

- Men -

WOLFGANG SEITZ

staatl. gepr. Bautechniker und Zimmermeister

**Von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken**



GUTACHTEN

(Verkehrswert gemäß § 194 BauGB)

Bewertungsobjekt:

**Teileigentum gem. WEG (Freizeitraum im Kellergeschoß Nr. 15)
im Anwesen Lindhuberstraße 4, 84364 Bad Birnbach**

AG Landshut, Az.: 3 K 129/22

2: Ausfertigung des Gutachtens von insgesamt 3

Büro

Karl-Rolle-Straße 43
84307 Eggenfelden

Tel.: 08721 / 12 50 25 Fax.: 08721 / 12 60 37

Privat

Heißprechting 14
84326 Falkenberg

Tel.: 08721 / 12 52 54

Inhaltsverzeichnis:

1	ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
2	GRUNDBUCH.....	7
3	LAGE.....	9
3.1	MAKROLAGE.....	9
3.2	MIKROLAGE.....	10
3.3	GESCHÄFTS- UND GEWERBLICHE LAGE.....	11
3.4	EINWERTUNG DER GESCHÄFTS- UND GEWERBLICHEN LAGE.....	12
4	GEBÄUDE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	13
5	GRÖÖE UND NUTZUNGSQUALITÄT.....	16
5.1	SONDEREIGENTUM.....	16
6	BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.....	18
6.1	ROHBAU.....	18
6.2	AUSBAU (BEREICHE DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS).....	18
6.3	AUSBAU (SONDEREIGENTUMSBEREICH)	18
6.4	ZUBEHÖR (SONDEREIGENTUMSBEREICH).....	20
7	BESCHAFFENHEIT	21
8	BEWERTUNG.....	22
8.1	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	22
8.2	ERTRAGSWERTVERFAHREN BEI TEILEIGENTUM	22
8.2.1	<i>Rohhertrag</i>	23
8.3	BEWERTUNG DER TEILEIGENTUMSEINHEIT	23
8.3.1	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	24
8.3.2	<i>Reinertrag</i>	26
8.3.3	<i>Kapitalisierung des Reinertrags</i>	26

9 VERKEHRSWERT GEM. § 194 BAUGB..... 28

9.1 WERTANPASSUNG AN DIE REGIONALE IMMOBILIENMARKTLAGE 29

9.2 WERTANPASSUNGEN WEGEN BESONDERER OBJEKTSPEZIFISCHER
GRUNDSTÜCKSMERKMALE 29

9.2.1 Wertanpassung wegen zu berücksichtigender Abweichungen im Rohertragsansatz
..... 29

9.2.2 Wertanpassung wegen unmittelbar anstehender baulicher Maßnahmen 29

9.2.3 Ertragswert des 118,84/1000 Miteigentumsanteiles, verbunden mit
Sondereigentum an dem im Kellergeschoß gelegenen Freizeitraum, im
Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet 30

10 NACHSATZ 31

Anlage 1: Auszug aus dem Aufteilungsplan und Grundriß

Anlage 2: Bilddokumentation

Anlage 3: amtlicher Lageplan, Gemeindekarte und Gebietskarte

1 Allgemeine Angaben

- BEWERTUNGSOBJEKT:** Teileigentum gem. WEG
im Anwesen
Lindhuberstraße 4
84364 Bad Birnbach
(Lkr. Rottal-Inn)
- AUFTRAGGEBER:** Amtsgericht Landshut
Abt. für Zwangsversteigerungssachen
- AUFTRAG:** Ermittlung des Verkehrswertes gem.
der Definition des § 194 BauGB
- VERWENDUNGSZWECK:** Im Zwangsversteigerungsverfahren
Az.: 3 K 129/22
- AUFTRAGSEINGANG am:** 07. Oktober 2023
- Hinweis:**
Bereits am 16.12.2022 ist beim bewertenden Sachverständigen der Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für das gegenständliche Teileigentum eingegangen. Dieses Gutachten wurde am 08.08.2023 erstellt. Am 07.10.2023 ist seitens des Amtsgerichtes Landshut (Abt. für Zwangsversteigerungssachen) der Auftrag ergangen, das Vorgutachten zu aktualisieren. Aufgrund der diesem Schreiben beigeschlossenen Unterlagen, war eine korrigierende Neufassung des Gutachtens erforderlich.
- BEGUTACHTUNGS-
UMFANG:** Der zu bewertende Miteigentumsanteil wird inklusive der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen bewertet. Grundstückszubehör i.S. des § 97 BGB (z.B. Einbauküchen, Einbauschränke etc.) wird miterfaßt.

ARBEITSGRUNDLAGEN:

Gebietskarte M 1 : 200.000

Gemeindekarte M 1 : 10.000

amtlicher Lageplan M 1 : 1.000

fotographische Aufnahmen des Bewertungsobjekts

Aufteilungsplan (Kopie des Grundrisses des Kellergeschosses mit der Raumeinheit Nr. 15)

Urkunde „Teilungserklärung“ (Kopie) vom 08.08.1985 (URNr. 2003/1985, Not. Dr. Thaler, Pfarrkirchen)

Urkunde „Nachtrag zur diesamtlichen Teilungserklärung vom 08.08.1985 URNr. 2003/1985“ (Kopie) vom 09.09.1987 (URNr. 2330/1987, Not. Dr. Thaler, Pfarrkirchen)

eigene Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung

durch das Amtsgericht Landshut – Abt. für Zwangsversteigerungssachen – zur Verfügung gestellte Unterlagen:

beglaubigter Grundbuchauszug vom 23.11.2022

Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) vom 17.11.2022

Kopie des Schreibens der Klägerin vom 29.09.2023 mit Anlage des Genehmigungsbescheides des Landratsamtes Rottal-Inn vom 15.04.2015 und Grundriß der Raumeinheit

ORTSBESICHTIGUNG

am: 28. März 2023

Hinweis:

Bereits zum 28. Februar 2023 wurde durch den bewertenden Sachverständigen ein Ortsbesichtigungstermin angesetzt und dem Schuldner schriftlich mitgeteilt. Der Schuldner hat diesen Termin kurzfristig aus terminlichen Gründen abgesagt. Ein erneuter Ortsbesichtigungstermin konnte auf Wunsch des Schuldners erst zum 28. März 2023 angesetzt werden.

