

Kornelia Förster

Diplom - Sachverständige (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)

DIAZert ist eine nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierte Zertifizierungsstelle für Immobiliengutachter

Pettenkoferstraße 31
84036 Landshut

mobil +49 (0)173 2372713
info@foerster-immobilienbewertung.de

Gutachten

über den Verkehrswert (gemäß § 194 Baugesetzbuch)



Bewertungsobjekt:	Gewerbebeeinheit Nr. 3 im Erdgeschoss inkl. Kellerräumen und Sondernutzungsrechten an 6 Stellplätzen 94437 Mamming, Bahnhofstraße 29 7/10 MEA an FINr. 1051, Gemarkung Mamming
Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht
Aktenzeichen:	3 K 36/24
Verkehrswert:	300.000 €
Wertermittlungstichtag:	27.09.2024
Qualitätsstichtag:	27.09.2024
Tag der Ausfertigung:	06.11.2024
Gutachten-Nr.	2024011
Seitenanzahl:	Das Gutachten umfasst 49 Seiten inkl. Anlagen
Anzahl der Ausfertigungen:	insgesamt 4, davon 1 für die Sachverständige

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Allgemeines	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	4
1.3	Arbeitsunterlagen	4
1.4	Besichtigung	5
1.5	Hinweise	5
2.0	Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1	Grundbuchdaten	7
2.2	Teilungserklärung	9
2.3	Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück	12
2.4	Vermietung und Verpachtung	13
3.0	Hausverwaltung	13
4.0	Beschreibung des Grundbesitzes	13
4.1	Lage und Umgebung	13
4.2	Grundstücksbeschreibung	15
4.2.1	Topographie	15
4.2.2	Baurecht	15
4.2.3	Erschließungszustand	17
4.2.4	Bodenbeschaffenheit	17
4.2.5	Denkmalschutz	17
4.2.6	Altlasten	17
4.2.7	Energieausweis	17
5.0	Baubeschreibung	18
5.1	Bauzeit und grundrissliche Gliederung	18
5.2	Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen	19
5.3	Außenanlagen	21
5.4	Beurteilung	22
6.0	Flächenberechnungen	24
6.1	Vorbemerkungen	24
6.2	Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche	24
6.3	Nutzfläche	25
7.0	Verkehrswertermittlung	26
7.1	Wertermittlungsverfahren	26
7.2	Auswahl des Verfahrens	27
7.2.1	Marktrecherche	28

7.3	Ertragswert.....	29
7.3.1	Bodenwert.....	30
7.3.2	Bewertungsbasis.....	32
7.3.3	Rohertrag.....	32
7.3.4	Bewirtschaftungskosten.....	34
7.3.5	Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer.....	34
7.3.6	Liegenschaftszinssatz.....	34
7.3.7	Berechnung des Ertragswerts.....	36
7.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	37
7.5	Verkehrswert.....	38
8.0	Anlagen.....	39
9.0	Literaturverzeichnis.....	39

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Allgemeine Angaben

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht, wurde die Sachverständige gemäß Beschluss vom 12.08.2024 mit der Verkehrswertermittlung der Gewerbeeinheit Nr. 3 im Erdgeschoss inkl. dazugehöriger Kellerräume und der Sondernutzungsrechte an sechs Stellplätzen, Terrassenfläche und Eingangsfläche im Wohn- und Geschäftshaus 94437 Mamming, Bahnhofstraße 29; 7/10 Miteigentumsanteile an dem Grundstück FlNr. 1051, Gemarkung Mamming, beauftragt.

Anlass der Beauftragung ist die Verwendung des Gutachtens im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren.

Nach Auswertung aller zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie durchgeführten Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen wird das nachfolgende Gutachten erstattet.

1.2 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 27.09.2024.

1.3 Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Auszüge aus den Aufteilungsplänen und Bauplänen im Maßstab 1 : 100.
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 27.09.2024 angefertigte Protokolle und Fotodokumentationen. Fotos in der Erdgeschoss-Gewerbeeinheit wurden aufgenommen, Aufnahmen im Keller wurden nicht erlaubt. Das Einverständnis der Eigentümerin zur Veröffentlichung der Innenaufnahmen bei dem vorliegenden Gutachten ist nicht erteilt.
- Grundbuchauszug vom 22.05.2024 in beglaubigter Abschrift.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Landau an der Isar vom 08.05.2024.
- Teilungserklärung vom 28.04.2006 (URNr. 508 K / 2006 des Notars Bertrand Koller in Dingolfing) und Aufteilungspläne.
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 12.07.2006 (URNr. 824 K / 2006 des Notars Bertrand Koller in Dingolfing) und Aufteilungspläne.

- Baugenehmigung (Nr. im Bauantragsverzeichnis des Landratsamtes Dingolfing-Landau: B-360-2006) und Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft Mammig vom 19.06.2006.
- Recherche bei der Verwaltungsgemeinschaft Mammig zur Abklärung des Baurechts und Beschaffung der Baupläne.
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Dingolfing-Landau.
- Einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen.

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit unterstellt.

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB. Die Wertermittlung ist im Rahmen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der aktuell gültigen Fassung erstellt.

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. In § 10 Abs. 2 ImmoWertV wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert: Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche, für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

1.4 Besichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 27.09.2024 durchgeführt. Besichtigt wurde (soweit nicht mit Mobiliar bzw. sonstigen Gegenständen verstellt) der Zugang zum Wohn- und Geschäftshaus *Bahnhofstraße 29*, die Gewerbeeinheit Nr. 3 im Erdgeschoss, die Räume im Kellergeschoss, das Treppenhaus (im EG und UG), die Doppelgarage inklusive Kellerräume sowie der Garten und die Außenstellplätze.

Bei der Ortsbesichtigung war die Eigentümerin (Schuldnerin) mit Ihrem Sohn und die Verfasserin dieses Gutachtens anwesend.

Der Gläubiger und sein Rechtsanwalt waren ebenfalls anwesend und hielten sich außerhalb des Grundstücks auf. Der Gläubiger teilte einige Informationen zur Bausubstanz mit und übergab der Sachverständigen die gültigen Aufteilungspläne inklusive des Nachtrags zur Teilungserklärung (URNr. 824 K / 2006 vom 12.07.2006).

1.5 Hinweise

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf Grund

auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, behördlicher Unterlagen und Auskünfte, auf Grund der Ortsbesichtigung und visueller Untersuchungen. Die vom Auftraggeber und den Beteiligten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen werden als vollständig und als zutreffend unterstellt.

Zur Bewertung wird angenommen, dass die Gebäude innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen errichtet wurden. Ansprüche von und zu Nachbargrundstücken sind nicht mitgeteilt. Nicht mitgeteilte wertrelevante Besonderheiten des Grundstücks/Bewertungsobjektes können keine Berücksichtigung finden.

Die Verfasserin dieses Gutachtens behält sich, für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen, das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Beschrieben werden vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf konkret vorliegenden Erkenntnissen, Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen beruhen. Bei der Beschreibung von Bauteilen oder Funktion wird, wenn nicht gesondert vermerkt, ein altersentsprechender Zustand vorausgesetzt. Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden von Seiten der Sachverständigen nicht überprüft. Hierzu wären entsprechende Sonderfachleute einzuschalten. Zur Bewertung wird ein baualtersentsprechender Schallschutz angenommen, Messungen zum tatsächlichen Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass alle Pflichten nach § 2 Bundesimmissionsschutzgesetz erfüllt sind (z.B. Radon, Erdstrahlungen usw.). Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände infolge von Luft- oder Wasserverunreinigung, Geräuschen, Strahlungen oder sonstige schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen.

Baumängel und Bauschäden können im Gutachten nur soweit Berücksichtigung finden, soweit sie im Rahmen der Ortsbesichtigung deutlich erkennbar waren. Soweit Wertzu- oder -abschläge für Maßnahmen für bestehende Schäden oder die Beseitigung genannt werden, sind diese nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt. Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein.

Es wird, wenn nicht gesondert darauf hingewiesen, ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder sonstige Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern oder Bewohnern) gefährden.

Untersuchungen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Materialien, z.B. auch Holzbehandlung, wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen bezüglich Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasserstand durchgeführt.

Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung solcher Auskünfte kann keine Gewährleistung genommen werden. Für die Bewertung wird die Richtigkeit dieser Auskünfte unterstellt.

L

Bei der Ortsbesichtigung wurden stichprobenhafte Maßüberprüfungen durchgeführt. Für Berechnungen standen Pläne zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und genaue Übereinstimmung mit der Ausführung nicht im Detail überprüft wurden. Hierdurch können Ungenauigkeiten bei der Berechnung der Flächen entstanden sein. Die Ergebnisse sind überschlägig, aber für den Wertermittlungszweck ausreichend genau. Es wird darauf hingewiesen, dass Rechenergebnisse im Gutachten teilweise auf- oder abgerundet werden.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotos ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung bzw. schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet. Bei nicht genehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Die im Gutachten dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäblich und daher nicht zur Maßnahme geeignet.

2.0 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1 Grundbuchdaten

Die zu begutachtende Gewerbeeinheit ist vorgetragen im Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichtes Landau an der Isar für die Gemarkung Mammig, Blatt 3489 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 22.05.2024 wie folgt beschrieben:

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Grundbuch von		Landau a.d. Isar Mamming		Nr. 3489	Bestandsverzeichnis		Erläuterungen	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Belastung lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe	mg	a	m²	
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage					
1	2	a/b	c					
1	-	4/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 7	Bahnhofstraße 29, Gebäude- und Freifläche	9 00				
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeeinheit mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuch- blatt angelegt (Blatt 3487 bis Blatt 3489); und der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die an den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch andere Wohnungseigentümer. Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, durch Insolvenzverwalter, durch Zwangsvollstreckung. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilli- gung vom 28.04.2006 - URNr. 506 Notar Keller, Ding- verfügung-, Bezug genommen; übertragen aus Blatt 3479; eingetragen am 20.05.2006.						

Abteilung I

Eigentümer:

Lfd. Nr. 1 XXX XXX, geb. am XX.XX.19XX.

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 3 K 36/24); eingetragen am 21.05.2024.

