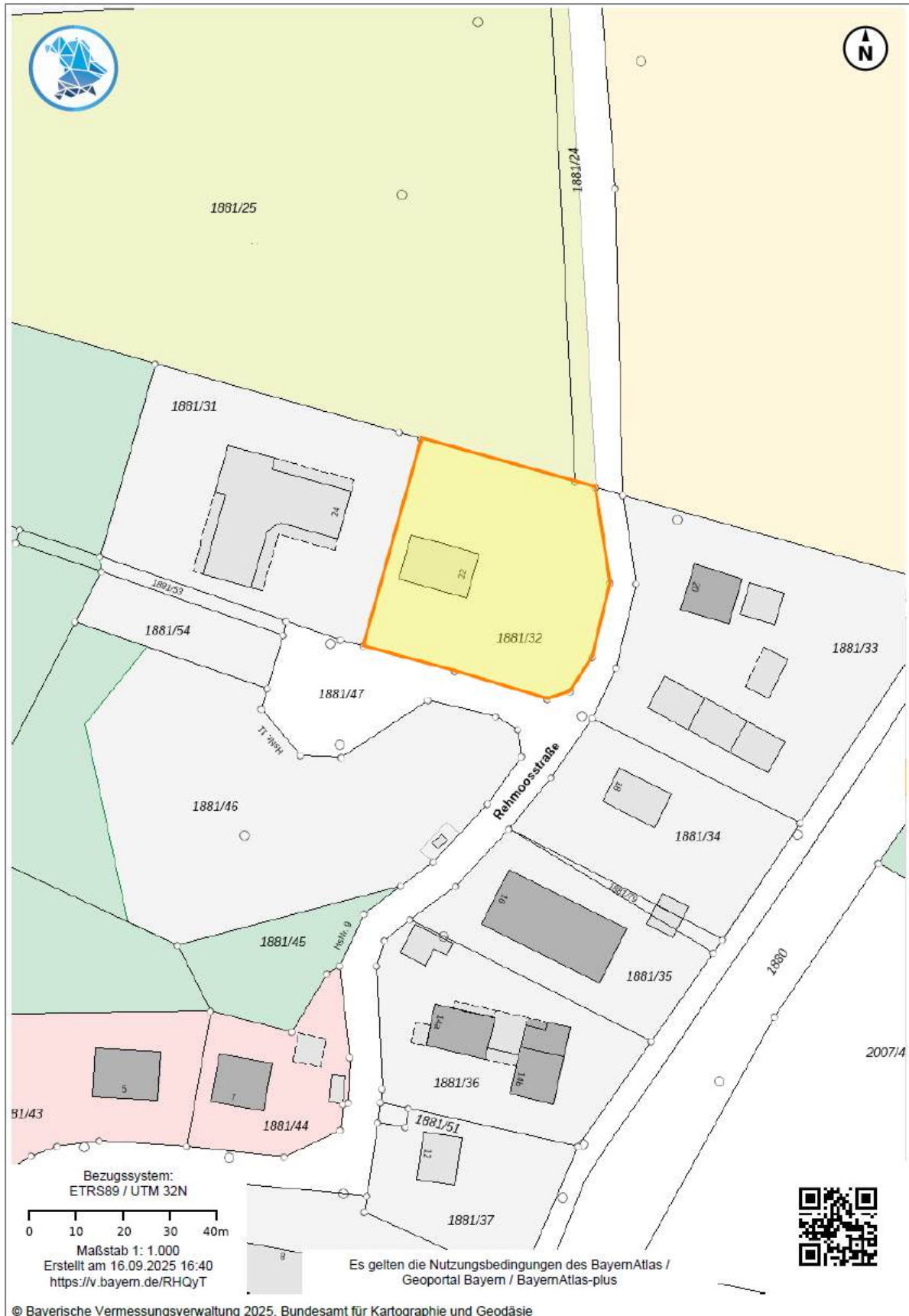
Zertifizierte Immobiliengutachterin HypZert F



Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de



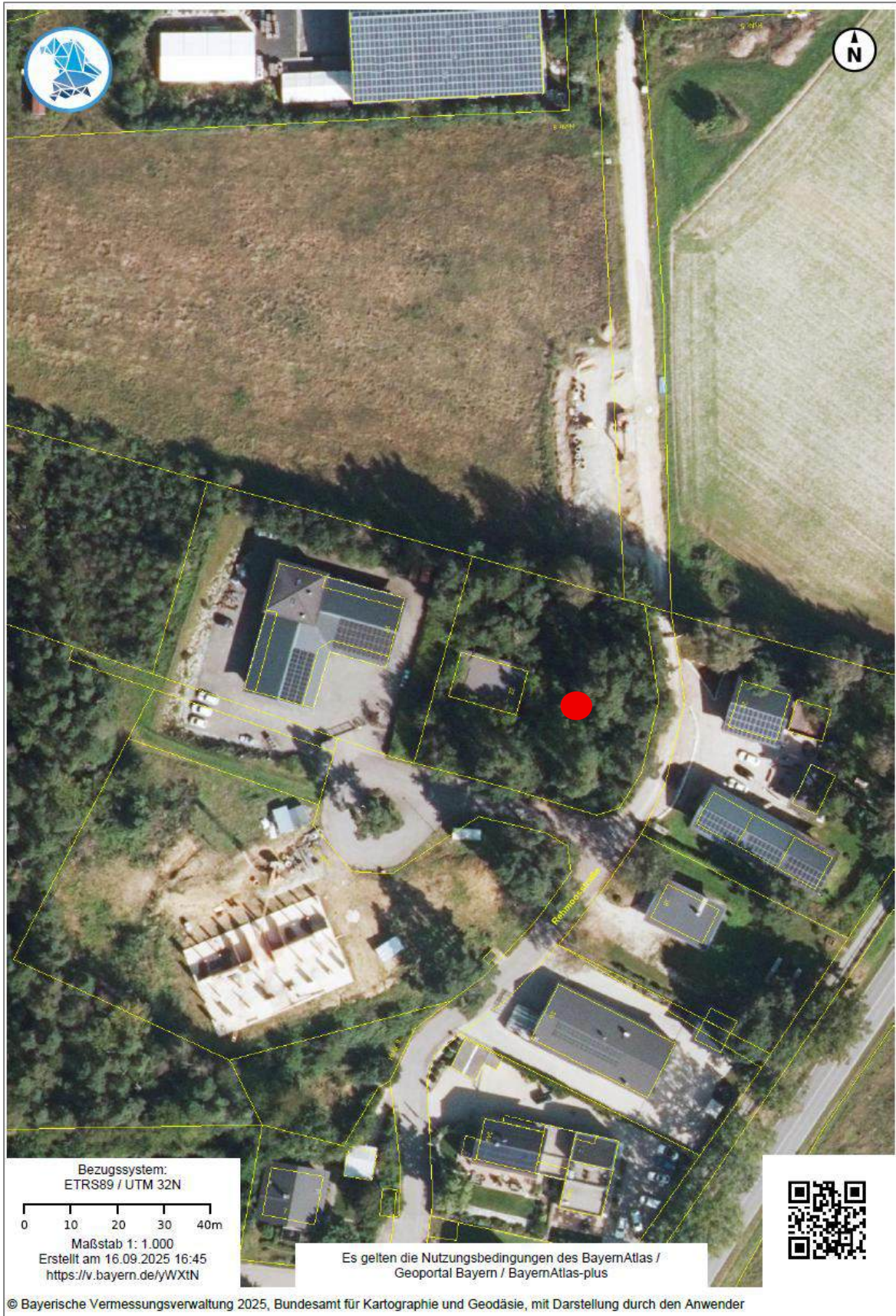
9.3 Digitaler Flurkartenauszug (ALKIS)



Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de



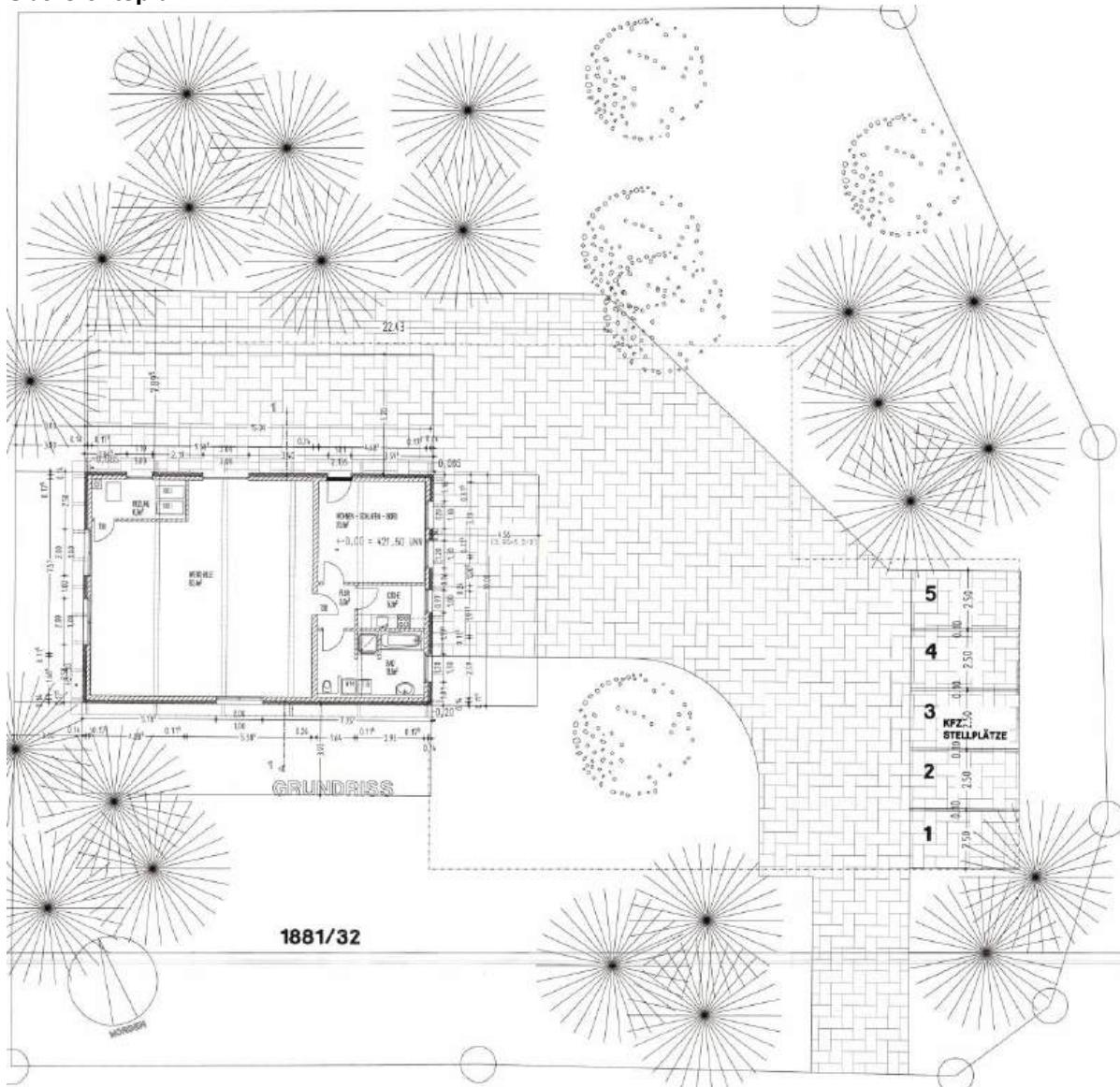
9.4 Luftbildaufnahme



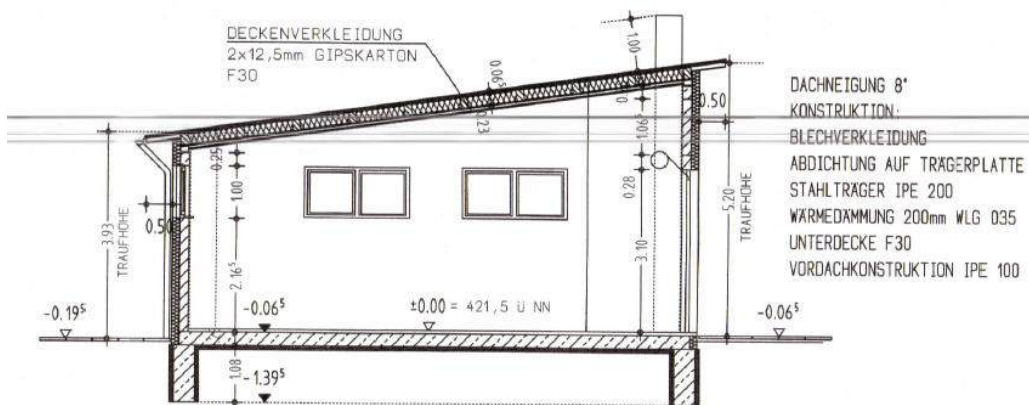
Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

