

6. Wertermittlung

6.1. Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung von Verkehrswerten erfolgt nach Maßgabe der Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV- nach dem Sach-, dem Ertrags- oder dem Vergleichswertverfahren.

Dabei kann es zur Bestimmung des Verkehrswertes in speziellen Fällen durchaus erforderlich sein, mehrere Verfahren heranzuziehen.

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zu bestimmen.

Im Gutachten zu bewerten ist ein mit einem Dreifamilienhaus (als 4 -Familienhaus genehmigt) sowie einem als Büro genutzten Nebengebäude bebautes Grundstück.

Objekte dieser Art dienen i.d.R. vorrangig der Erzielung einer Rendite.

Dementsprechend wird das Ertragswertverfahren -§§ 27 bis 34 der ImmoWertV- durchgeführt.

Der im Ertragswert enthaltene Bodenwert wird den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs folgend unter Heranziehung des Vergleichswertverfahrens -§ 24 – 26 ImmoWertV- ermittelt.

6.2. Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes kann -wenn geeignete und zeitnahe Werte vorliegen- im unmittelbaren Vergleich durch das Heranziehen von Vergleichspreisen erfolgen.

Sofern dies nicht möglich ist, kann der Bodenwert auch im mittelbaren Vergleich durch die Heranziehung des zum Stichtag maßgeblichen Bodenrichtwertes, der durch den Gutachterausschuss festgelegt wird, ermittelt werden.

Spezifische Kriterien des Bewertungsobjektes sind jedenfalls zu berücksichtigen und der jeweilige Vergleichswert dementsprechend anzupassen.

Bodenrichtwert

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 bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Nach Einsicht in das Portal Boris-Bayern liegt der Bodenrichtwert für unbebautes Mischbauland in diesem Bereich von Stephanskirchen zum 1.1.2024 bei 850 €.

Die Zone umfasst Lagen entlang der Salzburger Straße.

Er bezieht sich auf ein Mischgebiet sowie eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen.

Dem Bodenrichtwert ist keine Grundstücksgröße und keine GFZ zugeordnet.

Dieser Wert ist erschließungsbeitragsfrei.

Vergleichswert**850 €**

Vergleichswert

Als Vergleichswert wird der hier zutreffende Bodenrichtwert in Höhe von 850 €/m² herangezogen.

Vergleichswert

850 €

Berücksichtigung weiterer spezieller Kriterien

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert.

Spezielle Kriterien des Bewertungsgrundstückes sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Lage

Das Grundstück befindet sich in der ersten Bauzeile zur Salzburger Straße.

Der Richtwert bezieht sich ebenfalls auf Lagen in der ersten Bauzeile.

Dementsprechend ist keine Anpassung erforderlich.

Baurechtliche Beurteilung

Nach den Auskünften der Bauverwaltung der Gemeinde liegt das Grundstück in einem nach § 34 BauBG zu beurteilenden Gebietes und damit im Innenbereich.

Der Richtwert bezieht sich ebenfalls auf den Innenbereich.

Dementsprechend erfolgt keine Anpassung.

Erschließung

Der Bodenrichtwert als Vergleichswert ist erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB und dem KAG.

Dies trifft auch auf das Bewertungsobjekt zu.

Dementsprechend ist keine Anpassung erforderlich.

konjunkturelle Entwicklung

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Auswertungen von Verkäufen im Jahr 2023 und vorher.

Vom hier zuständigen Gutachterausschuss liegen keine Anpassungsfaktoren oder empirische Untersuchungen über die Preisentwicklung bis zum Stichtag vor.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind keine geeigneten Kaufpreise als Vergleichswerte erfasst.

Nach Marktbeobachtungen haben sich die Preise tendenziell relativ gering geändert.

Besonders aber bei Lagenachteilen sind auch Preisreduzierungen zu beobachten.

Die Anzahl der Verkäufe ist gegenüber der Zeit bis ca. Mitte 2022 rückläufig.

Andererseits sinkt aber auch die Bereitschaft von Eigentümern zum Verkauf.

Die Vermarktungsdauer hat sich i.d.R. deutlich erhöht.

Dieses Kriterium wird aber erst abschließend zur Schätzung des Verkehrswertes beurteilt und ggf. bewertet.

Dementsprechend erfolgt vorerst keine Anpassung.

Bodenwert

Flst. Nr. 2783	791 m ²
----------------	--------------------

baurechtliche Beurteilung	§ 34 BauGB
---------------------------	------------

Nutzung FNP	Mischgebiet
-------------	-------------

Lage	einfache Wohnlage gut ausgeprägte Infrastruktur
------	--

Vergleichswert	850 €
----------------	-------

791 m ² x 850 €	672.350 €
----------------------------	-----------

rund 672.000 €

6.3. Ertragswert (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Liegenschaften, die üblicherweise dem Nutzer nachhaltig zur Ertragserzielung dienen.

Es basiert im Wesentlichen auf wirtschaftlichen Merkmalen.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird grundsätzlich von einer markt- bzw. ortsüblich erzielbaren Miete ausgegangen.

Etwaige Abweichungen der Bestandsmieten zu den marktüblichen sind abschließend zu ermitteln.

Die Flächen wurden aus dem genehmigten Plan übernommen.

Vom Sachverständigen wurde bauseits keine Überprüfung der Flächen durchgeführt.

Mietansatz

Bestandsmiete

Die Bestandsmieten betragen für die Wohnung im OG rechts 350 €/Monat
Sowie für die Wohnung im OG links 550 €/Monat jeweils netto, d.h. ohne
Nebenkosten.

Dies entspricht einer Miete pro m² von

Wohnung OG rechts

350 € : 65,95 m ²	5,31 €
------------------------------	--------

550 € : 65,95 m ²	8,34 €
------------------------------	--------

Die Wohnung im EG wird eigengenutzt.

Angebotsmieten

Nach Auswertungen von Angeboten in Internetbörsen und Tageszeitungen
(Quelle IMV Marktdatenservice) wurden Bestandswohnungen mit Flächen
von 55 m² bis 75 m² bzw. einem Mittelwert von 67 m² und Baujahren zwischen
1955 und 1970 im Bereich von Stephanskirchen im Zeitraum eines Jahres mit
einer Miete von im Durchschnitt rund 11,20 €/m² angeboten.

Die Bandbreite reichte von 11,19 € bis 16,98 €.

In Rosenheim lagen die Angebote für diese Wohnungen zwischen 10,00 € bis
20,67 € und einem Mittelwert von 14,20 €.

Die Bestandsmieten liegen unter diesen Angebotsmieten.

Für Wohnungen zwischen 120 m² und 160 m² wurde im Bereich von
Stephanskirchen nur ein Angebot mit 14,41 € bei einer Fläche von 111 m²
recherchiert.

In Rosenheim lagen die Preise zwischen 10,67 € und 17,90 € -ohne Angebote
über 20 €/m²- und einem Mittel von 13,18 € bei einer Fläche von rund 119 m².

Mietansatz

Zu berücksichtigen ist hier:

-bei größeren Wohnflächen sinkt i.d.R. die Miete je m².

-3-Zimmer-Wohnungen mit kleiner Gesamtfläche erzielen i.d.R. höhere Mieten als in der Größe vergleichbare 2-Zimmer-Wohnungen

Des Weiteren ist die immissionsbelastete Lage zu beachten.

Als angemessene Miete werden für die beiden Wohnungen im OG 12,50 €/m² und für die Wohnung im EG 10,50 € angesetzt.

Die Garagen sind in der Miethöhe inkludiert.

Für den gewerblich genutzten Anbau wird die Bestandsmiete in Höhe von 450 € angesetzt.

Miete gesamt:

EG

147 m ² x 10,50 €	1.544 €
------------------------------	---------

OG

(65,95 m ² x 12,50 €) x 2	1.649 €
--------------------------------------	---------

Anbau	450 €
-------	-------

Summe	3.643 €
-------	---------

Miete per anno

3.643 € x 12	43.716 €
--------------	-----------------

Restnutzungsdauer

Für die Berechnung des Ertragswertes ist die Restnutzungsdauer –RND- zu ermitteln.

Tatsächlich kommt es nicht nur auf das Alter der baulichen Anlage an.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich nicht nach technischen, sondern vorrangig nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Die Gesamtnutzungsdauer –GND- wird für das Bewertungsobjekt mit 80 Jahren angenommen.

Bei einem Ursprungsbaupjahr 1963 ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

(1963 + 80 J) ./ 2026 17 Jahre

Modernisierungen können aber eine Modifizierung der Restnutzungsdauer bewirken.

Bei dem Objekt wurden zwischenzeitlich die Fenster, die Heizung sowie die Hauseingangstüren erneuert.

Die Raumaufteilung sowie Teile der Ausstattung der Wohnung im Erdgeschoss wurden geändert.

Die Bäder im OG wurden erneuert.

Die westseitige Innendämmung in 2 Räumen des Erdgeschosses wird nicht berücksichtigt.

Die Verlängerung der Restnutzungsdauer kann durch Heranziehung eines Punktemodells oder nach sachverständiger Einschätzung erfolgen.

Im vorliegenden Falle ist aufgrund der unterschiedlichen Zeitpunkte bzw. der uneinheitlichen Modernisierung eine sachverständige Einschätzung vorzuziehen.

Die modifizierte Restnutzungsdauer wird dementsprechend mit 25 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer **25 Jahre**

Liegenschaftszins

Einen wichtigen Einflussfaktor für die Ermittlung des Ertragswertes bildet der Liegenschaftszins.

Mit dem Liegenschaftszins wird auch das mit einer Immobilie verbundene Risiko ausgedrückt.

Die Literatur –GuG- nennt für diese Objektart Zinssätze von 3,5 % bis 5 %.

Der hier zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Rosenheim veröffentlicht noch keine Liegenschaftzinssätze.

Im Marktbericht des Gutachterausschusses der kreisfreien Stadt Rosenheim für 2024 wird für MFH's ab 4 Wohneinheiten ein Mittelwert von 3,60 % in der Bandbreite von 3,38 bis 3,82 % genannt.

Das Objekt hat unter Einbeziehung der Gewerbeeinheit im Anbau 4 Einheiten.

Die Liegenschaft ist in einer immissionsbelasteten Lage.

Ein innerstädtischer Bereich von Rosenheim ist auch nicht konkret mit einer immissionsbelasteten Lage wie hier vergleichbar.

Ansatz für Liegenschaftszins	4 %
------------------------------	------------

Vervielfältiger

Als Restnutzungsdauer –RND- wurden 25 Jahre ermittelt.

Vervielfältiger bei einer RND von 25 Jahren und 4 % Zins	15,62
--	--------------

Bewirtschaftungskosten

Des Weiteren sind die Bewirtschaftungskosten, nämlich die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.

Hier gibt es ebenfalls keine Auswertung des zuständigen Gutachterausschusses.

Im Marktbericht der Stadt Rosenheim werden als Mittelwert für MFH's ab 4 Wohneinheiten 16 % (Bandbreite 11 % – 20 %) genannt.

Die Bewirtschaftungskosten werden aufgrund des relativ hohen Baualters und des Modernisierungsbedarfes nach sachverständigem Ermessen mit 18 % aus der Jahresnettomiete geschätzt.

Bewirtschaftungskosten	18 %
43.716 € x 0,18	7.869 €

Bodenwertverzinsung

Zur Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlagen wird der Jahresreinertrag um die Bodenwertverzinsung -unter Heranziehung des Bodenwertes und des Liegenschaftszinses- gemindert.

Für das Ergebnis der Ertragswertberechnung wird der Bodenwert mit der sich aus der Multiplikation des Jahresreinertrages und dem entsprechenden Vervielfältiger ergebenden Summe wieder addiert.

Bodenwertverzinsung per anno

672.000 € x 0,04	26.880 €
------------------	-----------------

Ertragswert

Jahresrohertrag	43.716 €
./. Bewirtschaftungskosten	7.869 €
= Jahresreinertrag	35.847 €
./. Bodenwertverzinsung	26.880 €
= Jahresreinertrag baulicher Anlagen	8.967 €
Ertragswert baulicher Anlagen $8.967 \text{ €} \times 15,62$	140.065 €
+ Bodenwert	672.000 €
Ertragswert vorläufig	812.065 €
	rund 812.000 €

6.4. Underrent

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Liegenschaft ohne Berücksichtigung von Mietverhältnissen zu schätzen.