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eventuelle Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III eingetragen sind, werden auftragsgemäß bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Derartige Eintragungen sind evtl. beim wirtschaftlichen Transfer zu berücksichtigen.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis: Mit Nachtrag zur Teilungserklärung vom 12.07.2006 (URNr. 824 K/2006) wurden die **Miteigentumsanteile** angepasst:

Amtsgericht Landau a.d. Isar		Blatt 3489		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
Grundbuch von Mamming						1 R	
Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen			
Zur lfd. Nr. der Grundstücke				Zur lfd. Nr. der Grundstücke			
5	6			7	8		
	Die Teilungserklärung ist geändert: 3/10 Miteigentumsanteil übertragen von Blatt 3488 und der hier vorgetragenen Einheit als Bestandteil zugeschrieben; der hier vorgenannte Miteigentumsanteil beträgt nunmehr [REDACTED] und ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeeinheit mit Keller Nr. 3; gemäß Bewilligung vom 12.07.2006 URNr. 824 Notar Koller, Dingolfing; eingetragen am 10.08.2006.						

2.2 Teilungserklärung

Zur Bewertung liegen die Teilungserklärung vom 28.04.2006 (URNr. 508 K / 2006 des Notars Bertrand Koller in Dingolfing) und der Nachtrag zur Teilungserklärung vom 12.07.2006 (URNr. 824 K / 2006 des Notars Bertrand Koller in Dingolfing) samt Aufteilungspläne vor.

Der Grundbesitz auf der Fl.Nr. 1051 (Gem. Mamming) wurde nach Wohnungseigentumsge-
setz (WEG) in Miteigentumsanteile aufgeteilt:

- eine Gewerbeeinheit im Erd- und Kellergeschoss (Nr. 3) und
- eine Wohnung im Dachgeschoss (Nr. 2).

Zu bewerten ist die Gewerbeeinheit Nr. 3.

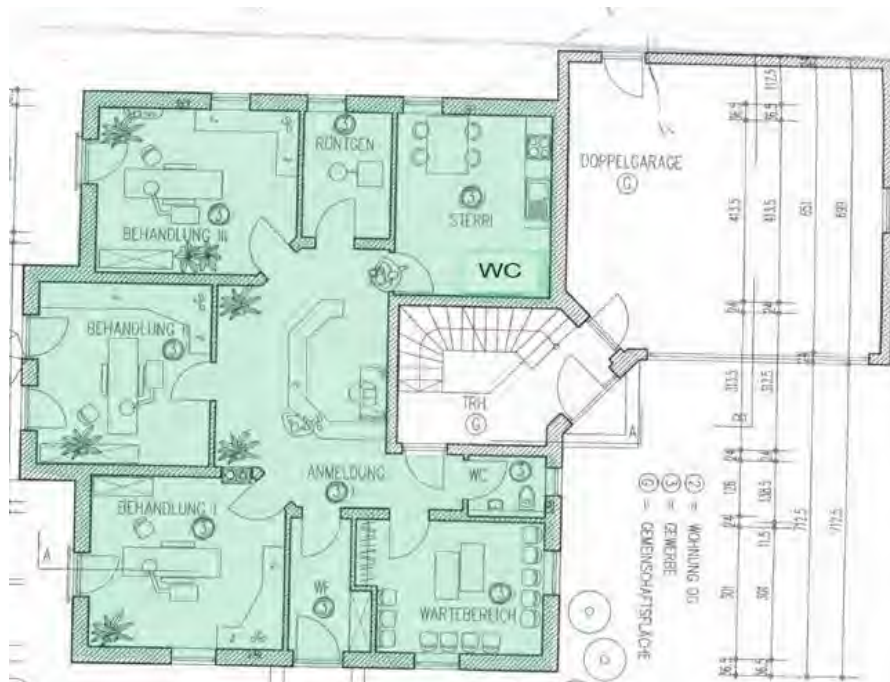
Gemäß Teilungserklärung vom 28.04.2006 (URNr. 508 K / 2006) wurde vereinbart:

der Miteigentumsanteil von 4/10,
im Eigentum von [REDACTED]
verbunden ist mit dem Sondereigentum (Teileigentum)
an den Räumen im Erdgeschoß und im Kellergeschoß,
im Aufteilungsplan mit Ziffer 3 bezeichnet.

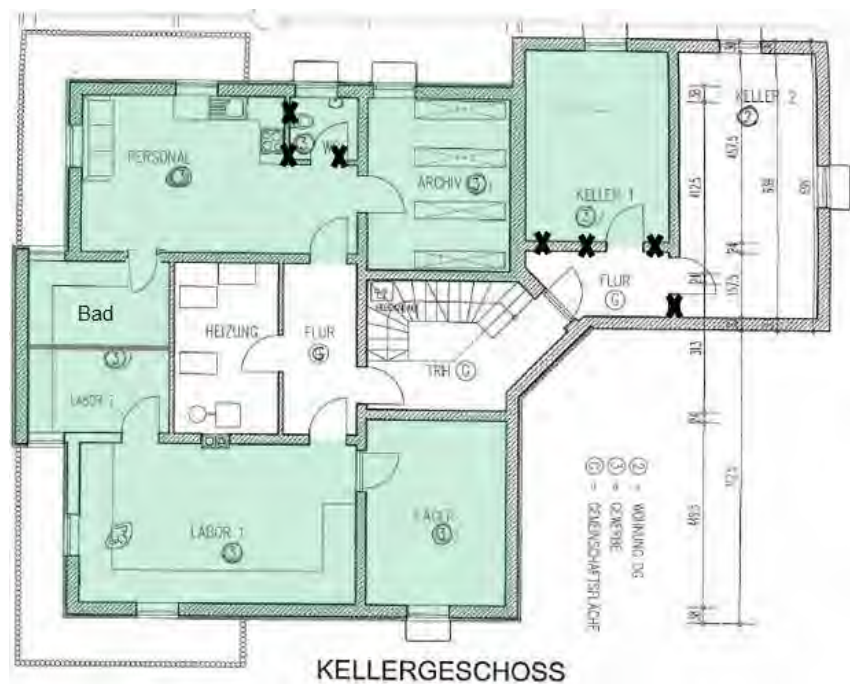
Mit Nachtrag zur Teilungserklärung vom 12.07.2006 (URNr. 824 K/2006) wurden die Miteigen-
tumsanteile angepasst. Zusätzlich wurde ein weiterer Kellerraum (westlicher Teilbereich der
Garagenunterkellerung) zugeordnet.

der Miteigentumsanteil von insgesamt 7/10
der [REDACTED]
mit dem Sondereigentum (Teileigentum) an den bis-
herigen Räumen im Erdgeschoß und im Kellergeschoß,
zusätzlich eines weiteren Raumes im Kellerge-
schoß,
im neuen Aufteilungsplan mit Ziffer 3 bezeichnet.

Erdgeschoss-Plan (Quelle: Aufteilungsplan der Teilungserklärung vom 12.07.2006);
Änderungen am Grundriss (WC im „Sterri“-Raum) wurden vermerkt.



Kellergeschoss-Plan (Quelle: Aufteilungsplan der Teilungserklärung vom 12.07.2006) mit Änderungen im „Garagen-Keller 1“ und im „Personalraum“: hier kein WC.



Folgende **Sondernutzungsrechte** wurden vereinbart:

Dem jeweiligen Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. ③ bezeichneten Sondereigentumseinheit steht das Sondernutzungsrecht an den im Aufteilungsplan mit grüner Farbe gekennzeichneten Stellplatzflächen (6 Stellplätze), der Terrassenfläche und der Eingangsfläche zu.

Erdgeschoss-Plan (Quelle: EG-Aufteilungsplan, Teilungserklärung vom 28.04.2006)



Auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamtes Dingolfing-Landau vom 26.04.2006 (AZ 40-WEG-8-2006) wurde in der Teilungserklärung (URNr. 508 K/2006) verwiesen.

In der Teilungserklärung wurde u.a. folgendes vereinbart:

Gemeinschaftsordnung

In Ergänzung und teilweiser Abweichung von den Bestimmungen des WEG wird als Inhalt des Sondereigentums festgelegt:

1) Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß Abschnitt I bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß hierdurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Miteigentümers über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Miteigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder Baubestandteile befinden.

2) Pflichten der Wohnungs- bzw. Teileigentümer

a)

Die Wohnungs- bzw. Teileigentümer sind zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums und anteilig auch des gemeinschaftlichen Eigentums verpflichtet.

Inbesondere haben sie in den zu ihrem Sondereigentum gehörenden Räumen und ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Baubestandteilen vorzunehmen:

Schönheitsreparaturen, Reparaturen am Fußbodenbelag, am inneren Wand-, Decken- und Mauerputz, an den Strom-, Gas-, Wasser-, Schmutzwasser- und Heizungsleitungen, gegebenenfalls von der Abzweigstelle von einer gemeinsamen Leitung an, an Heizkörpern und sanitären Objekten, an der Verglasung der Fenster und Türen, am Holzwerk, an Beschlägen und Fensterbänken, an Veranden und Terrassen.

b)

Die Wohnungs- bzw. Teileigentümer dürfen die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes und

des Grundstücks nicht eigenmächtig verändern.

Dies gilt auch für Instandsetzungsarbeiten.

Das Einverständnis eines Miteigentümers ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn eine Verzögerung eine wesentliche Verschlechterung nach sich ziehen würde.

2.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück

Es sind keine Rechte und Lasten am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch des Grundstückes eingetragen sind, weshalb die Sachverständige auf Grund fehlender gegenseitiger Informationen davon ausgeht, dass keine bestehen.

2.4 Vermietung und Verpachtung

Die Gewerbeeinheit Nr. 3 war zum Wertermittlungsstichtag als Zahnarztpraxis eigengenutzt. Wertrelevante Mietverhältnisse lagen nach Angabe nicht vor.

3.0 HAUSVERWALTUNG

Die Hausverwaltung für das Wohn- und Geschäftshaus wird nach Angabe beim Ortstermin durch die Eigentümer durchgeführt. Regelmäßige Hausgeld- bzw. Rücklagenzahlungen erfolgen nicht.

4.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDBESITZES

4.1 Lage und Umgebung

Basisdaten:

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Dingolfing - Landau
Verwaltungsgemeinschaft:	Mamming
Gemeinde:	Mamming
Einwohner:	rd. 3.500 (Stand 30.09.2023)

Die zu begutachtende Gewerbeeinheit befindet sich in der Gemeinde Mamming, an der Bahnhofstraße Nr. 29.

Makrolage:

Mamming ist eine Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau und ist Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft.

Die Gemeinde liegt im Isartal, rd. 8 km östlich der Kreisstadt Dingolfing und rd. 11 km westlich der Stadt Landau an der Isar.

Der ländlich strukturierte Ort zählt einschließlich im Zuge der Gebietsreform eingemeindeten Nachbarorte rd. 3.500 Einwohner, wobei auf den Kernort rd. 1.900 Einwohner entfallen.

Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich bis gut zu beurteilen. Nördlich der Gemeinde (rd. 3 km Luftlinie) verläuft die Autobahn A 92 (München-Deggendorf), während im Osten die Bundesstraße B 20 liegt.

Am Ort befinden sich die üblichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergarten sowie Grund- und Mittelschule. Weiterführende Schulen sind in Dingolfing bzw. Landau zu erreichen. Bankfilialen, soziale Einrichtungen sowie Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind am Ort vorhanden. Die ärztliche Grundversorgung ist durch Allgemein-, Zahnarzt und

Apotheke gewährleistet. Weiterführende Schulen und Krankenhäuser befinden sich in Dingolfing bzw. Landau an der Isar.

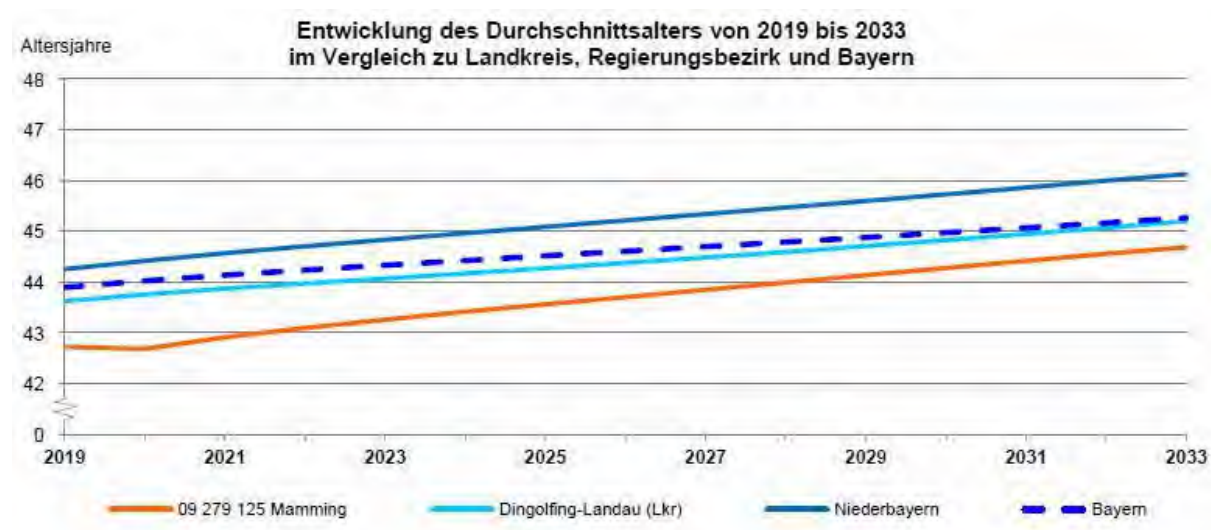
Wie bereits erwähnt, ist der Ort ländlich strukturiert, im Nordosten ist ein kleines Gewerbegebiet angesiedelt. Von großer wirtschaftlicher Bedeutung für die gesamte Region ist das BMW-Werk in Dingolfing, mit ca. 18.000 Mitarbeiter.

Zu den Nachbarorten verkehren in begrenztem Umfang Busse. Wobei der Individualverkehr vornehmlich auf den eigenen PKW angewiesen ist.

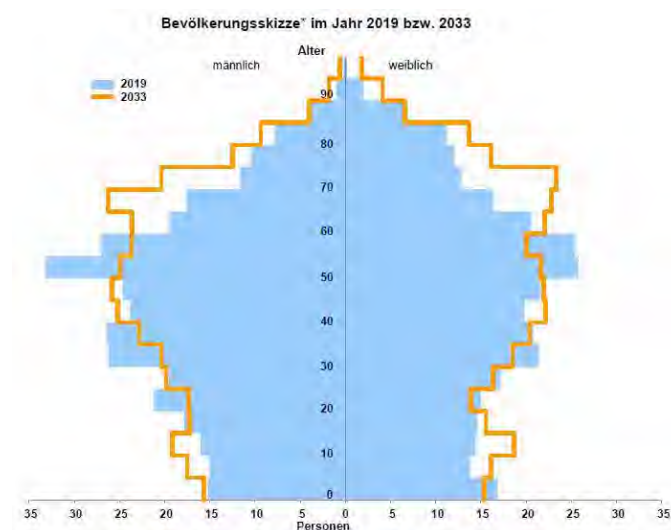
(Quelle: www.mammimg.de und Wikipedia)

Bevölkerungsentwicklung:

In der Gemeinde Mammimg ist eine leicht steigende Bevölkerungszahl zu beobachten.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik.



Quelle: Bevölkerungsskizze im Jahr 2019 bis 2039. Bayerisches Landesamt für Statistik.

Bezugnehmend auf die Altersstruktur der Bevölkerung ist festzustellen, dass die Altersgruppe zwischen 50 und 60 Jahren überwiegt.

Mikrolage:

Das Grundstück mit der zu bewertenden Gewerbeeinheit liegt im östlichen Gemeindegebiet, an der Bahnhofstraße. Etwa 700 m westlich verläuft die Hauptstraße, hier ist das Rathaus mit der Verwaltungsgemeinschaft Mamming ansässig. Im Nordosten, nach rd. 500 m befindet sich das bereits erwähnte Gewerbegebiet. Nördlich, in ca. 600 m Entfernung (Luftlinie) fließt die Isar.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein-/Zweifamilienhäusern, nordwestlich grenzt ein unbebautes Grundstück, südlich (gegenüber der Straße) befindet sich ein Gewerbegrundstück. Weiter südlich (rd. 70 m Entfernung) grenzen Ackerflächen an.

Das Verkehrsaufkommen auf der Bahnhofstraße (Durchfahrts-/Verbindungsstraße) ist durchschnittlich.

Die Geschäftslage für eine Arztpraxis ist als durchschnittlich zu beurteilen.

Bezüglich der genauen örtlichen Lage siehe in der Anlage beigelegtem Auszug aus dem Ortsplan im Maßstab 1 : 10.000.

4.2 Grundstücksbeschreibung

4.2.1 Topographie

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 900 m²

Grundstückszuschnitt: annähernd trapezförmig mit einer Erweiterung an der der Westseite

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 40 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 21 m

Das Gelände ist annähernd eben.

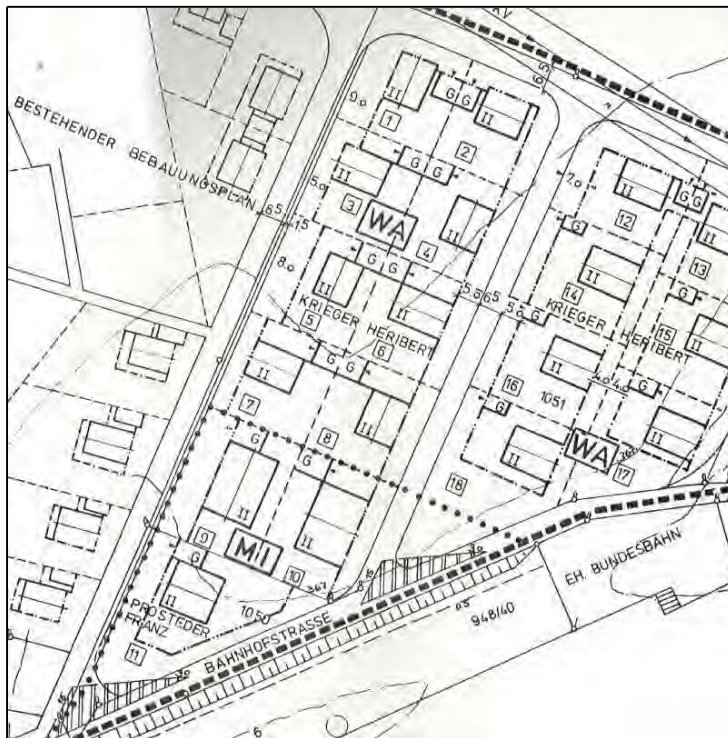
Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch einen schwankenden Grundwasserstand bestehen nicht.

4.2.2 Baurecht

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Mamming liegt das Grundstück im Geltungsbereich des, seit 1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ebenfeld“ in einem Mischgebiet (MI) und besitzt somit Baulandqualität gemäß § 30 Baugesetzbuch.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Laut telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt, ist der Bebauungsplan älter und entspricht nicht der tatsächlichen Flurstück-Teilung.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung beträgt lt. gültigem Bebauungsplan wie folgt:

Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO	
Bei reinem Wohngebiet und Mischgebiet, zu 1.11 u. 1.12:	
bei B + IG	GRZ 0,4, GFZ 0,7
bei B + I	GRZ 0,4, GFZ 0,7
bei B + II	GRZ 0,3, GFZ 0,9

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Mamming hat erklärt, dass für das Gebäude mit der zu bewertenden Gewerbeinheit eine Baugenehmigung inkl. Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB vorliegt (die Dokumente wurden der Sachverständigen vorgelegt). Die Baugenehmigung weicht von den Festsetzungen im Bebauungsplan ab.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,29 (vgl. Kapitel 6.0).

Bezüglich des Grundstückszuschnitts sowie seiner Bebauung siehe beiliegender Lageplan (Anlage 3).

4.2.3 Erschließungszustand

Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Bahnhofstraße (asphaltierte Straßendecke, einseitiger Gehweg) sowie durch Kanal, Wasser, Gas und Strom erschlossen. Erschließungskosten fielen nach Angabe der Verwaltungsgemeinschaft zum Stichtag nicht mehr an.

4.2.4 Bodenbeschaffenheit

Untersuchungen hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und eventueller unterirdischer Leitungen liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse vorliegen.

4.2.5 Denkmalschutz

Laut derzeit vorliegenden Unterlagen (Recherche im Oktober 2024) sind auf dem Bewertungsgrundstück und in der unmittelbaren Umgebung keine Bau- und/oder Bodendenkmäler registriert (Quelle: Geoportal Bayern– Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege). Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht fallabschließend, daher kann das Vorhandensein von (Boden-)Denkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

4.2.6 Altlasten

Eine Untersuchung auf sogenannte "Altlasten" wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt. Eine Anfrage beim Landratsamt Dingolfing-Landau (Abteilung Umwelt und Natur) hat ergeben, dass das Grundstück nicht als „Altlastenverdachtsfläche“ im Altlastenkataster ABuDIS erfasst ist. Für die Bewertung wird ein nicht kontaminierter Boden vorausgesetzt und unterstellt, dass keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen gegeben sind. Es wird unterstellt, dass keine Kontaminationen bzw. Schäden z.B. durch Lagerung auf dem Grundstück vorhanden sind oder waren.

Etwaige Wertminderungen sind nicht berücksichtigt. Die Verfasserin dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

4.2.7 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) liegt der Sachverständigen nicht vor, so dass keine konkreten Aussagen zum Energieverbrauch der Heizungsanlage und dem energetischen Zustand des Bewertungsobjektes gemacht werden können.

5.0 BAUBESCHREIBUNG

5.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde das Wohn- und Geschäftshaus mit Doppelgarage im Jahr 2006 errichtet, Erstbezug war 2007. Seither erfolgten, außer dem Einbau einer Wasserenthärtungsanlage und den üblichen Instandhaltungsarbeiten keine wesentlichen baulichen Veränderungen.

Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum erfolgte im Jahr 2006 (Teilungserklärung vom 28.04.2006 und Nachtrag zur Teilungserklärung vom 12.07.2006).

Das Gebäude ist voll unterkellert und besteht im Übrigen aus Erdgeschoss und Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich die zu bewertende Gewerbeeinheit Nr. 3, im Dachgeschoss eine Wohnung. Im Kellergeschoss sind Räume, die der Gewerbeeinheit zugeordnet sind sowie der Heizungskeller und Flur (als Gemeinschaftseigentum).

Das Gebäude verfügt über zwei separate Eingänge (Wohnungseingang im Osten und Praxiseingang im Süden). Über das Treppenhaus sind das Unter-, Erd- und Dachgeschoss erschlossen.

Die zu bewertende **Gewerbeeinheit Nr. 3** wurde zum Wertermittlungstichtag als Zahnarztpraxis genutzt, die dazugehörigen Kellerräume als Labor und Lager.

Der überdachte Praxis-Eingang (mit zwei Podeststufen) befindet sich an der Gebäude-Südseite. Die Einheit ist zusätzlich über das Treppenhaus zugänglich. Ein barrierefreier Zugang besteht nicht. Am südlichen Gewerbeeinheit-Eingang ist eine Klingel und ein Briefkasten montiert.

Raumprogramm der Gewerbeeinheit:

Im Erdgeschoss sind vom zentral angelegten Anmeldebereich, der Wartebereich, Patienten-WC, drei Behandlungsräume, Röntgenraum und sog. Sterilisierungsraum mit separatem WC erschlossen.

Bis auf den innenliegenden Anmeldebereich sind alle Räume über Fenster belichtet und belüftet.

Im Kellergeschoss sind zwei Labore, ein Lager, Bad, Personalraum und Archiv untergebracht.

Nutzfläche Gewerbeeinheit Nr. 3 (vgl. Kapitel 6.0):

Erdgeschoss	106 m²
Kellergeschoss	90 m²

Hinweis: Die tatsächliche Raumnutzung weicht teils von den im Aufteilungsplan angegebenen Raumbezeichnungen ab. Darüber hinaus wurden einige wenige Grundriss-Änderungen bereits beim Bau vorgenommen. So wurde bei der Ortsbegehung festgestellt, dass:

- im Erdgeschoss, im Sterilisierungsraum ein WC-Raum errichtet wurde,

- im Kellergeschoss-Personalraum das WC nicht vorhanden ist,
- das Labor 2 im Keller in zwei Räume geteilt wurde (nördliches Bad und südliches Labor).

Nordöstlich am Gebäude ist eine vollunterkellerte Doppelgarage angebaut (Zugang über Treppenhaus möglich). Im Erdgeschoss sind zwei Pkw-Stellplätze (lt. Aufteilungsplan Gemeinschaftseigentum), im Untergeschoss Abstellräume (ein Gemeinschafts-Flur und jeweils ein Kellerraum der Gewerbeeinheit Nr. 3 und Wohnung Nr. 2 zugeordnet) vorhanden.

Abweichend zum Aufteilungsplan ist der Garagen-Kellerraum 1 (Gewerbeeinheit Nr. 3) nicht abgeschlossen und zum Flur „offen“; dagegen ist der Garagen-Kellerraum 2 (Wohnung Nr. 2) mit einer Wand abgegrenzt.

Hinweis: Bewertungsrelevant sind die rechtlichen Verhältnisse und nicht die tatsächliche Nutzung. Grundlage für die Bewertung ist der gültige Grundbuch-Auszug auf Basis der Teilungserklärung (URNr. 508 K / 2006 vom 28.04.2006 und URNr. 824 K / 2006 vom 12.07.2006).

Die Nutzflächen wurden den Planunterlagen bzw. der Nutzflächenberechnung entnommen. Ein Aufmaß wurde nicht in Auftrag gegeben oder durchgeführt. Eventuelle Abweichungen sind möglich.

Südwestlich des Wohn- und Geschäftshauses sind sechs Kfz-Stellplätze angelegt, die der Gewerbeeinheit Nr. 3 als Sondernutzungsrecht zugeordnet sind.

Bezüglich des Grundrisszuschnitts siehe beiliegende Fotokopien des Aufteilungsplanes (nicht maßstabgetreu).

5.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

Die nachfolgende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen und gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder. Die Ausführungen können im Detail abweichen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann von der Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Grundkonstruktion: Massivbauweise; Kellerumfassungswände aus Ziegelmauerwerk inkl. Dämmung (Wandstärke der Umfassungswände $d = 38 \text{ cm}$), im westlichen Gebäudeteil mit Lichtgraben; sonstige Umfassungs- und Zwischenwände aus Ziegelmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände $d = 36,5 \text{ cm}$).

Decken: Stahlbeton.

Dach: Satteldachstuhl mit Pfannendeckung anthrazit, Dachgaube;

	Regenrinnen und Fallleitungen aus verzinktem Blech.
Treppen:	Treppenhaus: Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag, Metallgeländer; Kelleraußenzugang: Betontreppe mit Fliesenbelag.
Fenster:	Gewerbeeinheit Nr. 3: Kunststofffenster (z.T. bodentief) mit Isolierverglasung, Natursteinbänke innen, Alufensterbleche außen; überwiegend Kunststoffrollos; im Keller: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Eingangstüre Gewerbeeinheit Nr. 3: (überdacht, zwei Podeststufen, beidseitiges Metallgeländer): Leichtmetall- bzw. Kunststoffkonstruktion; im Innenbereich (Gewerbeeinheit Nr. 3): z.T. Ganzglastüren, z.T. glatte weißbeschichtete Türblätter; Keller: überwiegend einfache Türblätter.
Böden:	Gewerbeeinheit Nr. 3: im Erdgeschoss überwiegend PVC-Belag bzw. Linoleumbelag; Fliesenbelag in EG-WCs und UG-Bad; Treppenhaus: Natursteinbelag; Kellerflur: z.T. Fliesenbelag, z.T. Laminat.
Decken- und Wandbehandlung	Fassade mit verriebenem Putz und Anstrich, farblich abgesetzte Fensterlisenen; Treppenhaus: Putz und Anstrich; in der Gewerbeeinheit Nr. 3: Wände und Decken mit Putz und Anstrich, Wandfliesen halbhoch im Personal-WC, raumhoch im Patienten-WC und UG-Bad.

Technische Installation:

Hausanschlüsse:	Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Wasser, Kanal, Gas und Strom angeschlossen.
Elektroinstallation:	Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind dem Baualter und der Nutzung entsprechend im üblichen Umfang vorhanden. Klingel- mit Wechselsprechanlage.
Sanitärinstallation:	EG-WC (Patienten und Personal): Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken; im Personal-WC kein Fenster vorhanden; in den Behandlungsräumen: überwiegend ein Waschbecken; UG-Bad: Acrylwanne, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss; UG-Teeküche (Personalraum): Kalt- und Warmwasseranschluss; Heizungsraum: Wasserenthärtungsanlage; Abwasserhebeanlage.

Heizung:	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Wärmeverteilung im Erdgeschoss über Fußbodenheizung, im Kellergeschoss teils über Fußbodenheizung, teils über Heizkörper.
Zubehör:	Betriebliche Einrichtung der Zahnarztpraxis; EG-Sterri-Raum: Einbauküche mit Unter- und Oberschränken, Spülbecken; Einbauküche („UG-Personalraum“): Ober- und Unterschränke, Spülbecken, Herd mit Glaskeramik-Kochfeld; Solarthermieanlage am Dach (wird nicht bewertet).
Doppelgarage:	Massivbauweise; Keller- und sonstige Umfassungswände aus Ziegelmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände UG: D=30 cm; EG: D=24 cm), Stahlbetondecke; Satteldach mit Pfannendeckung; Sektionaltor mit Elektrobetrieb; Türe (Kunststoffkonstruktion) als Garten-Zugang. EG: zwei Stellplätze, Fliesenbelag; UG: zwei Kellerräume, Fliesenbelag. Hinweis: Der Kellerraum, der Gewerbeeinheit Nr. 3 ist nicht abgeschlossen (abweichend zum Aufteilungsplan, vgl. Kapitel 5.1).

5.3 Außenanlagen

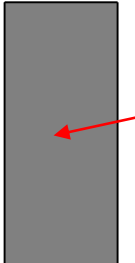
- Einfriedung z.T. mit Metallzaun, z.T. Grünhecke; zur Straße z.T. keine Einfriedung.
- Praxis-, Hauszugang, Garagenvorplatz, Kfz-Außenstellplätze mit Betonsteinpflaster.
- Hausumgang mit Plattenbelag.
- Garten mit Aufwuchs, bestehend aus Rasen, Strauchwerk und Bäumen.
- Holzgerätehaus im Garten.
- Vorgarten (Praxiseingang) mit Bodendeckern und Strauchwerk bepflanzt.
- Fahrradständer südwestlich des Praxiseingangs.
- Kfz-Stellplätze.

5.4 Beurteilung

Zu bewerten ist die Gewerbeeinheit Nr. 3 im Erdgeschoss samt Kellerräumen in einem kleinen Wohn- und Geschäftshaus in Mamming. Gemäß Teilungserklärung und Nachtrag aus dem Jahr 2006 sind der Gewerbeeinheit Sondernutzungsrechte zugeordnet: 6 Kfz-Stellplätze, Terrasse und südliche Eingangsfläche (vgl. Kapitel 2.2).

Hinweis zur Terrasse: Die Westterrasse lt. Aufteilungsplan ist nicht ausgeführt. An dieser Stelle ist lediglich „dekorativer Kies“ aufgeschüttet, ein „Haus-Anschluss“ (Zugang zu EG-Räumen) ist nicht gegeben.

Das, in ortsüblicher Massivbauweise errichtete Gebäude besitzt eine alterstypische, durchschnittliche Ausstattung. Altersgemäße Abnutzung ist unter Berücksichtigung des geringen Baualters (zum Stichtag rd. 17 Jahre) im üblichen geringen Maße vorhanden. Darüber hinaus wurden bei der Ortsbesichtigung (am Gemeinschaftseigentum) folgende Schäden und Mängel mitgeteilt:

- Vereinzelte Wandrisse im Behandlungsraum I und III* (jeweils an einer Außenwand) sowie im Keller-Labor 1* (*Raumbezeichnung gem. Aufteilungsplan).
- 
- Laut Angabe bei der Ortsbesichtigung besteht „seit einiger Zeit“ eine Undichtigkeit im Bereich der westlichen Dachgaube mit der Folge von Feuchtigkeit und evtl. Feuchteschäden im Bereich der westlichen Umfassungswand. Feuchtespuren waren im geringen Maße im Keller-Bad (gem. Aufteilungsplan: ehemaliges Labor 2) sichtbar. Nach Angabe wurde die genannte Undichtigkeit notdürftig und nicht fachgerecht repariert.

In welchem Ausmaß Folgeschäden vorliegen, kann/konnte die Verfasserin nicht fallabschließend klären. Für eine genaue und sachgerechte Beurteilung wird das Hinzuziehen entsprechende Sonderfachleute empfohlen.

Weitere Mängel und Schäden wurden nicht mitgeteilt.

Gemäß Angabe der Eigentümerin befindet sich im Gebäude ein gemeinsamer Zähler für Wasser, Strom und Heizung, somit ist eine separate, verbrauchsorientierte Abrechnung nicht möglich. Es empfiehlt sich, getrennte Zähler einzubauen. Bei einer Vermietung müssen Wärmemengenmesseinrichtungen installiert werden.

Die Gewerbeeinheit war zum Wertermittlungsstichtag als Zahnarztpraxis geführt. Die vorgefundenen Grundrisse entsprechen weitgehend dem Aufteilungsplan; es wurden lediglich geringe Änderungen vorgenommen (z.B. das Personal-WC wurde im Erdgeschoss und ein zusätzliches Bad im Keller errichtet, vgl. Kapitel 5.1).

Die Grundriss-Struktur der Gewerbeeinheit ist auf die Nutzung als Zahnarztpraxis zugeschnitten. Alle Räume im Erdgeschoss, bis auf die zentrale, innenliegende „Anmeldung“, sind über teils bodentiefe Fenster natürlich belichtet und belüftet. Der südseitige Patientenzugang erfolgt über zwei Stufen, somit ist dieser nicht behindertengerecht. Die Nutzfläche von 106 m² ist für eine Arztpraxis gut geeignet (Erdgeschoss). Die Flächen im Keller (rd. 90 m²) werden überwiegend als Labor bzw. Lager sowie eine Teeküche und Bad genutzt.

Hinweis: Die betriebliche Einrichtung der Zahnarztpraxis ist auftragsgemäß nicht zu bewerten und wird wertmäßig bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Im Grundbuch sind und waren zum Bewertungsstichtag keine wertrelevanten Einträge vorhanden. Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt und nicht vermietet. Für die Wertermittlung wird eine nachhaltig erzielbare, ortsübliche Miete in Ansatz gebracht.

Die Geschäftslage in der Gemeinde Mamming (östliches Gemeindegebiet, östlich der Hauptstraße) ist als mäßig bis durchschnittlich zu qualifizieren.

Als positiv sind die vorhandenen Stellplätze zu beurteilen.

Die Gewerbeeinheit war zum Stichtag als Zahnarztpraxis eigengenutzt. Eine Drittverwendungsmöglichkeit, z.B. als Arztpraxis, Physiotherapiepraxis, alternativ Büro/Bürogemeinschaft ist grundsätzlich gegeben. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Standort Mamming aufgrund seiner Größe und Lage nur im begrenzten Maße einen Bedarf an diesen Einrichtungen aufweist.

Aufgrund derzeitiger, weltpolitischer Ereignisse (Ukraine-Krieg, Gaza-Krieg, aktueller Stand der Leitzinsen und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Kapitalmarkt) sind zum Stichtag Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt deutlich spürbar. Es ist zu beachten, dass die Wertermittlung einen stichtagsbezogenen Verkehrswert (Marktwert) darstellt. Mittel- bis langfristige Prognosen über das Immobilienmarktgeschehen können nicht gemacht werden.

Die Vermarktungsmöglichkeit wird unter Berücksichtigung der Lage in Mamming und der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden, zurückhaltenden Nachfrage nach Gewerbe-/Praxisräumen aufgrund der angespannten Wirtschaftslage, als verhalten bis durchschnittlich beurteilt.

6.0 FLÄCHENBERECHNUNGEN

6.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Flächenberechnungen wurden überschlägig auf Basis der zur Verfügung stehenden Pläne durchgeführt.

Abweichungen der Flächenberechnungen zur Realität sind nicht ausgeschlossen. Des Weiteren wurden von der Sachverständigen Rundungen durchgeführt, die eine Pseudogenauigkeit vermeiden sollen. Die Flächen werden nicht zugesichert. Die Flächenangaben verfügen jedoch über eine für die Wertermittlung hinreichende Genauigkeit.

6.2 Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist ein Begriff aus dem Baurecht. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche umfasst gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) die Summe der Grundflächen aller nach den Außenmaßen eines Gebäudes ermittelten Grundrissebenen, die ein Vollgeschoss sind.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Gemäß § 16 Abs. 4, Satz 3 ImmoWertV sind ausgebaut oder ausbaufähige Dachgeschosse (sofern keine Vollgeschosse) mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt.

Bei der Grundstücksbewertung und u.a. auch der Bodenrichtwertermittlung durch die Gutachterausschüsse werden in der Regel - abweichend von den Bestimmungen der BauNVO - die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenträume etc. sowie der Umfassungswände mitgerechnet. Daher kann sich die baurechtliche Geschossflächenzahl (GFZ) von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) unterscheiden. Die wertrelevante Geschossfläche ergibt sich überschlägig wie folgt.

wertrelevante Geschossfläche (WGF)		Fläche
Erdgeschoss	$(10,99 \cdot 12,99) + (1,25 \cdot 4,865) + (1,625 \cdot 3,25 \cdot 0,5) =$	151,48 m ²
Dachgeschoss	$((10,99 \cdot 12,99) + (1,625 \cdot 3,25 \cdot 0,5)) \cdot 0,75 =$	109,05 m ²
wertrelevante Geschossfläche gesamt rd.		261 m²

Bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche ergibt sich eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wie folgt:

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

wertrelevante Geschossfläche (WGF) in m ²	261 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	900 m ²
Geschossflächenzahl (WGFZ = WGF / GFG)	0,29

6.3 Nutzfläche

Aus den Aufteilungsplänen und der Nutzflächenberechnung konnten Nutzflächen entnommen werden. Der Putzabzug wird wie üblich mit 3 % berücksichtigt.

Berechnung der Nutzfläche (gemäß Aufteilungsplan und genehmigter Pläne)

			Fläche
Gewerbereinheit Nr. 3			
Erdgeschoss			
Windfang			4,86 m ²
Wartebereich			12,07 m ²
WC			2,44 m ²
Sterri inkl. WC			14,51 m ²
Röntgen			5,80 m ²
Behandlung III			16,43 m ²
Behandlung II			16,06 m ²
Behandlung I			16,43 m ²
Anmeldung			20,41 m ²
			109,01 m ²
3 % Putzabzug	3,0%	./.	3,27 m ²
Nutzfläche EG - Gewerbereinheit Nr. 3			106 m²
Untergeschoss			
Archiv			14,24 m ²
Personal	21,97m ² + 2,44m ² + ((0,115*(1,76+1,495)) =		24,78 m ²
Bad	3,337*2,00=		6,67 m ²
Labor 2	3,337*2,00=		6,67 m ²
Labor 1			25,54 m ²
Lager			15,20 m ²
			93,11 m ²
3 % Putzabzug	3,0%	./.	2,79 m ²
Nutzfläche UG-Gewerbereinheit Nr. 3			90 m²

Die ermittelte Flächenangabe ist Bezugsgröße für die Bewertung, eignet sich allerdings nicht für eine (rechtssichere) Zugrundelegung einer Mietfläche in einem Mietvertrag.

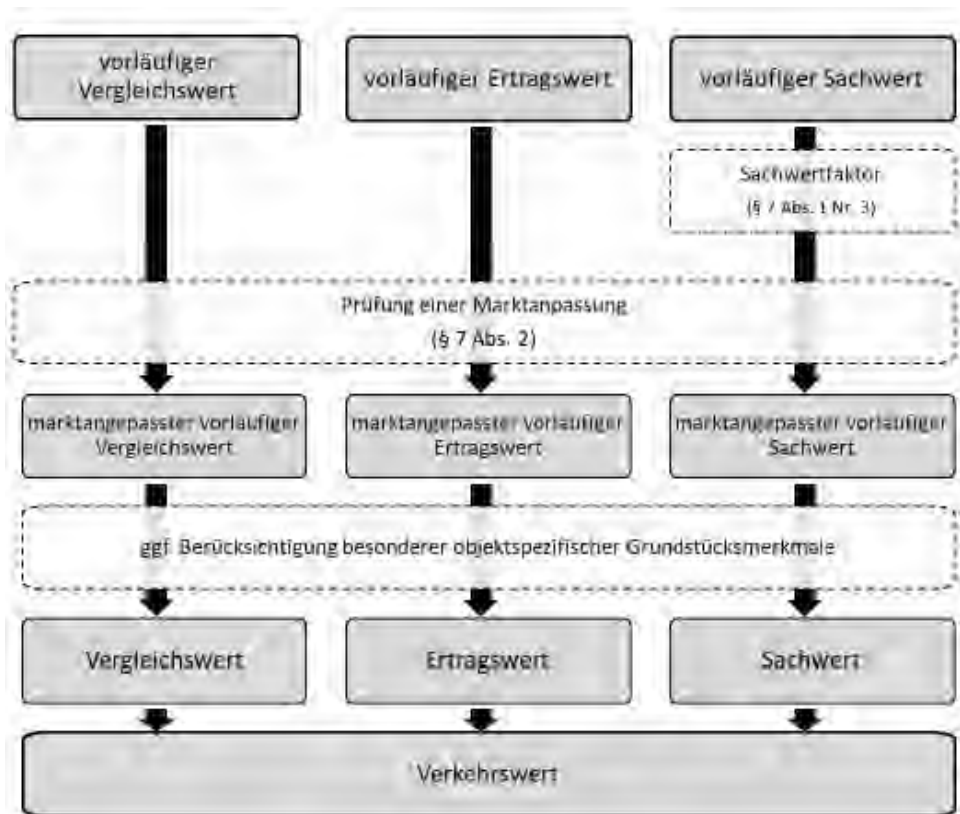
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Aufmaß im Gutachtenauftrag nicht enthalten ist und nicht in Auftrag gegeben wurde. Die Nutzflächenberechnung erfolgte gemäß der zur Verfügung gestellten Pläne. Eventuelle Abweichungen sind möglich. Für eine verbindliche Flächenangabe wäre ein entsprechendes Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten erforderlich.

7.0 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Bewertungsgrundlagen bilden die aufgeführten Unterlagen und der, bei der Ortsbesichtigung angetroffene Bestand und Zustand, Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen sowie die Erfahrungswerte der Sachverständigen.

7.1 Wertermittlungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind drei Bewertungsverfahren normiert, die im Folgenden in einer Grafik dargestellt sind.



Die normierten Verfahren nach § 6 Absatz 1 Satz 1 gliedern sich in dieselben grundlegenden Verfahrensschritte:

- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts: vorläufiger Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwert,
- Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts: marktangepasster vorläufiger Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwert,
- Ermittlung des Verfahrenswerts: Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

Bei den Wertermittlungsverfahren erfolgt die Berücksichtigung

- a) der allgemeinen Grundstücksmerkmale jeweils bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 8 Absatz 2),
- b) der allgemeinen Wertverhältnisse
 - im Vergleichs- und Ertragswertverfahren insbesondere bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 1 und 2) und
 - im Sachwertverfahren insbesondere bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 3),
- c) der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte (§ 8 Absatz 3).

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts ist der Vergleichswert, Ertragswert oder Sachwert auf seinen Marktbezug hin zu plausibilisieren. Bei Anwendung mehrerer Verfahren ist die Aussagefähigkeit der jeweiligen Verfahren, insbesondere im Hinblick auf die Qualität der zugrunde gelegten Daten, zu würdigen.

7.2. Auswahl des Verfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV).

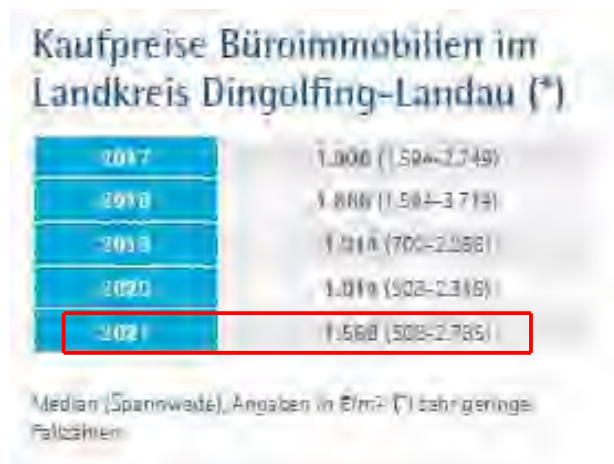
Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um eine Gewerbeeinheit (Teileigentum) in einem Wohn- und Geschäftshaus, die am Immobilienmarkt zur Erzielung einer Rendite erworben wird. Es ist daher der klassische Anwendungsbereich für das Ertragswertverfahren.

Aufgrund der Individualität der Immobilie gibt es keine vergleichbaren Objekte, somit eignet sich das Vergleichswertverfahren nicht. Auf eine Sachwertermittlung wird verzichtet.
Der Verkehrswert (Marktwert) ist nach § 6 ImmoWertV aus Ertragswert abzuleiten.

7.2.1 Marktrecherche

Von der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Dingolfing-Landau wurden Angaben aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise) angefordert. Es liegen keine annähernd passende Verkaufsfälle vor.

Gemäß Gewerbeimmobilienmarktbericht 2022/23 für den Landkreis Dingolfing-Landau (Herausgeber IHK Niederbayern) wurden für den Marktsegment Büroimmobilien (annähernd vergleichbar mit Praxen) folgende Daten (Kaufpreise in €/m²) veröffentlicht:



2017	1.000 (1.594-2.749)
2018	1.889 (1.584-3.713)
2019	1.316 (700-2.088)
2020	1.019 (503-2.318)
2021	1.568 (503-2.785)

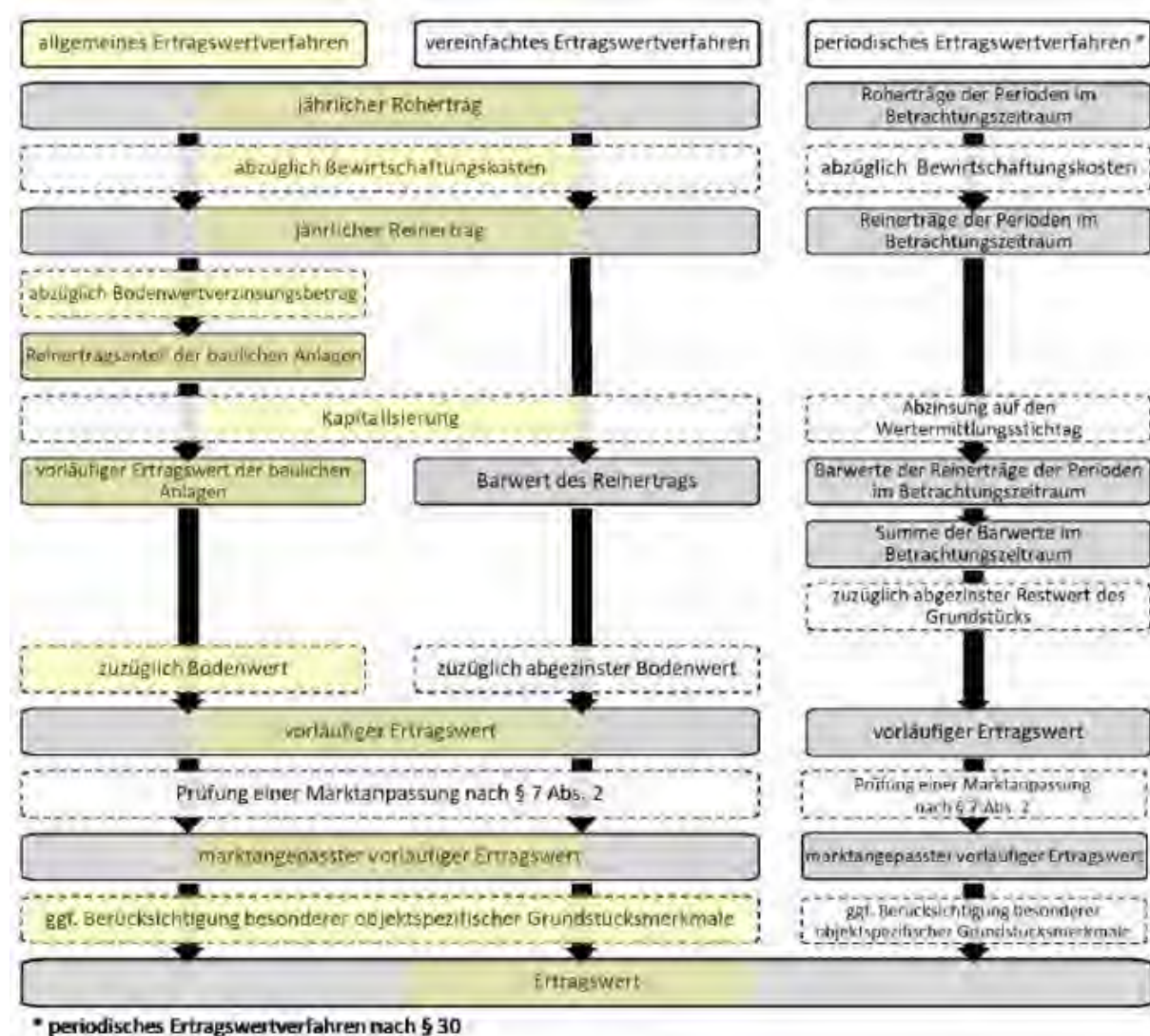
Median (Spannweite), Angaben in €/m² (*) sehr geringe Fallzahlen

Die Auswertung basiert auf Daten aus den Jahren 2017 bis 2021. Bei den veröffentlichten Zahlen handelt es sich um Durchschnittswerte, die aufgrund Lage, Baujahr und Ausstattung erheblich voneinander abweichen können.

Recherchen in der IMV-Angebotsdatenbank und Immobilien-Internetportalen hinsichtlich aktueller Angebote für Gewerbeeinheiten waren ergebnislos.

7.3 Ertragswert

Der Ertragswert errechnet sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.



Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen.

Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher einen Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter (Vgl. § 24 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

7.3.1 Bodenwert

Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

„Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen“. Folglich handelt es sich beim Richtwert um einen Durchschnittswert. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken in der Regel entsprechende Wertabweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.“

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Dingolfing-Landau wurde letztmalig vor dem Wertermittlungsstichtag zum 01.01.2024 folgender Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts veröffentlicht:

Richtwertzone Mamming (Zone 12501020) 140 € / m²

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	WA	Allgemeines Wohngebiet
max. Grundstücksgröße:	keine Angaben	
WGFZ:	keine Angaben	
Beitragssituation:	ebf (erschließungsbeitragsfrei)	

Vergleichspreise

Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegen keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden.

Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet.

Marktkonformer Bodenwert:

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren angepasst.

(1) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert letztmalig zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht. Die Grundstückspreise im Landkreis Dingolfing-Landau sind seit diesem Richtwertstichtag gemäß Marktrecherchen (Internet-Portale, örtliche Makler) wieder leicht gestiegen. Konkrete Vergleichswerte für Verkäufe von vergleichbaren Grundstücken konnte der Gutachterausschuss allerdings nicht zur Verfügung stellen. Der Wertanstieg wird somit moderat mit 3 % geschätzt.

(2) Grundstücksgröße:

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde für ein Richtwertgrundstück der wertgegenständigen Richtwertzone keine Größe genannt. Das zu bewertende Anwesen ist 900 m² groß und liegt noch im Rahmen des ortsüblichen Durchschnitts. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist somit nicht erforderlich.

(3) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Grundstück hat grundsätzlich einen regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient genutzt werden. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

(4) Topographie:

Das zu bewertende Grundstück ist annähernd eben und liegt auf der Höhe des Straßenniveaus. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender topographischer Merkmale ist nicht erforderlich.

(5) Maß der baulichen Nutzung:

Dem Bodenrichtwert ist keine wertrelevante WGFZ zugeordnet. Auf dem Bewertungsgrundstück ist eine WGFZ von rd. 0,29 realisiert. Gemäß den Erläuterungen zur Bodenrichtwertliste werden zum Maß der baulichen Nutzung keine Aussagen getroffen. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

(6) Lage:

Die Lage des zu bewertenden Grundstücks weicht von den durchschnittlichen Lagemerkmale in der Richtwertzone (ausgewiesen als „Allgemeines Wohngebiet“) durch die Lage im ausgewiesenen „Mischgebiet“ und die angrenzende Bahnhofstraße mit mäßigem Verkehr ab. Dieser Lagenachteil wird durch einen Abschlag von rd. 3 % berücksichtigt.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2024		140 €/m ²
Anpassung an die allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	3%	4 €/m ²
Bodenrichtwert stichtagsangepasst		144 €/m²
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (3)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Topographie (4)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Maß der baulichen Nutzung (5)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Lage (6)	-3%	-4 €/m ²
		140 €/m ²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	rd.	140 €/m²

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepassten Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit

140 €/m²

Bodenwert somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m ²	Betrag
Gebäude- und Freifläche	900 m ²	140 €/m ²	126.000 €
Marktkonformer Bodenwert rd.			126.000 €

davon 7/10 Miteigentumsanteile = rd. **88.000 €**

Der anteilige Bodenwert wird unter Berücksichtigung der oben genannten Einflüsse ermittelt mit rd.: **88.000 €**

7.3.2 Bewertungsbasis

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück und den darauf befindlichen baulichen Anlagen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

7.3.3 Rohertrag

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für eine übliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks als Nettokaltmiete (Mietwert ohne umlagefähige Bewirtschaftungskosten) ermittelt.

Ein eventuell vorhandener, überdurchschnittlicher Instandhaltungsrückstau bleibt hierbei zunächst ohne Ansatz, er wird bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Die Sachverständige hat eine Recherche hinsichtlich der marktüblich erzielbaren Mieten für weitgehend vergleichbare Gewerbeeinheiten durchgeführt. Dabei kann festgestellt werden, dass Arztpraxen weitgehend mit Büroflächen vergleichbar sind.

Miete Praxis im Erdgeschoss

Recherchen bei diversen Immobilienportalen haben eine Mietpreisspanne bei Büro/Praxisräumen im Landkreis Dingolfing-Landau von rd. 7,00 €/m² bis rd. 13,00 €/m² ergeben (alle Baujahre, Nutzflächen bis 175 m²). Bei den recherchierten Mieten handelt es sich nicht um vertraglich vereinbarte, sondern um Angebotsmieten. Die tatsächlich vereinbarten Mieten können hiervon abweichen. Sie dienen im Rahmen der Wertermittlung dennoch zur Orientierung über das örtliche Mietniveau. Grundsätzlich ist anzumerken, dass der Mietpreis (€/m²) mit zunehmender Nutzflächengröße in der Regel abnimmt (und umgekehrt) und die Miethöhe insbesondere von der Ausstattung und der Lage abhängig ist.

Gemäß Gewerbeimmobilienmarktbericht 2022/23 der IHK Niederbayern für den Landkreis Dingolfing-Landau wurden (Durchschnitts-)Mieten veröffentlicht (Zeitraum 2021):

Mieten Büroimmobilien im Vergleich				
	Landkreis Dingolfing-Landau	nach Lagen		
		Kleinstadt		Landgemeinde (*)
		insgesamt (*) (**)	Dingolfing	
2017	7,80 (4,11-11,53)	7,75	8,30	3,50
2018	7,00 (4,00-10,58)	7,50	8,10	5,95
2019	7,27 (4,21-10,00)	7,45	7,50	5,49
2020	7,50 (4,62-10,00)	7,50	8,48	5,41
2021	8,38 (5,36-14,17)	8,55	9,58	7,23

Die Auswertung beruht auf Daten aus dem Jahr 2021. Unter Berücksichtigung der seit 2021 gestiegenen Mieten, wird ein Zuschlag von rd. 10 % als markt- und sachgerecht erachtet. Somit wird die durchschnittliche Miete: 8,38 €/m² x 1,1 = rd. **9,25 €/m²** in Ansatz gebracht.

Miete Labor/Lager im Kellergeschoss

Für die Labor- und Lagerräume im Kellergeschoss ist ein rd. 1/3-Anteil der Praxis-Gewerbemiete (in €/m²) als angemessen zu beurteilen. Somit wird eine Miete von rd. **3,00 €/m²** als markt- und sachgerecht erachtet.

Die Außenstellplätze werden mit jeweils **15 €/Stellplatz** in Ansatz gebracht.

Zusammenfassung: Die marktüblich erzielbare Miete wird unter Berücksichtigung der angebotenen Ausstattungsmerkmale, der Grundrissstruktur und der oben genannten Recherchen wie folgt geschätzt:

Gewerbeinheit (EG-Praxis)	9,25 €/m ²
Gewerbeinheit (Labor/Lager im KG)	3,00 €/m ²
Außen-Stellplätze	15,00 €/Stellplatz

7.3.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Bewirtschaftungskosten umfassen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden (Vgl. § 31 ff. ImmoWertV).

Die Anwendung von Erfahrungssätzen ist in § 32 ImmoWertV i.V.m. Anlage 3 ImmoWertV ausdrücklich vorgesehen, da die verfügbaren Angaben des Bewertungsobjektes häufig mangelhaft oder unvollständig sind und i.d.R. nicht durchschnittlichen Aufwendungen entsprechen.

7.3.5 Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität).

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters (17 Jahre) und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 63 Jahre.

7.3.6 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt

somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Dingolfing-Landau werden keine Liegenschaftszinssätze für Büro- oder Praxiseinheiten in Teileigentum ausgewertet und veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz wird deshalb in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Landshut abgeleitet. Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat für Büro- und Geschäftshäuser / Wirtschaftsimmobilien letztmalig zum 01.01.2024 einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 2,06 % (Spanne -1,45 % bis 5,77 %) veröffentlicht.

Der oben genannte (mittlere) Liegenschaftszinssatz wird zunächst als Basiswert verwendet. Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes gelten u.a. folgende allgemeine Grundsätze:

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz
→ gute bis sehr gute Lage (hohes Bodenwertniveau)	→ schlechte bis sehr schlechte Lage (niedriges Bodenwertniveau)
→ große Nachfrage / wachsende Bevölkerung	→ geringe Nachfrage / abnehmende Bevölkerung
→ geringes bis besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objektes	→ erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objektes
→ geringes Leerstandsrisiko	→ hohes Leerstandsrisiko
→ besonders kleine Immobilie	→ besonders große Immobilie
→ besonders niedrige Mieten	→ besonders hohe Mieten
→ besonders kurze Restnutzungsdauer	→ besonders lange Restnutzungsdauer

Im vorliegenden Fall liegen wertbestimmende Faktoren vor, die Zu -und Abschläge vom o.g. Durchschnittswert des Liegenschaftszinssatzes (2,06 %) erfordern:

- Lage in Mamming (Landkreis Dingolfing-Landau), außerhalb der Stadt Landshut (+),
- niedriges Bodenwertniveau (+),
- lange Restnutzungsdauer (+),
- Leerstandsrisiko vorhanden aufgrund schwieriger Drittverwendung (+).

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat für Büro- und Geschäftshäuser Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 4,00 % bis 8,00 % veröffentlicht (Stand 01.01.2024).

Unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren, der „schlechteren Geschäftslage“ in Mamming und der angespannten Wirtschaftslage mit gestiegenen Kreditzinsen wird der Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,00 % zu Grunde gelegt.

Objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz

4,00 %

7.3.7 Berechnung des Ertragswerts

Rohrertrag marktüblich / Monat

Gewerbereinheit Nr. 3 - EG	106,00 m ²	9,25 €/m ²	981 €
Gewerbereinheit Nr. 3 - UG	90,00 m ²	3,00 €/m ²	270 €
Kfz-Außenstellplätze	6 Stpl.	15 €/Stpl.	90 €
			<u>1.341 €</u>

zuzüglich evtl. MWSt. und umlegbarer Nebenkosten

Jahresrohertrag marktüblich (Rohrertrag/Monat * 12) 16.092 €

abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV):

Verwaltungskosten (jährlich je Gewereinheit) 3% 483 €

Instandhaltungskosten in €/m²
Nutzfläche Praxis/Büro und Jahr 106,00 m² 13,80 €/m² 1.463 €

Instandhaltungskosten in €/m²
Nutzfläche UG-Lager/-Labor und Jahr 90,00 m² 4,10 €/m² 369 €

Mietausfallwagnis 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei gewerblicher Nutzung 4% 644 €

Jahresreinertrag 13.134 €

abzüglich Bodenwertverzinsung 4,00% von 88.000 € 3.520 €

Reinertrag an baulichen Anlagen 9.614 €

Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer 63 Jahre 4,00% LZS 22,89

Ertragswert der baulichen Anlagen 220.059 €

zuzüglich Bodenwert 88.000 €

Ertragswert 308.059 €
gerundet **308.000 €**

Der Ertragswert des Bewertungsobjektes wird somit mit rd. **308.000 €** ermittelt.

7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Merkmale, die erheblich von den üblichen Merkmalen sowie Modellansätzen abweichen und beeinflussen den Wert der Immobilie in individueller Höhe. Sie sind daher grundsätzlich nicht bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor, Liegenschaftszinssatz, marktübliche Miete), sondern im Anschluss an die Berechnung der vorläufigen Verfahrensergebnisse durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Entsprechend den Ausführungen in der Fachliteratur und der Rechtsprechung (vgl. OLG Schleswig, Urteil vom 06.06.2007- 14 U 61/06; und BGH, Urteil vom 10.10.2013; Az.: III ZR 345/12) werden evtl. Abschläge für Mängel und Schäden nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt (Werteinfluss). Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein.

Es handelt sich vielmehr um einen „*Werteinfluss*“ nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln, die im Regelfall die Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der ImmoWertV wird sichergestellt, dass in der Bewertung nicht die Kosten zur Beseitigung von Mängeln und Schäden abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht.

Ein evtl. Wertansatz entspricht daher, wie ausgeführt, einem „*Werteinfluss*“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten einer grundlegenden Komplettisanierung. Die tatsächliche Höhe von Kosten ist u.a. abhängig von persönlichen Ansprüchen sowie dem individuellen Geschmack eines zukünftigen Erwerbers.

Nach Auffassung der Sachverständigen wird im vorliegenden konkreten Fall aufgrund der im Kapitel 5.4 beschriebenen Schäden und Mängel am Gemeinschaftseigentum ein daraus resultierender pauschaler Werteeinfluss (Abschlag) von rd. **10.000 €** als markt- und sachgerecht erachtet.

7.5 Verkehrswert

Bei einem Zwangsversteigerungsverfahren ist der Verkehrswert gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz zu schätzen.

Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 Baugesetzbuch durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Im Kapitel 7.2 (Auswahl des Wertermittlungsverfahrens) wurde die Wahl des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens begründet. Sind mehrere Ermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Wertermittlung hat folgende rechnerische Einzelwerte ergeben:

Vorläufiger Ertragswert	308.000 €
Werteinfluss b.o.G.	./. 10.000 €

Für das zu begutachtende Anwesen leitet sich der Verkehrswert vom Ertragswert unter Berücksichtigung des Werteinflusses der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale ab.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt zum Stichtag zu erzielenden Preise für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss Nr. 3 inkl. Kellerräume sowie der Sondernutzungsrechte an 6 Stellplätzen in 94437 Mamming, Bahnhofstraße 29, 7/10 Miteigentumsanteile an dem Grundstück FINr. 1051 der Gemarkung Mamming zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2024** mit

300.000 €

(in Worten: dreihunderttausend--EURO)

Die Solarthermieanlage, betriebliche Einrichtung der Zahnarztpraxis und sonstiges Zubehör (z.B. Kücheneinrichtung, Mobiliar) ist im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Dieses Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstellt.

Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den im Auftrag genannten Verwendungszweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet. Auf das Urheberrecht wird verwiesen.

Landshut, den 06.11.2024



Kornelia Förster



Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)

DIAZert ist eine nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierte Zertifizierungsstelle für Immobiliengutachter

8.0 ANLAGEN

- Anlage 1: Generalkartenkopie
- Anlage 2: Ortsplankopie
- Anlage 3: Lageplankopie
- Anlage 4: Aufteilungs- und Baupläne
- Anlage 5: Fotodokumentation mit 8 Fotos

9.0 LITERATURVERZEICHNIS

Gesetze und Richtlinien:

(in der jeweils aktuellen Fassung)

BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	ImmoWertV-Anwendungshinweise
WoFIV	Wohnflächenverordnung
BauNVO	Baunutzungsverordnung

Literatur:

Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2019,
Bundesanzeiger Verlag
Kleiber-digital
GuG
Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft

Online-Portale:

BayernAtlas-plus; www.google.de; www.wikipedia.de

ANLAGE 1: GENERALKARTENKOPIE



ANLAGE 2: ORTSPLANKOPIE



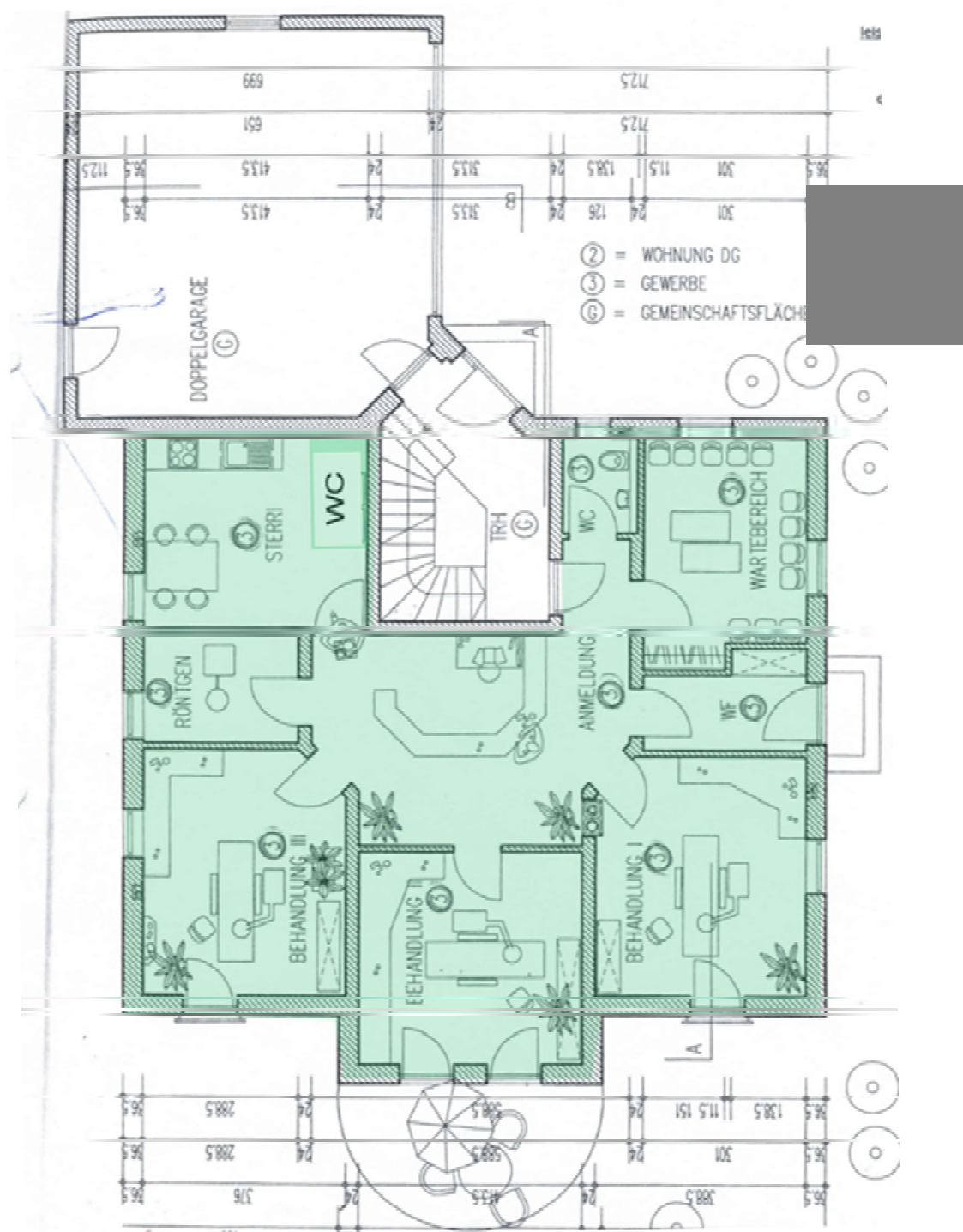
ANLAGE 3: LAGEPLANKOPIE



ANLAGE 4: AUFTEILUNGSPLÄNE

Erdgeschoss mit Gewerbeeinheit Nr. 3 (grüne Markierung, nicht maßstabgetreu)

Hinweis: Der Aufteilungsplan wurde um die vor Ort festgestellten Grundriss-Änderungen angepasst.



Kellergeschoss mit Gewerbeeinheit Nr. 3 (grüne Markierung, nicht maßstabgetreu)

Hinweis: Der Aufteilungsplan wurde um die vor Ort festgestellten Grundriss-Änderungen angepasst.



Schnitt (nicht maßstabgetreu)



ANLAGE 5: FOTOANLAGE



Foto 1: Ansicht von Süden



Foto 2: Ansicht von Südwesten



Foto 3: Ansicht von Nordwesten



Foto 4: Ansicht von Westen



Foto 5: Ansicht von Osten



Foto 6: Garten (Gemeinschaftseigentum)



Foto 7: Kfz-Stellplätze - Ansicht von Südosten



Foto 8: Praxis-Eingang