9.5 Baupläne

Übersichtsplan



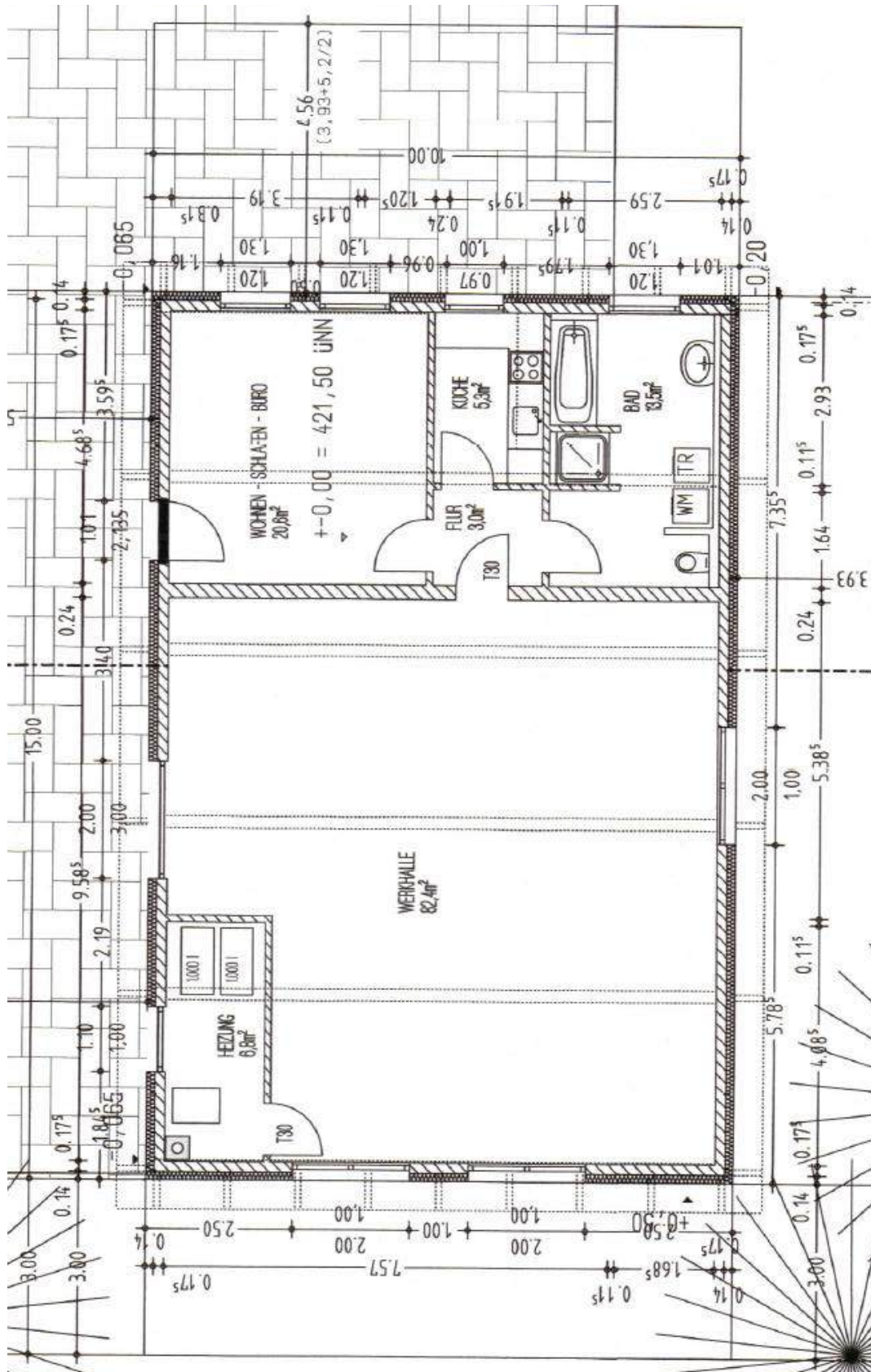
Schnitt



SCHNITT 1

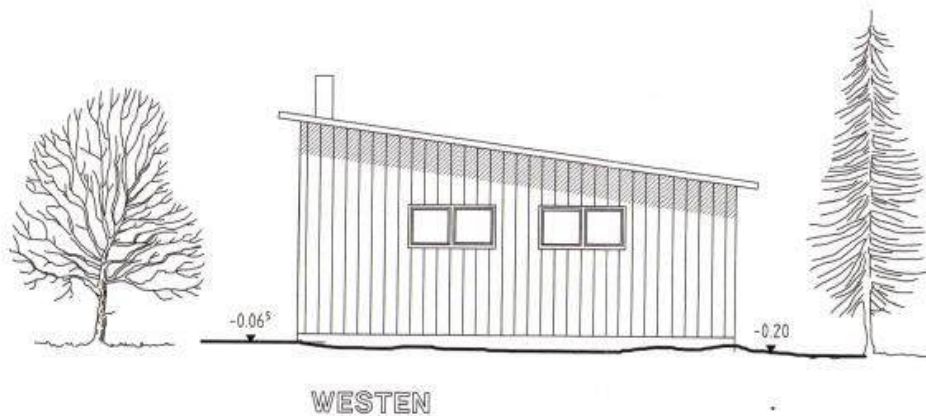