Dementsprechend wurde der Ertragswert unter Heranziehung ortsüblicher Mieten bei Neuvermietung ermittelt.

Zwei Wohnungen sind nach den vorliegenden Angaben nicht zu ortsüblichen Konditionen oder zu den in der Ertragswertberechnung angesetzten Mieten vermietet.

Daher wird eine Berechnung unter Berücksichtigung der derzeitigen Mietsituation nur nachrichtlich vorgenommen, aber nicht zur Schätzung des Verkehrswertes berücksichtigt.

Die Mindererträge werden in den beiden Wohnungen im OG erzielt.

Dementsprechend sind die Mindererträge bis zum Erreichen der zur Ertragswertberechnung angesetzten Miete zu ermitteln und vom Ergebnis des Ertragswertes abzuziehen.

Der jährliche Minderertrag wird für den Zeitraum bis zum Erreichen der angesetzten Miete mit dem Liegenschaftszins abgezinst.

Stephanskirchen unterliegt der Bestimmung, dass die Mieten in 3-Jahresabständen maximal um 15 % angehoben werden können.

Die nachfolgenden Berechnungen sind nur zum Zwecke der Darstellung und ohne Obligo weder für die grundsätzliche Durchsetzungsfähigkeit der angenommenen Mieterhöhungen noch für die exakte Zeiteinhaltung von tatsächlichen Erhöhungen.

Des Weiteren können sich die Dauer der Mietverhältnisse sowie auch die gesetzlichen Bestimmungen für Mieterhöhungen auch durchaus verändern.

Wohnung 1. OG rechts

Mietansatz Ertragswert ($65,95 \text{ m}^2 \times 12,50 \text{ €}$) $\times 12$	9.893 €
Bestandsmiete $350 \text{ €} \times 12$	4.200 €
Bestandsmiete nach Erhöhung in 2026 um 15 %	4.830 €
Minderertrag per anno $9.893 \text{ €} ./ 4.830 \text{ €}$	5.063 €
Erhöhung in 2029 um 15 % $5.063 \text{ €} \times 1,15$	5.822 €
Minderertrag per anno $9.893 \text{ €} ./ 5.822 \text{ €}$	4.701 €
Erhöhung in 2032 um 15 % $5.822 \text{ €} \times 1,15$	6.695 €
Minderertrag per anno $9.893 \text{ €} ./ 6.695 \text{ €}$	3.195 €
Erhöhung in 2035 um 15 % $6.695 \text{ €} \times 1,15$	7.699 €
Minderertrag per anno $9.893 \text{ €} ./ 7.699 \text{ €}$	2.194 €
Erhöhung in 2038 um 15 % $7.699 \text{ €} \times 1,15$	8.854 €
Minderertrag per anno $9.893 \text{ €} ./ 8.854 \text{ €}$	1.039 €
Erhöhung in 2041 um 15 % $8.845 \text{ €} \times 1,15$	10.182 €

Ab 2041 wird die im Gutachten angesetzte Miete überschritten.

Minderertrag

mit 4 % abgezinster Minderertrag 2026 – 2027	5.036 € x 0,9615	4.842 €
mit 4 % abgezinster Minderertrag 2027 – 2028	5.036 € x 0,9246	4.656 €
mit 4 % abgezinster Minderertrag 2028 – 2029	5.036 € x 0,8890	4.477 €
mit 4 % abgezinster Minderertrag 2030 – 2031	4.701 € x 0,8548	4.018 €
mit 4 % abgezinster Minderertrag 2031 – 2032	4.701 € x 0,8219	3.864 €
mit 4 % abgezinster Minderertrag 2032 – 2033	4.701 € x 0,7903	3.728 €
mit 4 % abgezinster Minderertrag 2033 – 2034	2.194 € x 0,7307	1.603 €
mit 4 % abgezinster Minderertrag 2034 – 2035	2.194 € x 0,7027	1.541 €
mit 4 % abgezinster Minderertrag 2035– 2036	2.194 € x 0,6756	1.482 €
mit 4 % abgezinster Minderertrag 2036 – 2037	1.039 € x 0,6496	675 €
mit 4 % abgezinster Minderertrag 2037 – 2038	1.039 € x 0,6246	649 €
mit 4 % abgezinster Minderertrag 2038 – 2039	1.039 € x 0,6006	624 €
Summe		32.159 €

Wohnung 1. OG links

Mietansatz Ertragswert ($65,95 \text{ m}^2 \times 12,50 \text{ €}$) $\times 12$	9.893 €
Bestandsmiete $550 \text{ €} \times 12$	6.600 €
Erhöhung in 2026 um 15 %	7.590 €
Minderertrag per anno $9.893 \text{ €} ./ 7.590 \text{ €}$	2.303 €
Erhöhung in 2029 um 15 % $7.590 \text{ €} \times 1,15$	8.729 €
Minderertrag per anno $9.893 \text{ €} ./ 8.729 \text{ €}$	1.164 €
Erhöhung in 2032 um 15 % $8.729 \text{ €} \times 1,15$	10.038 €

Im Jahre 2032 wird die für die Ertragswertberechnung angesetzte Miete überschritten.

Minderertrag

mit 4 % abgezinster Minderertrag 2026 – 2027	$2.303 \text{ €} \times 0,9615$	2.214 €
mit 4 % abgezinster Minderertrag 2027 – 2028	$2.303 \text{ €} \times 0,9246$	2.129 €
mit 4 % abgezinster Minderertrag 2028 – 2029	$2.303 \text{ €} \times 0,8890$	2.047 €
mit 4 % abgezinster Minderertrag 2030 – 2031	$1.164 \text{ €} \times 0,8548$	995 €
mit 4 % abgezinster Minderertrag 2031 – 2032	$1.164 \text{ €} \times 0,8219$	957 €
mit 4 % abgezinster Minderertrag 2032 – 2033	$1.164 \text{ €} \times 0,7903$	920 €
Summe		9.262 €

Summe Mindererträge gesamt

$32.159 \text{ €} + 9.262 \text{ €}$ 41.421 € **rund 41.000 €**

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist nach § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert wird bestimmt durch den Preis, 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur Verkehrswertbestimmung werden Verhältnisse vorausgesetzt, bei denen sich Angebot und Nachfrage in einem ausgewogenen Verhältnis gegenüberstehen, bei denen sich Käufer und Verkäufer ohne besonders abweichende Interessens- oder Entscheidungsgrundlagen befinden und ein angemessener Zeitraum ohne besondere Zwangslagen besteht.

Diese bestimmen sich also nach der Gegebenheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie dem Kapitalmarkt, der allgemeinen Wirtschaftssituation und der regionalen Entwicklung.

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert, d. h. den „wahrscheinlichsten“ Kaufpreis zu bestimmen.

Der Ertragswert ist ein Zwischenergebnis und muss nicht mit dem Verkehrswert identisch sein.

Hier sind neben der Marktlage auch objektspezifische Kriterien zu prüfen und dieser Wert zur Schätzung des Verkehrswertes ggf. anzupassen.

Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren werden die bestehenden Mietverhältnisse nicht berücksichtigt.

Marktlage, objektspezifische Kriterien und Schätzung Verkehrswert

Die Investitionsbereitschaft für Immobilien hatte sich in den letzten Jahren bedingt u.a. durch die niedrige Zinssituation und mangelnder anderer renditestarker Anlageformen ständig erhöht.

Andererseits hielten Eigentümer –sofern möglich- aufgrund mangelnder alternativer „sicherer“ renditestarker Anlageformen und z.T. auch wegen Stra fzinsen oder Verwahrungsgebühren ihre Verkaufsabsichten zurück.

Dies hatte zu einer Angebotsknappheit und einem Verkäufermarkt sowie daraus resultierenden über einen langen Zeitraum ständig steigenden Preisen geführt.

Ab Mitte 2022 sind jedoch Entwicklungen eingetreten, die sich dämpfend auf die Situation im Immobilienmarkt ausgewirkt haben.

Aufgrund der gegenüber den Vorjahren wesentlich höheren Finanzierungszinsen können viele einen Erwerb nicht mehr realisieren.

Seit 2024 hat sich die Nachfrage zwar wieder belebt und es sind auch steigende Verkaufszahlen zu beobachten.

Ein bedeutender Grund dafür ist aber, dass sich die Preise gerade auch für ältere Häuser oder für Lagen mit Einschränkungen gegenüber 2022 zum Teil deutlich gesenkt haben.

Bei der Kaufpreisbildung ist daher ggf. mit Abschlägen zu rechnen.

Das Angebot hat sich vergrößert.

Die Vermarktungszeiten haben sich dadurch verlängert.

Die Definition des Verkehrswertes gibt u.a. eine angemessene Vermarktungszeit vor.

Eigentümer, die Ihre Liegenschaft in angemessener Zeit marktgerecht verkaufen wollen oder müssen, sind gehalten, dieser Tendenz mit einem marktgerechten Preis Rechnung zu tragen.

Das Bewertungsgrundstück ist in einer Lage mit Einschränkungen durch Immissionen der unmittelbar vorbeiführenden Straße, aber mit Anbindung an eine gut ausgeprägte Infrastruktur.

Ein Teil der Ausstattung ist veraltet.

Das Objekt weist einen relativ hohen Modernisierungsbedarf auf.

Schäden/Mängel sind vorhanden.

Eine Wohnung ist in einem ungepflegten Zustand.

Modernisierungen wurden zwar zum Teil durchgeführt.

Grundsätzlich ist aber ein relativ hoher Modernisierungsbedarf vorhanden.

Für die Wohnungen kann bei entsprechendem Preisniveau grundsätzlich eine gute Vermietbarkeit angenommen werden.

Dies trifft aber nicht für die gewerblichen Räume im Nebengebäude zu.

Die vorgenannten Kriterien wurden zur Ertragswertberechnung durch den Ansatz der Mieten sowie der Restnutzungsdauer, des Liegenschaftszinses mit dem daraus resultierenden Vervielfältiger Rechnung getragen.

Auf die Abweichungen zu der tatsächlich erzielten Miete wird hingewiesen.

Die vorhandenen Schäden/Mängel können nur mit einem pauschalen Abschlag bewertet werden.

Die Mängel/Schäden im Keller dürften mit hoher Wahrscheinlichkeit der Bauzeit mit der damals üblichen Bautechnik geschuldet sein.

Schimmel -hier in div. Sanitärbereichen- entsteht häufig durch falsche Be- und Entlüftungen oder mangelnde Pflege.

Eine Konkretisierung der Schadensursachen und die Kosten der Behebung ist nur mit einem gesondert zu beauftragenden Sachverständigengutachten möglich.

Dementsprechend wird der Abschlagsfaktor 0,95 angesetzt.

812.000 € x 0,95 771.400 €

grundstücksmarktüblich rund 770.000 €

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. 2783 der Gemarkung Stephanskirchen unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und dem Sachverständigen bekannten Gegebenheiten ohne Berücksichtigung der Mietverhältnisse auf rund

770.000 €

in Worten:

siebenhundertsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Eggstätt, den 4. Februar 2026

Johann Hainz

Diplom-Sachverständiger –DIA–

8. Urheberrechtsschutz

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Nur der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten zu dem auf Seite 4 Punkt 2.1. angegebenen Zweck zu verwenden.

Es darf ohne Einwilligung des unterzeichneten Sachverständigen weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt oder zu anderen Zwecken verwandt werden.

9. Anlagen

Anlage 1	4 Fotos
Anlage 2	Umgebungskarte Maßstab 1 : 200.000
Anlage 3	Regionalkarte Maßstab 1 : 20.000
Anlage 4	Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000
Anlage 5	Auszug aus Katasterkartenwerk 1 : 1.000
Anlage 6	Plankopien aus Eingabeplan nicht maßstabgetreu -Abweichung bauseits vorhanden- Namen wurde aus Datenschutzgründen entfernt

10. Literaturverzeichnis –in jeweils gültigen Fassungen-

Baugesetzbuch –BauGB- mit Baunutzungsverordnung –BauNVO-

Kleiber –ImmoWertV-

WertR06

Immobilienmarktberichte/Auswertungen