**TEILNEHMER DER
ORTSBESICHTIGUNG:**

ein Bevollmächtigter des Schuldners
und der bewertende Sachverständige

**WERTERMITTLUNGS- UND
QUALITÄTSSTICHTAG:**

28. März 2023

2 Grundbuch

Stand:	zum 23.11.2022 (es wird angenommen, daß bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen der Grundbucheintragungen erfolgt sind)
Amtsgericht:	Eggenfelden
Gemarkung:	Bad Birnbach
Band:	42
Blatt:	1665
Flurstück-Nr.:	316
Bestandsverzeichnis:	118,84/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Lindhuberstraße 4, Gebäude- und Freifläche verbunden mit Sondereigentum an dem im Kellergeschoß gelegenen Freizeitraum – im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet - für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 42 Bl. 1651 mit 1665); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter. Ausnahmen: a) Erstveräußerung durch heutigen Eigentümer; b) Veräußerung an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie; c) Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung aus einem eingetragenen Grundpfandrecht wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 08.08.1985, URNr. 2003/85 Not. Pfarrkirchen;

übertragen aus Bd. 42 Bl. 1648; eingetragen am 11.10.1985

Die Benützung von weiteren Kfz.-Stellplätzen ist geregelt; Platz Nr. 15 A, 15 B zugeordnet; gem. Bewilligung vom 09.09.1987, URNr. 2330/87 Not. Pfarrkirchen; eingetragen am 27.11.1987.

Grundstücksgröße:

1.258 m²

Abteilung I:

Hier eingetragene personenbezogene Daten können aus Gründen des Schutzes von Persönlichkeitsrechten innerhalb dieses Gutachtens nicht dargestellt werden.

Abteilung II:

Hier ggf. eingetragene, dinglich gesicherte Belastungen bleiben im Rahmen dieser Bewertung unberücksichtigt.

Abteilung III:

Hier eingetragene Grundpfandrechte haben auf die Bewertung keinen Einfluß.

3 Lage

3.1 Makrolage

- Gemeinde:** Bad Birnbach, ca. 5.600 Einwohner, ca. 11 km LL östlich der Stadt Pfarrkirchen bzw. ca. 26 km LL östlich der Stadt Eggenfelden gelegene, Marktgemeinde innerhalb des Landkreises Rottal-Inn
- Gebietsstruktur:** Auf gewachsene Strukturhaltung, mit der Akzentuierung auf das gewählte Image „Das ländliche Bad“ gelegte Siedlungsentwicklung mit Bewahrung eines annähernd dörflichen Charakters; größere Kur- und Hotelanlagen sind im Stammgemeindebereich nur in unmittelbarer Nähe des Thermalbades „Rottal-Therme“ zu finden. Die außerhalb des Kernortsbereiches von Bad Birnbach gelegenen Siedlungsbereiche weisen dörflich geprägte Siedlungsstrukturen auf. Der landschaftliche Reiz der Umgebung mit ausgedehnten Baufrei- und Waldgebieten bedingt einen ausgeprägten Freizeitwert.
- Infrastruktur:** Insgesamt dem ländlichen Siedlungsbereich entsprechende infrastrukturelle Versorgungsgegebenheiten, die sich mit vergleichsweise guten Einkaufsmöglichkeiten, diversen Ärzten unterschiedlicher Fachdisziplinen, einem Kindergarten und einer Grund- und Mittelschule vorwiegend im Bereich der Stammgemeinde Bad Birnbach konzentrieren. Das Angebot an Freizeitmöglichkeiten sowie das gastronomische Angebot ist im Kernortsbereich von Bad Birnbach vergleichsweise überdurchschnittlich.
- Verkehrsanbindung:** Im wesentlichen über die Bundesstraße 388, die in Verbindung mit der Bundesstraße 12 das Erreichen der Autobahnanschlußstelle Pocking (BAB 3, Nürnberg – Passau – Linz) in rd. 30 Fahrminuten gewährleistet.

Der flächendeckenden Verkehrserschließung dient ein für den ländlichen Bereich gut ausgebauten Netz an Staats-, Kreis- und Gemeindestraßen.

Anschluß an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG besteht über den Bahnhof „Bad Birnbach“ mit Regionalbahnan schlüssen auf der Relation Mühldorf - Passau. Der flächendeckenden ÖPNV-Erschließung dienen ferner Regional- und Schulbuslinien. Zwischen dem Bahnhof Bad Birnbach und dem gemeindlichen Kernsiedlungsbereich wird als bundesweites Pilotprojekt eine Buslinie mit autonom verkehrenden Elektrofahrzeugen betrieben.

3.2 Mikrolage

Objektlage:

Das Flurstück 316 der Gemarkung Bad Birnbach situiert sich im nordwestlich, noch zentrumsnahen Siedlungsbereich von Bad Birnbach, an der Lindhuberstraße, im Mittel ca. 50 m nördlich des Einmündungsbereiches der Lindhuberstraße in die Pfarrkirchner Straße.

Lärm- und sonstige Immissionen:

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines durch Passanten- und Anliegerverkehr weniger frequentierten gemeindlichen Siedlungsbereiches, so daß auf den Standortbereich keine nennenswert störenden Immissionseinflüsse einwirken. Störeeigenschaften, wie Immissionen gewerblicher oder industrieller Betriebe treten nicht auf.

Umfeld:

Die nähere Umgebung und deren Bebauung zeigt eine sehr aufgelockerte und durchgrünte Siedlungslage mit landwirtschaftlichen Hofstellen und vielfach zu Beherbergungszwecken genutzten Gebäuden. Neben den vorhandenen weiträumig begrünten Grundstücksflächen grenzen insbesondere westlich großflächige, land- und forstwirtschaftlich genutzte Baufreiflächen an.

Einkaufsmöglichkeiten:

Durch die innerhalb des Gemeindebereiches zentrumsnahe Lage ist im näheren und etwas weiteren Umfeldbereich zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfs ein vielfältiger Branchenbesatz vorhanden.

Kfz-Abstellmöglichkeiten: Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund sind im Umfeldbereich gegeben. Auf dem Grundstück selbst wurden ausreichende Kfz-Abstellmöglichkeiten geschaffen.

ÖPNV-Anbindung: Als unmittelbare Anbindungsgegebenheit an das öffentliche Verkehrssystem steht eine im Nahbereich gelegene Bushaltestelle zur Verfügung. Der im Ortsteil Schwaibach befindliche Bahnhof „Bad Birnbach“ ist in einer Entfernung von ca. 3 km gelegen.

3.3 **Geschäfts- und gewerbliche Lage**

Die Beurteilung des gewerblichen Lagewertes erfolgt im allgemeinen in der Zuordnung des entsprechenden Gewerbestandortes in ein Qualitätsraster.

Ladengeschäftsräume werden durch qualitative Lageziffern kategorisiert (z.B. 1a-, 2b- Lage usw.). Räume zu anderweitigen gewerblichen Nutzungen finden hingegen ihre Interpretation durch die nutzwertbildende Lage sowie im weiteren durch ihre qualitative Ausstattungskomponente.

Hinsichtlich des Lagewertes für Gewerberäume wird regelmäßig wie folgt unterschieden:

LAGE-NUTZWERT			
einfach + -	mittel + -	gut + -	sehr gut + -

Die entscheidenden Lagemerkmale sind hier:

- Die Verkehrsanbindung

Diese ist mit der zentrumsnahen Lage im Gemeindebereich insgesamt vorteilhaft. Die ÖPNV-Anbindung ist für den ländlichen Bereich ebenfalls durchaus etwas überdurchschnittlich

- Das Umfeld als Erscheinungsbild

Dieses zeigt ein ausgeprägtes, gemeindliches Zentrums-Randgebiet, wobei durch die vorhandenen Grünflächen und die gepflegte Umfeldbebauung insgesamt ein gefälliges Erscheinungsbild entsteht.

- Die werbewirksame Straßenlage

Sie ist uneingeschränkt gegeben, wobei die vorhandenen Kfz-Abstellmöglichkeiten zusätzliche Vorteile erbringen.

- Die Infrastruktur

Sie ist in Folge der nahen Zuordnung zum zentrischen Gemeinde-Siedlungsbereich in allen maßgeblichen Kriterien gut ausgebaut.

Neben den vorstehend bereits beschriebenen allgemeinen Lagewertkriterien und der Zuordnung in das dargestellte Lage-Nutzwerttraster ist auch die individuelle Lage innerhalb des Siedlungsgebietes zu berücksichtigen, wobei das zu bewertende Anwesen hinsichtlich seiner optisch nicht unprägnanten Lage an der Lindhuberstraße wiederum kleine Lagevorteile für sich verbuchen kann.

3.4 Einwertung der Geschäfts- und gewerblichen Lage

Gemessen an den vorstehend dargestellten Lagewertkriterien ist für das zu bewertende Anwesen eine „**gute Gewerbestandortlage**“ im ländlich geprägten, gemeindlichen Unterzentrum zu begutachten.

4 Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

- Art: für sich freistehendes Mehrparteien-Wohngebäude
- Baujahr: Nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen wurde das Gebäude im Jahre 1985 errichtet.
- Bauweise: Das Gebäude nimmt bei Außenmaßen von 12,555 m mal 25,13 m einen rechteckigen Gebäudegrundriß ein und umfaßt Keller-, Erd- und Obergeschoß sowie ein ausgebauter Dachgeschoß. Den oberen Gebäudeabschluß bildet ein Satteldach.
- Gebäudegestaltung: Das Gebäude zeigt stereometrische Bauformen eines im ländlichen Gemeindebereich errichteten Mehrparteien-Wohngebäudes, wobei die an der Straßenseite vorhandenen Laubengänge und die gartenseitigen Loggien besondere Gliederungsakzente bilden. Die farblichen Absetzungen der Außenanstriche und das vorhandene Traufgesims erbringen eine leicht historisierende Anmutung.
- Erscheinungsbild: Das äußere Erscheinungsbild der Gebäudeanlage wird durch eine im befriedigenden bis guten Umfang durchgeführte Bauwerkspflege mit üblichen Abwitterungserscheinungen und lediglich lokal begrenzten Schadstellen geprägt.
- Eingangs- und Gemeinschaftsbereiche: Die soweit einsehbaren Gemeinschaftsbereiche weisen eine baualtersgemäße Gestaltung auf.
- Gebäudenutzung: überwiegend zu Wohnzwecken, im Kellergeschoß auch nicht zu Wohnzwecken ausgebauter Räume (Freizeitraum, gewerbliche Nutzung z.B. als Massagepraxis zugelassen, Einheit Nr. 15; **mit Bescheid des Landratsamtes Rottal-Inn vom 15.04.2015 wurde die Nutzungsänderung der Massagepraxis zur Wohnung genehmigt**).

Nach der Teilungserklärung wurden 15 Miteigentumsanteile mit jeweils zugehörigem Sondereigentum und zugewiesenen Sondernutzungsrechten gebildet.

Der Sondereigentumsbereich des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteiles ist im Aufteilungsplan als durchgehende Raumeinheit dargestellt. Die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung anzutreffende innere Raumaufteilung wurde nach Angaben vor ungefähr sechs bis sieben Jahren vorgenommen.

- Außenanlagen:** Die Außenanlagen des Gebäudekomplexes sind als befestigte Zuwegungsflächen und als begrünte Freiflächen angelegt. Nördlich des Gebäudes befindet sich ein befestigter und entwässerter Parkplatz, der 16 Kfz-Abstellplätze aufnimmt. Die Stellplätze Nrn. 15 A und 15 B sind als Sondernutzungsrechte dem bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteil zugeordnet.
- Abmarkung:** Das Flurstück 316 ist amtlich eingemessen, versteint und wird im Liegenschaftskataster des zuständigen Vermessungsamtes geführt.
- Einfriedung:** Besondere Abfriedungsanlagen sind nicht vorhanden.
- Versorgungsleitungen:** Bewässerung, Elektrizität und Telekommunikation
- Entsorgungsleitungen:** Abwasserkanalanschluß
- Straßenausbau:** Die das Grundstück erschließende öffentliche Verkehrsfläche (Lindhuberstraße) ist vollständig ausgebaut.
- Erschließung:** vollständig erschlossen; die Erschließungsbeiträge sind alle erhoben.
- Baugrundverhältnisse:** gewachsener, tragfähiger Baugrund ortsüblicher Beschaffenheit ohne ersichtliche Erfordernisse besonderer Gründungsmaßnahmen. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern können letztgültige Aussagen über die Tragfähigkeit des Unter-

grundes sowie den Grundwasserstand nicht getroffen werden. Äußerlich erkennbare Anzeichen auf Altlasten wurden nicht festgestellt.

Bauplanungsrecht:

in zulässiger Weise errichteter Gebäudebestand; bauplanungsrechtliche Gegebenheiten sind für Wohnungs- und Teileigentum gemäß WEG in der Regel ohne entscheidenden Werteinfluß. **Im vorliegenden Fall liegt jedoch eine rechtsgültige Genehmigung zur Nutzungsänderung der Massagepraxis zur Wohnung vor, die als Wertbeeinflussung zu berücksichtigen ist.**

Hinweis:

Dem bewertenden Sachverständigen wurde zur der bereits am 08.08.2023 erfolgten Erstellung eines Verkehrswertgutachtens dieser Umstand nicht zur Kenntnis gebracht. Im Rahmen der üblichen Recherchen für die Wertermittlung von Teileigentumseinheiten war dieser Umstand für den Sachverständigen auch nicht erkennbar.

Weitere Anhaltspunkte für planungsrechtliche Werteeinflüsse sind im gegenständlichen Bewertungsfall auch nicht erkennbar.

Rechte:

Gemäß der Teilungserklärung sind alle Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum erklärt sind, und der gesamte Grund und Boden gemeinschaftliches Eigentum. Mit Ausnahme der zugewiesenen Sondernutzungsrechte sind, soweit ersichtlich, mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Miteigentumsanteil gemäß WEG ansonsten keine weiteren verkehrswertbeeinflussenden Rechte verbunden.

Belastungen:

Ggf. in Abteilung II des Grundbuches eingetragene dinglich gesicherte Belastungen werden im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt.

5 Größe und Nutzungsqualität

5.1 Sondereigentum

Die Räumlichkeit des Sondereigentums hat gemäß Aufmaß aus dem vorliegenden Aufteilungsplan, unter Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 283 eine **Nutzfläche von 115,30 m²**.

Kellerräume:	Dem bewertungsgegenständlichen Teileigentum sind keine Keller-Lagerräume zugehörig.
Kfz-Stellplatz:	Dem bewertungsgegenständlichen Teileigentum sind im Rahmen von Sondernutzungsrechten zwei Kfz-Stellplätze (Nrn. 15 A und 15 B) zugeordnet.
Lage im Gebäude:	Die Raumeinheit Nr. 15 liegt im Kellergeschoß – rechts – des Gebäudes und ist räumlich für sich abgeschlossen.
Personenlift:	Eine Personenliftanlage ist im Hause nicht installiert.
Grundrißkonzeption:	Der Freizeit- bzw. Gewerberaum des Sondereigentumsbereiches Nr. 15 bildet gemäß Aufteilungsplan einen einzigen Raum ohne innere Aufteilung. Es erfolgte eine räumliche Aufteilung in neun unterschiedlich dimensionierte Einzelräume und zwei Sanitärräume (Duschbad/WC und WC). Der nordöstlich in der Grundrißebene gelegene Raum hat zu den übrigen Bereichen ein um eine Stufe niedrigeres Fußbodenniveau sowie auch einen Deckenversprung.
Belichtungsverhältnisse:	Die außenseitige Vorfläche zu den nach Süden orientierten Fenstern ist angebösch, so daß der Tageslichteinfall dort begünstigt wird und augenscheinlich die Anforderungen an „notwendige Fenster“ erreicht werden. Alle übrigen Fenster haben Kellerschacht-Vorsätze.
Be- und Entlüftung:	Die Anordnung der Fensterfronten gestattet wirksame Quer- und Überecklüftungsmöglichkeiten. Die nachträglich geschaffenen Sanitärräume werden über Fenster mit Kellerschacht-Vorsätzen natürlich be- und entlüftet.

- Freibereiche: Der bewertungsgegenständlichen Raumeinheit ist kein weiterer Freibereich zugeordnet.
- Nutzungssituation: Das Teileigentum war zum Wertermittlungstichtag **eigengenutzt**. Die Räume waren jedoch leerstehend. Eine tatsächliche Nutzung wurde nicht durchgeführt
- WEG-Verwaltung,
Hausgeld,
Instandhaltungsrücklage: Trotz Anforderung wurden dem bewertenden Sachverständigen hierzu keine Angaben gemacht, so daß diesbezüglich keine Aussagen getroffen werden können.

6 Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Zur Erstellung des Gutachtens wurde mir als Bestandteil der Teilungserklärung eine Baubeschreibung zur Verfügung gestellt. Zur technischen Beschreibung wurden des weiteren der Auszug aus dem Aufteilungsplan (Kopie) sowie eigene Feststellungen vor Ort herangezogen, wobei selbstverständlich unzugängliche oder verdeckt liegende Bauteile nicht inspiziert werden konnten.

Ich bin deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, ob solche Teile sich in gutem Zustand befinden oder mit Schäden oder Mängeln behaftet sind. Nicht offenliegende Konstruktionen können hinsichtlich verwendeter Materialien und ggf. vorhandener Mängel deshalb auch keine präzise Beschreibung finden. Auch über den bloßen Augenschein hinaus nicht erkennbare Schadstoffe (z.B. Asbest, Formaldehyde etc.), die ein Gefährdungspotential, außerordentliche Kosten und ggf. Wertminderungen verursachen können, wurden keine Untersuchungen durchgeführt.

6.1 Rohbau

Stahlbeton-Streifenfundamente, Stahlbeton-Sohlplatten; aufgehende Umfassungen in Mauerwerk, 36,5 cm stark, Fassadenflächen mit dreilagigem Kalk-Zementputz, Außenlage als Strukturputz, teilweise mit gestalterischen Absetzungen; Decken als Stahlbetondecken mit Estrichen; Stahlbetontreppen; Trennwände teils in Stahlbeton, 20 cm stark, teils in Mauerwerk, 11,5 cm stark (nachträglich eingebrachte Trennwände im Sondereigentumsbereich Nr. 15 als Trockenbauwände); Nadelholz-Pfettendachstuhl als Satteldachkonstruktion; Dacheindeckung mit Flachdachpfannen auf Lattung und Unterschalung, Verwahrungen, Regenrinnen und Fallrohre in Kupferblech; Laubengang und Loggien als dreiseitig eingespannte Stahlbetonplatten, lackierte Holzgeländer und gespundete Holzbekleidungen an den Stirnseiten der Stahlbetonplatten

6.2 Ausbau (Bereiche des Gemeinschaftseigentums)

Kurzbeschreibung: dem Baualter entsprechende Ausbau- und Ausrüstungsbauteile

6.3 Ausbau (Sondereigentumsbereich)

Fußböden: Laminat-Beläge in Naturstein-Optik

Wände: verputzt und gestrichen (nachträglich eingebrachte Trennwände auch mit verfugten und verspachtelten Gipskartonbekleidungen mit Anstrichen)

Sanitärräume:	in den Naßbereichen den Bodenbelägen entsprechende Wandbekleidungen
Deckenuntersichten:	verputzt und gestrichen, großräumige Installationsverkleidungen mit verfugten und verspachtelten Gipskartonbekleidungen mit Anstrichen
Fenster:	isolierverglaste, lackierte Holzrahmenfenster, Dreh-Kipp-Anschläge, Naturstein-Fenstergesimse, innenseitige Lamellen-Jalousien
Türen:	beschichtete Röhrenspantüren in Holz-Zargen

HAUSTECHNIK:

Sanitär-Installation:

Duschbad/WC: wandhängendes Porzellan-Toilettenbecken mit Spülkasten in Imputz-Montage, Porzellan-Waschbecken mit Einhebel-Mischarmatur und Schrank-Unterbau, Einbau-Duschkabine mit Deckenbrause, Schlauchbrause, Massage-Düsen und Sitz

WC: wandhängendes Porzellan-Toilettenbecken mit Spülkasten in Imputz-Montage, Porzellan-Waschbecken mit Einhebel-Mischarmatur und Schrank-Unterbau

Einzel-Raum: Waschbecken-Anschlüsse

Elektro-Installation:

den Nutzungsbedürfnissen entsprechend dimensionierte Elektroinstallationen mit einer reichhaltigen Anzahl von schaltbaren Brennstellen und Steckdosen; Gegensprechanlage

Heizung:

Zentralheizungsanlage (vmtl. gasgefeuert), Raumbeheizung über Konvektor-Heizkörper mit Hk-Thermostatventilen, heizkörperbezogene Verbrauchserfassung

Warmwasseraufbereitung:

über Zentralheizungsanlage

6.4 Zubehör (Sondereigentumsbereich)

Zubehör im Sinne des § 97 BGB ist nicht vorhanden.

7 **Beschaffenheit**

Die konstruktiven Bauteile und die haustechnischen Anlagen der Gebäudeanlage weisen (soweit einsehbar) einen dem Baualter entsprechenden Standard auf. Die Wärme- und Schallschutzeigenschaften können zeitgemäßen Standards augenscheinlich nicht mehr vollständig gerecht werden.

Die erforderlichen Maßnahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung wurden im Zeitablauf erkennbar durchgeführt, so daß durchschnittliche Reparaturfälle, Abwitterungserscheinungen sowie ein vergleichsweise mäßigerer Instandhaltungszustand an den anlässlich der Ortsbesichtigung einsehbaren Bauteilen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums erkennbar waren.

Die Ausstattungsqualität des räumlichen Sondereigentums zeigt in ihren Ausbaubereichen einen durchschnittlichen Ausführungsstandard der nachträglichen Innenraumaufteilung der 2010er Jahre, wobei eine recht individuellen Wohn- und Nutzungsanforderungen entsprechende Gestaltung erkennbar ist. Innerhalb dieser Einheit liegen der Nutzungszeit entsprechende alters- und gebrauchsbedingte Strapazierserscheinungen vor. Es sind noch nach der vormaligen Nutzung durchzuführende Renovierungsbedürfnisse ersichtlich.

Die Außenanlagen sind ansprechend gestaltet und wurden ordentlich gewartet.

8 Bewertung

8.1 Wertermittlungsverfahren

Die Auswahl anzuwendender Wertermittlungsverfahren muß sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muß den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in signifikantem Maße nach Preisen pro Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche gehandelt. Demnach ist der Verkehrswert derartiger Immobilien in der Regel im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV 2021) zu ermitteln.

Im Hinblick darauf, daß Verkaufsabschlüsse, insbesondere bei Gebrauchsgütern, auch unter Renditegesichtspunkten getätigt werden, ist jedoch ebenso das Ertragswertverfahren (§§ 29 bis 34 ImmoWertV 2021) anwendbar.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021) ist hingegen bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum weitgehend auszuschließen, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb dieses Teilmrktes keine Marktusancen erkennbar sind, die die Basierung der Preisbildung auf den Sachwert nahelegen würden.

Es ist deshalb marktgerecht, die Ableitung des Verkehrswerts für das gegenständliche Wohnungs- und Teileigentum über das Ertragswertverfahren durchzuführen und den ermittelten Ertragswert auf Basis heranziehbarer Vergleichskauffälle zu überprüfen.

8.2 Ertragswertverfahren bei Teileigentum

Bei Teileigentumsanteilen kann auf die im Ertragswertverfahren übliche Trennung zwischen Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen verzichtet werden, da potentielle Kaufinteressenten in der Regel nicht von einer Trennung des unvergänglichen Grund und Bodens und der zeitlich begrenzt nutzbaren baulichen Anlagen ausgehen.

Ausgangspunkt für die Kapitalisierung bildet daher der ungeteilte Reinertrag der Immobilie, der über den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erwarteten Nutzungszeitraum kapitalisiert wird. Der anzusetzende Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag nach Abzug der Bewirtschaftungskosten.

8.2.1 Rohertrag

Das zu bewertende Teileigentum befindet sich im eigengenutzten Zustand. Ein Mietverhältnis besteht nicht. Unter Berücksichtigung dessen werden potentielle Kaufinteressenten sich daher am ortsüblichen Mietniveau bei Abschluß von Neuverträgen orientieren.

Ortsübliches Mietniveau

Nach eigenen Erkenntnissen und diesbezüglichen Online-Recherchen lag das bei Neuabschlüssen von Mietverträgen für Teileigentumseinheiten vergleichbarer Größe und vergleichbarem Bau- und Ausstattungsstandard erzielbare Mietniveau, zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages, bei ca. € 6,40 bis ca. € 9,80 /m² NFL pro Monat. **Bei dieser Mietzinsspanne ist berücksichtigt, daß die bewertungsgegenständliche Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken nutzbar ist.** Im maßgeblichen engeren Regionalraum ist für Miet-Gewerberäume im Bundesvergleich insgesamt eine stark unter dem Durchschnitt liegende Nachfrage-Situation festzustellen. Die Anmietungsnachfrage nach Wohnraum ist immer noch unterdurchschnittlich.

8.3 Bewertung der Teileigentumseinheit

Ermittlung des Rohertrages

Der Ertragswertermittlung ist der jährliche Rohertrag zugrunde zu legen, der über die gesamte angesetzte Restnutzungsdauer aus Sicht des Wertermittlungsstichtages marktüblich erzielbar ist. Im vorliegenden Fall ist hierbei zu berücksichtigen, daß es sich um eine im Kellergeschoß gelegene Raumeinheit handelt.

Für das zu bewertende Teileigentum wird folgender Rohertrag als marktüblich erzielbar erachtet:

$$115,30 \text{ m}^2 \text{ NFL} \times € 6,-- /\text{m}^2 \text{ p.m.} \times 12 \text{ Monate} = \quad \underline{\underline{€ 8.302,-- \text{ p.a.}}}$$

Für außerhalb des räumlichen Hauptnutzungsbereiches solcher Teileigentumseinheiten gelegenen Räume oder Flächen (z.B. Kfz-Stellplätze, auch wenn diese Sondernutzungsrechte sind), sind am regionalen Mietraummarkt keine eigenständigen Mietansätze nachweisbar. Dies ist sachverständige Erkenntnis aus einer ständigen Marktbeobachtung in Zusammenhang mit der laufenden Erstellung einer großen Anzahl von Verkehrswertgutachten.

Auf den Mieter umlegbare Nebenkosten sind im vorstehenden Rohertragsansatz nicht enthalten.

8.3.1 Bewirtschaftungskosten

Auch beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten ist das maßgebende Kriterium die Nachhaltigkeit der anfallenden Kosten, d.h. es dürfen nur diejenigen Kosten berücksichtigt werden, die aufgrund einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehen. Bei den nachfolgenden Ansätzen wird davon ausgegangen, daß der Mieter alle umlegbaren Betriebskosten und die Kosten der kleinen Instandhaltungen sowie die Kosten für Schönheitsreparaturen trägt. Dies entspricht den üblichen mietvertraglichen Vereinbarungen. Die nachhaltigen Bewirtschaftungskosten, die durch den Eigentümer zu tragen sind, bestehen aus den anfallenden **Kosten für Verwaltung und Instandhaltung** und aus einem kalkulatorischen **Mietausfallwagnis**.

Verwaltungskosten:

Gemäß Anlage 1, IV 3 EW-RL (Ertragswertrichtlinie) betragen die Verwaltungskosten je Eigentumswohnung, ohne Berücksichtigung der Veränderungen des Verbraucherpreisindex für Deutschland, bis zu € 335,-- p.a. Auf Basis vergleichender Betrachtungen und im Hinblick auf das im Bundesvergleich regional geringere Preisniveau für solche Dienstleistungen, wird es im vorliegenden Bewertungsfall für sachgerecht erachtet, Verwaltungskosten in Höhe von **€ 160,-- p.a.** für das Teileigentum in das Ertragswertverfahren einzuführen.

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten berücksichtigen den Kostenaufwand, der notwendig ist, um die Räume der Teileigentumseinheit einschließlich des gemeinschaftlichen Eigentums an der Gebäudeanlage über die gesamte Restnutzungsdauer in einem Zustand zu halten, der eine Erzielung der angesetzten Roherträge gewährleistet. In Anlehnung an die Erfahrungswerte des § 28 Abs. 2 bis 5 II. BV werden für die **jährliche Instandhaltung € 11,-- / m² NFL** als sachgerecht erachtet. Dies entspricht **jährlichen Instandhaltungskosten von rund € 1268,--** für das zu bewertende Teileigentum.

Mietausfallwagnis:

Die kalkulatorischen Kosten des Mietausfallwagnisses berücksichtigen das Risiko von Ertragsausfällen und ggf. damit in Zusammenhang stehenden Rechtsverfolgungskosten, das der Eigentümer durch möglichen Leerstand oder Insolvenz eines Mieters zu tragen hat.

Die Höhe dieses Risikos wird vorwiegend durch die Nutzungsart und die Lage eines Objektes bestimmt. Im vorliegenden Fall sind, aufgrund der regional im Bundesvergleich stark unterdurchschnittlichen bzw. unterdurchschnittlichen Vermietungssituation, die kalkulatorischen **Kosten des jährlichen Mietausfallwagnisses** mit **rd. 3 % des nachhaltig erzielbaren Rohertrages marktgerecht** zu berücksichtigen. Dies entspricht einem absoluten Betrag in Höhe von **rd. € 249,-- p.a.** Hierin berücksichtigt ist auch die zurückzulegende Wartezeit bis zum zu Stande kommen eines Mietvertrages mit einem Neumieter.

Es ergeben sich insgesamt folgende jährliche Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten	€ 160,--
+	+
Instandhaltungskosten	€ 1.268,--
+	+
Mietausfallwagnis	€ 249,--
Bewirtschaftungskosten	€ 1.677,--

Die Bewirtschaftungskosten betragen somit rd. 20 % des Rohertrages.

8.3.2 Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus der Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

jährlicher Rohertrag	€ 8.302,--
./.	./.
jährliche Bewirtschaftungskosten	€ 1.677,--
=	=
Reinertrag	€ 6.625,--

8.3.3 Kapitalisierung des Reinertrags

Der Jahresreinertrag ist über die angemessene **Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen** mit dem Zinssatz zu kapitalisieren, mit dem der Verkehrswert von vergleichbaren Immobilien marktüblich im Durchschnitt verzinst wird.

Restnutzungsdauer

Bei Teileigentumsanteilen, die sich in Gebäuden vergleichbaren Baualters befinden, werden bei Kaufinteressenten gewöhnlich keine Überlegungen hinsichtlich der Restnutzungsdauer angestellt, vielmehr gehen Kaufinteressenten von einer sehr langen Nutzung der jeweiligen baulichen Anlagen aus, da unterstellt wird, daß die Eigentümergemeinschaft eine stetige Anpassung der baulichen Anlagen an die Erfordernisse des Marktes mit den dazu notwendigen baulichen Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchführt.

Auch wenn es unwahrscheinlich ist, daß eine Wohnungs- bzw. Teileigentums-Gebäudeanlage unendlich existiert, kann (entsprechend dem Verhalten der Marktteilnehmer) von einer Nutzungsdauer von mindestens 50 Jahren, in vielen Fällen sogar von deutlich längeren Restnutzungsdauern ausgegangen werden.

Im gegenständlichen Fall wird es für marktgerecht erachtet, eine

Restnutzungsdauer von 50 Jahren

der Ertragswertberechnung zugrunde zu legen. Unter Berücksichtigung des Erhaltungs- und Modernisierungsstandes, entspricht diese Restnutzungsdauer der **wirtschaftlichen** Nutzungsdauer des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag, bei einer Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes von 80 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Die Höhe des für die Kapitalisierung zu verwendenden Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach den am Wertermittlungsstichtag herrschenden Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt.

Liegenschaftszinssätze für Teileigentum wurden durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn bisher nicht ermittelt.

Erfahrungsgemäß verzinst sich der Verkehrswert von Teileigentumsanteilen im gegenständlichen Regionalbereich, die im steuerlichen Sinne nicht als Neubau gelten, signifikant innerhalb einer Spanne von 5 % bis 6 %.

Am deutlichsten wird der individuelle Zinssatz innerhalb dieser Spanne durch die Lageeigenschaften und die Nutzungs- und Ausstattungsqualität bestimmt, wobei bei zunehmender Lage- und Nutzungsqualität ein Absinken des Liegenschaftszinssatzes festzustellen ist.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Sachverhalte wird es im vorliegenden Fall für sachgerecht erachtet, einen **Liegenschaftszins** von

5,5 %

in das Ertragswertverfahren einzuführen. Hierdurch wird dem bei der gegenwärtigen regionalen Marktlage für Teileigentum bestehenden Investitionsrisiko Rechnung getragen.

Sodann ist der ermittelte Reinertrag wie folgt zu kapitalisieren:

Reinertrag p.a.	€ 6.625,--
×	×
Rentenbarwertfaktor bei 5,5 % Liegenschaftszins und 50 Jahren Restnutzungsdauer	16,93
vorläufiger Vergleichswert (kapitalisierter Reinertrag, gerundet)	€ 112.161,--

9 Verkehrswert gem. § 194 BauGB

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

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird ein Verkaufsvorgang unterstellt. Es muß ermittelt werden, was in diesem Fall für das Objekt im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ zu erzielen wäre (Marktpreis). Es ist festzustellen, was der Markt im Verkaufsfalle für ein solches Objekt zu zahlen bereit wäre. Das Objekt muß deshalb auch mit den Augen des Käufers und Verkäufers gesehen werden, bzw. aus dem von ihnen gezeigten Verhalten und den von ihnen geforderten bzw. gezahlten Kaufpreisen müssen die richtigen Schlüsse gezogen werden. Es dürfen nur solche Wertkriterien angewendet werden, die auch im „**gewöhnlichen Geschäftsverkehr**“ tatsächlich von Einfluß sind. Nicht **was gezahlt werden dürfte** soll ermittelt werden, **sondern was gezahlt wird**. Die Erforschung der Marktgewohnheiten ist daher für die Ermittlung des Verkehrswertes unabdingbar.

Zwischen **Wert und Preis** bestehen zwar nahe Beziehungen, und dennoch müssen sie begrifflich auseinander gehalten werden. Über den Preis einer Sache entscheidet der anonyme Markt. Er wird in jedem konkreten Einzelfall zwischen den Interessen von Verkäufer- und Käufer liegen, wobei die endgültige Festlegung durch unterschiedliche Verhandlungspositionen und andere subjektive Formen beeinflusst werden kann. Dies besagt, daß geschickte Preisverhandlungen, möglicherweise noch unter einem dringenden Verkaufsdruck, erhebliche Wertabweichungen verursachen. Auch nach Auffassung des BGH dürfen die Begriffe Wert und Preis nicht gleichgesetzt werden. Der Preis einer Sache muß nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich gerade bei Immobilien nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelt. Zwar erweist sich im allgemeinen, daß die „Preise“ in der Nähe der „Werte“ sich einzupendeln pflegen, wenn normale wirtschaftliche Verhältnisse bestehen, jedoch ist der zu ermittelnde Wert als Orientierungsfaktor selbst in inflationären und deflationären Zeiten unentbehrlich.

Andererseits dürfen Wertermittlungen nicht im „luftleeren Raum“ vorgenommen werden, sondern sind marktorientiert vorzunehmen. Der ermittelte Wert ist letztlich ein Näherungswert (**BGH vom 25.10.67 VIII ZR 215/66 NJW 1968 S. 150**). Auch kann der Verkehrswert einer Immobilie nur losgelöst von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Grundstückseigentümers betrachtet werden (**BGH vom 30.11.59, BGHZ Bd. 31, S. 238, 241, NJW 1960, S. 574**).

9.1 Wertanpassung an die regionale Immobilienmarktlage

Durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn konnten für das bewertungsgegenständliche Teileigentum keine Datenbestände von Vergleichs-Kauffällen mitgeteilt werden.

Im Rahmen des durchgeführten Ertragswertverfahrens drücken sich die Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2023 in den angesetzten Parametern in einer ausreichenden Genauigkeit aus, da diese unter Beachtung der zum Stichtag herrschenden Verhältnisse am Teilmarkt für Teileigentumseinheiten gemäß WEG im Bereich der Marktgemeinde Bad Birnbach festgelegt wurden.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten und der dargestellten Marktsituation wird es für marktgerecht erachtet, **eine Marktanpassung, bezogen auf den ermittelten vorläufigen Vergleichswert des bewertungsgegenständlichen 118,84/1000 Miteigentumsanteiles an dem Flurstück 316 der Gemarkung Bad Birnbach, nicht vorzunehmen.**

Hinweis:

Vergleichs- und Marktanpassungsfaktoren wurden durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn bislang nicht abgeleitet, so daß diesbezüglich keine amtlich erfaßten Daten zur Verfügung stehen.

9.2 Wertanpassungen wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Es ist zu untersuchen, ob Anhaltspunkte vorliegen, die den Ertragswert der zu bewertenden Immobilie beeinflussen und in den bisherigen Ableitungen noch nicht berücksichtigt wurden.

9.2.1 Wertanpassung wegen zu berücksichtigender Abweichungen im Rohertragsansatz

Solche zu berücksichtigende, zeitlich befristete Abweichungen treten auf, wenn ggf. vorhandene, tatsächliche Roherträge von den als marktüblich angesetzten Roherträgen zu erwarten sind oder aufgrund vertraglicher Vereinbarungen sicher angenommen werden können.

Solche Einflüsse sind im vorliegenden Bewertungsfall nicht zu berücksichtigen.

9.2.2 Wertanpassung wegen unmittelbar anstehender baulicher Maßnahmen

Solche Wertanpassungen sind vorzunehmen, wenn für den im Rahmen des Ertragswertes der baulichen Anlagen unterstellten Gebäudezu-

stand bestimmte bauliche Veränderungen oder Instandsetzungen bzw. Renovierungen notwendig sind. Im vorliegenden Fall liegen an den dem Gemeinschaftseigentum des gegenständlichen Anwesens zuzurechnenden Bauteilen sowie im Bereich des bewertungsgegenständlichen Sondereigentums **keine die übliche Instandhaltung übersteigenden Instandsetzungsbedürftigkeiten** vor, deren Ausführung sofort erforderlich wäre.

9.2.3 Ertragswert des 118,84/1000 Miteigentumsanteiles, verbunden mit Sondereigentum an dem im Kellergeschoß gelegenen Freizeitraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet

vorläufiger Vergleichswert	€ 112.161,--
+/-	+/-
Wertanpassung an die regionale Immobilienmarktlage	€ 0,--
./.	./.
Wertanpassungen wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€ 0,--
	=
	€ 112.161,--
Ertragswert (gerundet)	€ 112.200,--

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien (**Art, Größe, Bauqualität, Beschaffenheit und Lage**), meiner Fachkenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet des Boden- und Baupreiswesens sowie der daraus resultierenden Marktübersicht, ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit folgendem marktgerecht gerundeten **Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 28. März 2023** zu bewerten:

118,24/1000 Miteigentumsanteil am Flurstück 316 der Gemarkung Bad Birnbach, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoß gelegenen Freizeitraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet

€ 112.000,--

(einhundertzwölftausend Euro)

10 Nachsatz

Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt Dritten - ohne meine Einwilligung - zur Kenntnis gebracht werden.

Ich versichere, daß ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

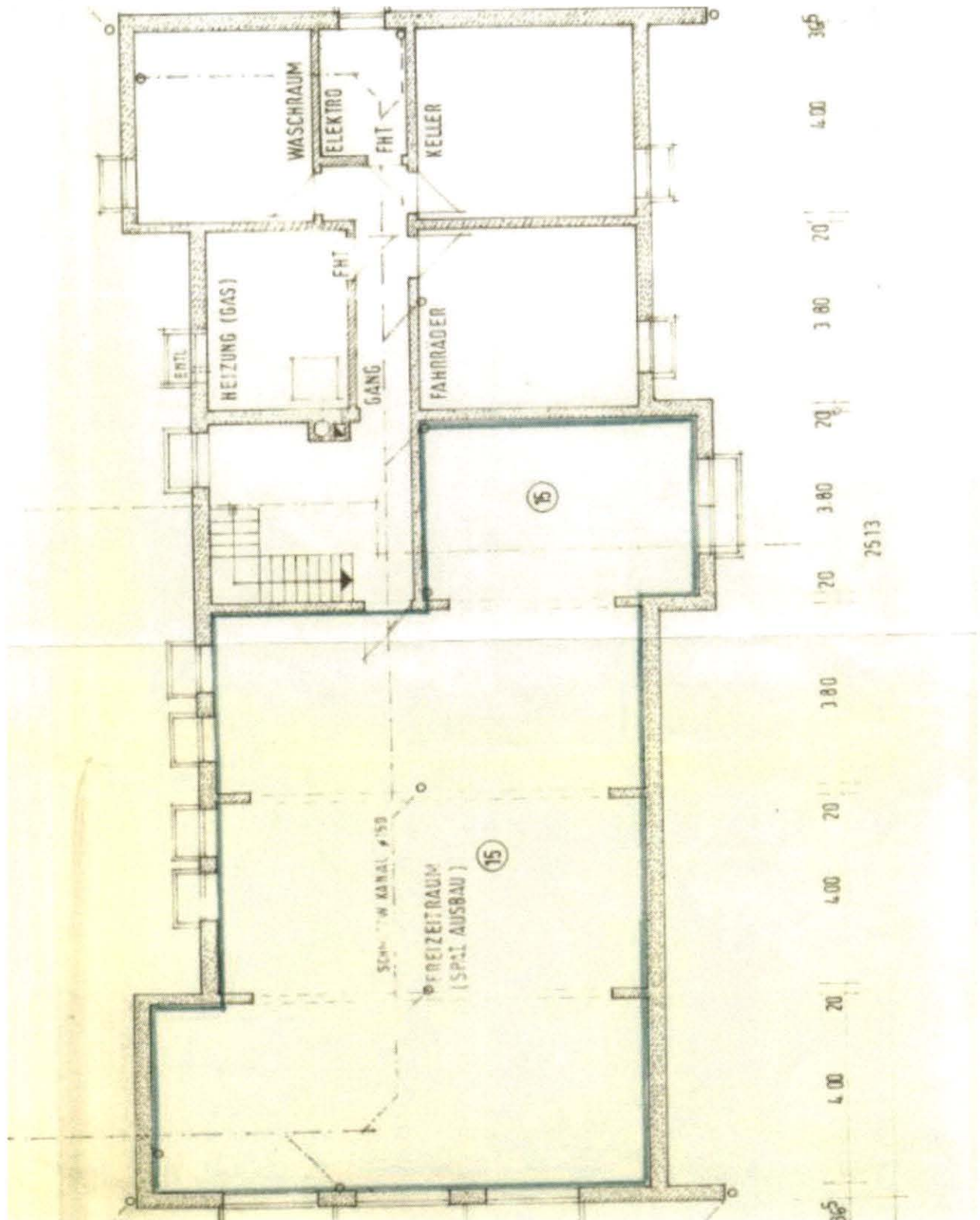
Eggenfelden, den 26. Oktober 2023



Wolfgang Seitz

Dieses Gutachten umfaßt inklusive Anlagen 40 Seiten

Anlage 1/1: Aufteilungsplan, Grundriß Kellergeschoß



Anlage 1/2: Grundriß der Einheit Nr. 15 mit tatsächlich vorhandener Raumaufteilung



Anlage 2/1: Bilddokumentation



Ansicht auf die Gebäudeanlage von Norden



Ansicht auf die Gebäudeanlage von Nordosten

Anlage 2/2: Bilddokumentation



Zentraler Raumbereich der Einheit Nr. 15 (Blickrichtung nach Norden)



Südwestlicher Raum der Einheit Nr. 15

Anlage 2/3: Bilddokumentation



Zentraler Raumbereich der Einheit Nr. 15 (Blickrichtung nach Süden)



Detailansicht des Duschbad/WC

Anlage 2/4: Bilddokumentation



Nordwestlicher Raum der Einheit Nr. 15



Westlicher Raum der Einheit Nr. 15

Anlage 3/1: amtlicher Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Pfarrkirchen**

Rennbahnstraße 9
84347 Pfarrkirchen

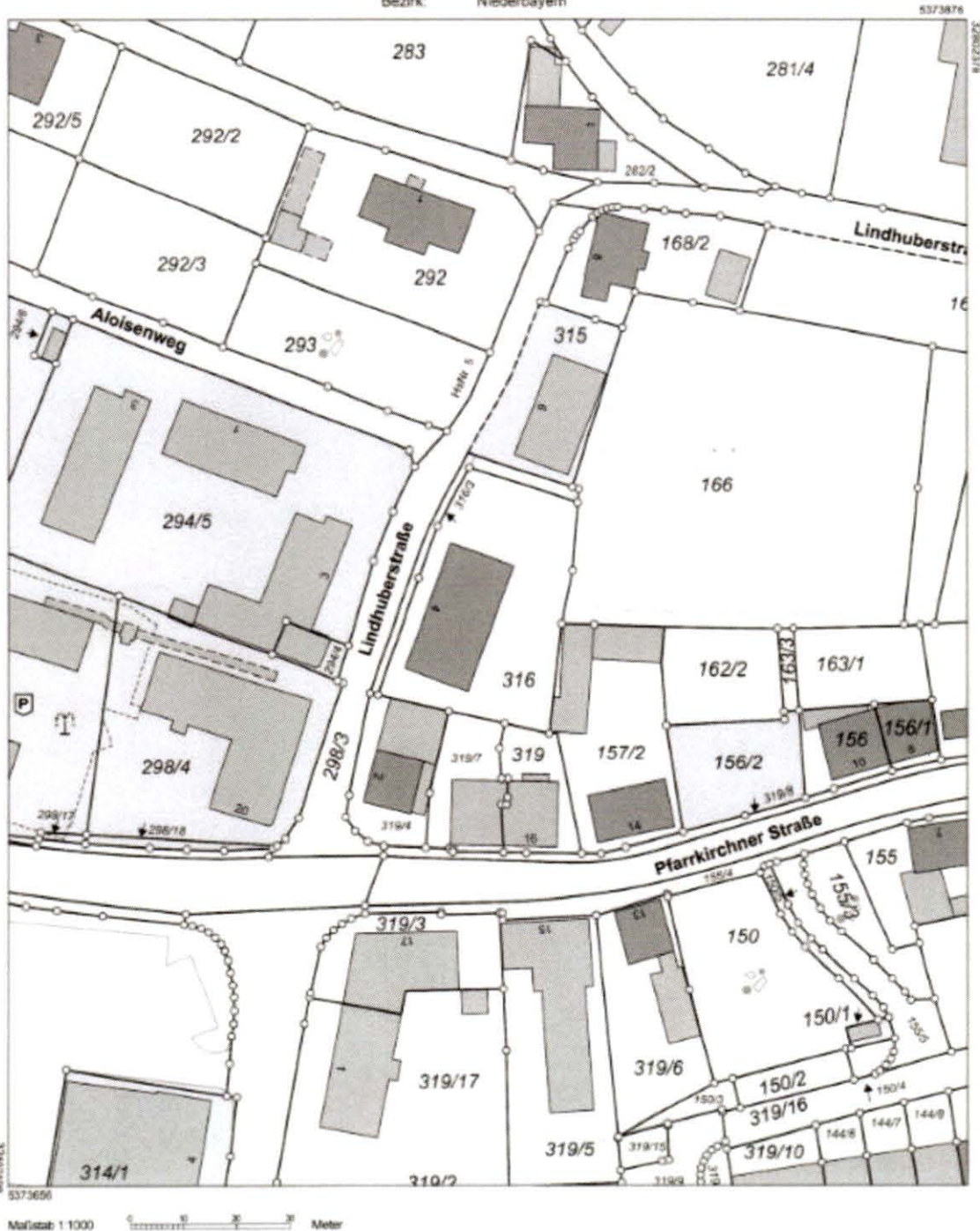
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 16.01.2023

Flurstück: 316
Gemarkung: Bad Birnbach

Gemeinde: Markt Bad Birnbach
Landkreis: Rottal-Inn
Bezirk: Niederbayern



Anlage 3/2: Gemeindegkarte



Anlage 3/3: Gebietskarte