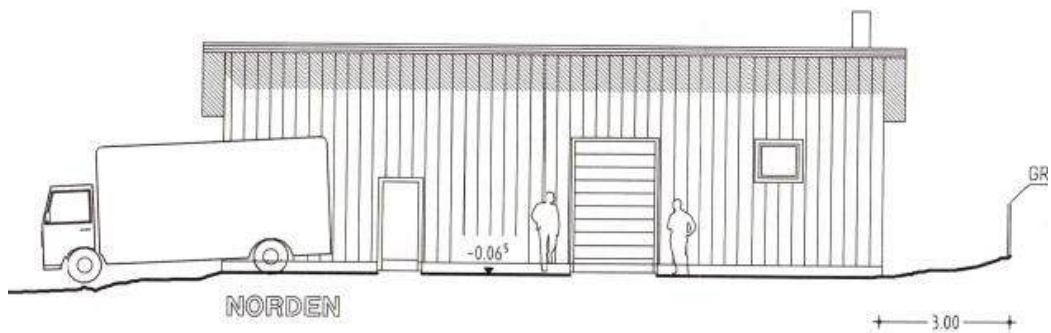
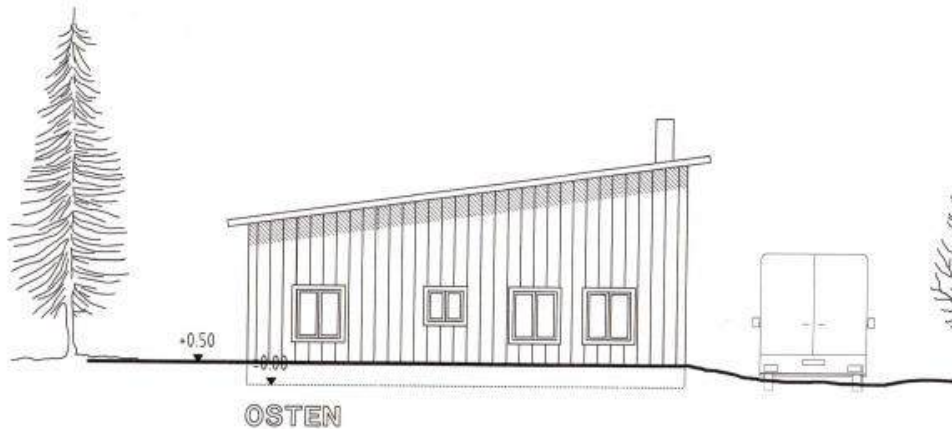
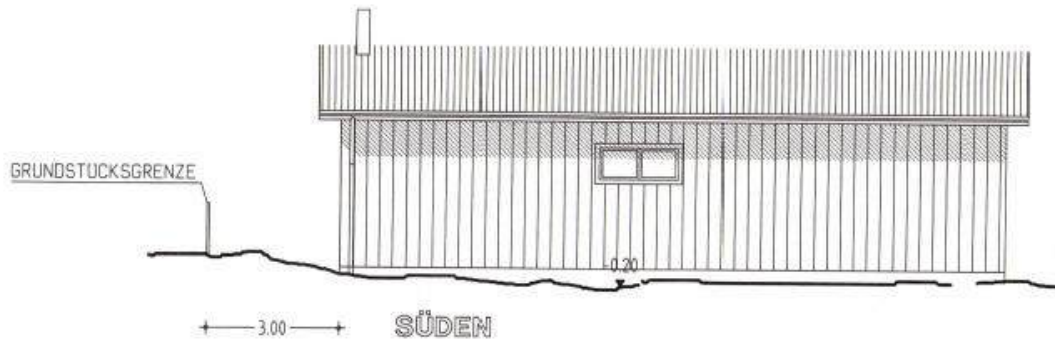


Grundriss





Ansichten





9.6 Flächenberechnung

| BAUVORHABEN: ERRICHTUNG EINES WERKSTATTGEBÄUDES MIT BETRIEBSLEITERWOHNUNG | | BAUHERR: GEORG WERBERGER | BLATT |
|---|-----------------|---------------------------------------|---|
| BEZEICHNUNG DER WOHNUNG | | ABZUGSFLÄCHE | ERMITTELTE GRUNDFLÄCHE |
| GRUNDFLÄCHE | | FAKTOR | ANRECHENBARE NUTZFLÄCHE |
| ROHBAUMASSE NACH BAUZEICHNUNG | | Zur Wohnfl. nur teilweise anzurechnen | Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche |
| NR: | RAUMBEZEICHNUNG | | |
| EG | WERKHALLE | | |
| | | m x m = m ² | m ² |
| | | | 82,40 |
| | | | 82,40 |
| | | | 82,40 |
| | | SUMME | |
| | | ABZUG | |
| | | NUTZFLÄCHE | 82,40 |

| ERDGESCHOSS | | ABZUGSFLÄCHE | ERMITTELTE GRUNDFLÄCHE | ANRECHENBARE NUTZFLÄCHE |
|------------------------|--|--------------|------------------------|-------------------------|
| BÜRO; WOHNEN; SCHLAFEN | | | 20,60 | 20,60 |
| FLUR | | | 3,00 | 3,00 |
| KÜCHE | | | 5,30 | 5,30 |
| BAD; WC | | | 13,50 | 13,50 |
| | | SUMME | 42,40 | 42,40 |
| | | ABZUG | | |
| | | WOHNFLÄCHE | | 42,40 |

Aufstellung durch Architekt vom 27.11.2012



10. Erläuterungen

Verwendete Gesetze und Richtlinien

(in der jeweils aktuellen Fassung)

| | |
|---------------|---|
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| BayBO | Bayerische Bauordnung |
| DIN 277 | DIN-Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau |
| GEG | Gebäudeenergiegesetz |
| ImmoWertV2021 | Immobilienwertermittlungsverordnung |
| ImmowertA | Anwendungshinweise zur ImmoWertV |
| KAG | Kommunalabgabengesetz |
| WoFIV | Wohnflächenverordnung |

Verwendete Literatur

Kleiber digital/ Wertermittlerportal
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Verfahrensschema Vergleichswertverfahren:

