

Altendorfer Werner

**Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken**
(Nachweis der besonderen Sachkunde erbracht)

94536 Eppenschlag, Großmüsselberg 11
Tel. 08554 - 617 oder 2795
Fax: 08554 - 2680

An die
Stadt Freyung
Herrn Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich
Rathausplatz 1
94078 Freyung

2. Ausfertigung

Datum: **14. Oktober 2009**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert

des Anwesens Stadtplatz 14, 94078 Freyung

(vereinigte Grundstücke Fl. Nr. 57, 57/1 und 57/2, Gemarkung Freyung)

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert → Sachwert → 305.000,-- €

(in Worten: Dreihundertfünftausend Euro)

Anmerkung: Der Vertrauensbereich liegt bei ca. +/- 5%.

Wertermittlungstichtag: 8. Oktober 2009

Dieses Gutachten besteht aus 23 Textseiten und 21 Seiten Anlagen (davon 10 Bildplatten mit gesamt 20 Farbbildern). Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsübersicht

- Zusammenstellung	Seite	1
- Inhaltsübersicht	Seite	2
1.0 Allgemeines	Seite	3-4
2.0 Zustand des Grundstücks und allgemeine Wertverhältnisse	Seite	5-7
3.0 Gebäudebeschreibung	Seite	7-12
4.0 Wertermittlung	Seite	13-16
4.1 Sachwert	S.	13-16
4.2 Ertragswert (keine Ertragswertermittlung)	S.	16
5.0 Verkehrswert	Seite	17-21
- Erläuterungen zur Bewertung	Seite	21-23

Anlagen

- Straßenkartenausschnitt
- Lageplan M. 1:5000
- Luftbildaufnahme M. 1:1000
- Lageplan M. 1:1000
- Geschossflächenberechnung mit entsprechenden Skizzen
- 3 Grundrissablichtungen (EG, 1. OG und 2. OG)
- Ablichtung aus Bewertungsliteratur (NHK 2000, Typ 4)
- 10 Bildplatten mit gesamt 20 Farbbildern
- Ablichtung aus Grundbuch (zweite Abteilung)
- Literaturliste

1.0 Allgemeines

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung d. Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert d. d. Gesetz z. Erleichterung v. Planungsvorhaben f. d. Innenentwicklung d. Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wert V 88), zuletzt geändert am 18. August 1997
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – Wert R 2006) i. d. F. vom 1. März 2006
- Alterswertminderung der Gebäude, Wert R 2006, Anlage 8 b, lineare Abschreibung
- Baupreisindex nach Angabe des Landesamtes f. Statistik u. Datenverarbeitung, München

Auftraggeber: Herr Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister der
Stadt Freyung, Rathausplatz 1, 94078 Freyung
Auftrag vom 6. Oktober 2009

Verwendungszweck: Verkehrswertermittlung wegen geplantem Kauf

Ortsbesichtigung: 8. Oktober 2009

Teilnehmer:

- Frau Veicht, Grundstückseigentümerin (zeitweise)
- Frau Dorothea Friedrich; Mieterin des Immobilienbüros
im 1. OG
- der unterzeichnende Sachverständige

Art: bebautes und gemischt genutztes Objekt (Gewerbeanteil >
80 %)

Verwendete Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 22.09.2009
- Lageplan M. 1:1000, 1:5000 und Luftbildaufnahme M. 1:1000 vom 07.10.2009
- diverse Objektunterlagen (Werkplan/Grundrisspläne EG, 1. und 2. OG, Aufmaß der Keller-
räume sowie Exposé), erhalten von Frau Friedrich

- Geschossflächenberechnung mit entspr. Skizzen, Einheitswertbescheid, Versicherungsschein Wohngebäudevers., erhalten vom Architekturbüro „ppp planungsgruppe pauli & lankl gmbH, Freyung“
- Bodenrichtwertliste für den Landkreis Freyung-Grafenau
- „Gemeindedaten Ausgabe 2007“, Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Erkundigungen:

- Stadtverwaltung Freyung, Baureferat
- Architekturbüro Pauli & Lankl
- Frau Friedrich, Immobilienmaklerin

Angaben aus dem Grundbuch

Amtsgericht/Grundbuchamt: F R E Y U N G

Grundbuch von FREYUNG, Blatt 696

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. der Eintragung	Gemarkung	Flur-nummer	Wirtschaftsart und Lage	Grundstücksgröße m ²
14	Freyung		Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteiltern Gemeindebesitzungen	
		57/1	Stadtplatz, Gehsteig	10 m ²
		57/2	Schulgasse, Straße	50 m ²
		57	Stadtplatz 14; Gebäude- und Freifläche	549 m ²

Erste Abteilung:

Eigentümer: Veicht Agnes, geb. Amberger, geb. 18.05.1931, Freyung

Zweite Abteilung: siehe Anlage

Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):

Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht beachtet. Es wird davon ausgegangen, dass diese bei dem geplanten Verwendungszweck berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z B. begünstigende) Rechte sowie Wohnungs- und Mietbindungen werden nicht angenommen. Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt.

2.0 Zustand des Grundstücks und allgemeine Wertverhältnisse

Ort und Lage:

- Niederbayern
- Region Donau-Wald
- Landkreis Freyung-Grafenau
- Kreisstadt Freyung (ca. 7.000 Einwohner)
- etwa mittig und an der Westseite des Stadtplatzes gelegen

Verkehrslage/Entfernungen:

- Universitätsstadt Passau mit Bahnhof (unmittelbare Fernanbindung) und Autobahnauffahrt (Trasse Linz/Passau/Regensburg/München), ca. 35 km
- Grenzübergang zur Tschechischen Republik in Philippsreut, ca. 17 km

Wirtschaftsstruktur:

- strukturschwacher Raum
- Leichtindustrie vor Ort und im erweiterten Umfeld
- Bundeswehrstandort
- Fremdenverkehrsgewerbe

Lage im Erschließungssystem:

- „Eckgrundstück“
- Grundstückszufahrt von Süden (aus Schulgasse)
- Heranfahen an das Objekt von Westen (über Stadtplatz) möglich

Infrastruktur:

- In Freyung sind alle öffentlichen Einrichtungen und Institutionen vorhanden, welche einer Kreisstadt der gegebenen Größenordnung entsprechen (Amtsgericht, Vermessungsamt, Landratsamt ...).

Nachbarschaftslage:

- nördlich anliegend Stadtpfarrkirche mit großzügig bemessenem Umgriff (staubfrei befestigt)

- südlich und östlich (auf der gegenüberliegenden Straßen- bzw. Stadtplatzseite) hauptsächlich 2 bis 3-geschossige Geschäftshäuser (geschlossene Bauweise)

- westlich anliegend 2-geschossiges Gebäude

Hinweis: Zwischen dem vorgenannten Gebäude und dem Bewertungsobjekt ist ein Hohlraum mit einer Breite von ca. 0,5 m vorhanden, welcher an der Nord- und Südseite durch eine Blendwand geschlossen ist.

Weitere Zustandsmerkmale

Baulandqualität (Rechtsstand):

- bestehende Bebauung

- im rechtsgültigen Bebauungsplan der Stadt Freyung als „**Kernbereich (MK)**“ vorgetragen

Erschließungsstand:

- anliegend an öffentliche Straßen (Kopfsteinpflaster, Bürgersteig und Straßenbeleuchtung)

- Wasser und Strom aus öffentlicher Versorgung

- Ferngasanschluss

- Grundstück mit Anschluss an die städtische Kanalisation¹

Himmelsrichtung:

- Walmdächer

- Grundstück Urgelände leichte Hanglage nach Süden (fast eben)

Grundstückszuschnitt: kompakte Fläche (siehe auch Lageplan)

Straßenfrontlänge:

- Ostseite (Stadtplatz) ca. 18-19 m

- Schulgasse ca. 32 m

Höhenlage zur Straße:

- von der Schulgasse zur Garage ebener Übergang

- Hauptzugang Ebene EG liegt einige Stufen höher als der östlich anliegende Bürgersteig am Stadtplatz

¹ Ob der Hausanschluss vollzogen ist, kann nicht beurteilt werden.

Bodenbeschaffenheit (nach äußerem Augenschein und Geländeprofil):

- fester, gewachsener Boden
- für übliche Bebauung ausreichend tragfähig
- stagnierende Nässe nicht festgestellt
- besondere Gründung wird nicht angenommen

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Eine „Sanierung“ des Kernbereiches von Freyung ist abgeschlossen. Sanierungsbedingte Ausgleichsbeträge sind nicht mehr zu erwarten.²

Denkmalschutz ist nicht gegeben.

3.0 Gebäudebeschreibung

Art der baulichen Anlagen und Zweckbestimmung

Das vereinigte Grundstück ist mit einem Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb belegt. Eine ursächlich integrierte Bäckerei wurde vor Jahren aufgegeben.

- teilunterkellert, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und im Bagatellbereich
ausgebautes Dachgeschoss
- Raumeinteilung:
 - KG: 3 Räume sowie Treppenhaus
 - EG, 1. und 2. OG: siehe Plananlagen
 - DG: 1 Kammer und 1 Nassraum ausgebaut, Rest nicht ausgebauter Speicher

² Lt. tel. Auskunft der Stadtverwaltung Freyung vom 13.10.2009

Baubeschreibung

<u>Rohbau:</u>	konventionelle Bauweise
Umfassungsmauern:	Naturstein, Mischmauerwerk und künstliche Steine, U-St. = 70/60/40/30 cm
Trennwände:	massiv
Decken:	KG: Stein- und Kappengewölbe EG: Eingangsflur Steingewölbe, Rest sowie 1. und 2. OG: Holzbalkentragwerk mit Putzdecke als Untersicht, Gasträume Holzzierdecken bzw. Holzzierbalken als Untersicht
Treppen:	KG: massiv (Stein und Beton) EG, 1. OG und 2. OG: jeweils Podesttreppen aus Holz (mit Teppich überlegt)
Isolierungen:	nicht festgestellt
Dach:	Walmdächer, Holzkonstruktion, verzinktes Stahlblech über Sparschalung als Dachhaut
<u>Ausbau:</u>	
Sanitäre Einrichtungen:	Die sanitären Einrichtungen im Erdgeschoss sind auf einen Gaststättenbetrieb ausgelegt. Sie entsprechen bedingt heutigen Anforderungen. Die Fremdenzimmer im 1. OG und 2. OG sind teilweise mit Waschbecken ausgestattet. Zusätzlich sind Etagenbäder vorhanden. Die sanitären Anlagen im 1. und 2. OG sind zeittypisch für die 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts und heute überholt
Elektrische Leitungen:	Grundausrüstung, überwiegend unter Putz
Heizung:	Warmwasserzentralheizung, gasbefeuert, Beheizung über Radiatoren
Fußböden:	KG: Beton (grob) EG: überwiegend Fliesen 1. OG und 2. OG: primär Langriemen mit Teppich überlegt, z. T. Parkett DG: grobschlächtiger Bretterboden (verbraucht)

Innenputz:	glatt
Ansichten:	üblich verputzt, Putzgesims im Traufbereich
Türen:	Hauptzugang Rundbogentür mit Glaseinsatz, Innentüren z. T. glatte Blätter und tlw. Holzrahmentüren, Abgrenzung des Windfanges durch Metalltür mit Glaseinsatz
Fenster:	Holzfenster überwiegend Doppelverglasung, Teilbereiche Isolierverglasung (sog. Einscheibenfenster)
Wandbehandlung:	Anstrich, Sanitärbereich Fliesen
Sonstiges:	- Hauszugangspodest aus Granit - Einfahrtstor zur Garage Metall/Glas - Saal im Obergeschoss

Belichtung/Besonnung: üblich gut

Baumängel/Bauschäden:

Das vorhandene Gebäude ist so weitgehend mit Mängeln und Schäden behaftet, dass auf eine Einzelauflistung verzichtet werden kann. Die nähere Beschreibung erfolgt bei der zusammenfassenden Darstellung der Gesamtsituation.

Baujahr:	1834	(nach Angabe)
	1960/61	Umbau des Erdgeschosses mit Aufgabe der Bäckerei
	1973	Umbau des Bewirtungstraktes
	1980	Umbau des Nebenzimmers
	1990	Einbau einer Gaszentralheizung

Situation:

Die drei vorhandenen Keller sind im Ist-Zustand nicht nutzbar. Der Gaststättentrakt im EG, einschließlich der zugeordneten Garage könnte im Ist-Zustand noch ca. 15-20 Jahre entsprechend der Zweckbestimmung genutzt werden. Im 1. Obergeschoss ist der ursächliche Tanzsaal derzeit an die Volkshochschule und 1 Raum an ein Maklerbüro vermietet. Der Rest dieser Etage sowie das 2. OG sind weitgehend leer stehend.

Eine in die Zukunft gerichtete Nutzung für das 1. und 2. OG kann nicht unterstellt werden (technisch und wirtschaftlich überaltert). Begründet durch den dargelegten Sachstand wird auf den Ansatz einer technischen und wirtschaftlichen Überalterung verzichtet und der Restwert des Gebäudes mit rd. 5 % eines vergleichbaren Neubaus angenommen.

Außenanlagen

Im Wesentlichen bestehend aus:

Bodenbefestigung: Bürgersteig und Teil der Straße (Fl. Nr. 57/1 und 57/2 sind öffentliche Verkehrsflächen) Kopfsteinpflaster

Einfriedung: ohne, umlaufend offen (Gebäude weitgehend in Grenzbebauung errichtet)

Gartengestaltung: nördlicher Teilbereich geringfügig Hausgarten (Bagatelle)

Hinweis:

Entwässerungseinrichtungen, Abwasserentsorgungseinrichtungen, Versorgungsleitungen im herkömmlichen Sinn sind auf dem Grundstück nur bedingt vorhanden. Soweit die Anlagen sich auf den anliegenden Nachbargrundstücken befinden, sind sie nicht Grundstücksbestandteil, soweit sie innerhalb der Umfassungswänden liegen, sind sie Bestandteil des Gebäudes. **Ein Wert für Außenanlagen wird hier nicht unterstellt.**

Flächen- und Massenberechnung

Gasthaus/Pension:

Bebaute Fläche: 525,07 rd. 525 m²

Bruttogrundfläche (BGF):

KG	16,60 x 3,60 =	59,76 m ²		
	2,60 x 1,90 =	4,94 m ²		
	4,60 x 2,60 =	11,96 m ²	+	
		76,66 m ²	:	0,65 =
				117,94 m ²
EG				525,07 m ²
1. OG:				525,07 m ²
2. OG:			+	525,07 m ²
DG				1.693,15 m ²
			rd.	1.690 m²

Umbauter Raum:

	Lichte Raumhöhe	Stockwerkshöhe
KG:	ca. 2,20/2,30 m	ca. 2,70 m (mit Sohle)
EG:	ca. 2,90 m	ca. 3,30 m
1. OG:	ca. 2,75/2,80 m	ca. 3,05 m
2. OG:	ca. 2,47 m	ca. 2,75 m
DG:		ca. 0,0/4,30 m

UG KG:	rd.	118 m ²	x	2,70 m =	318,60 m ³
UR EG:		525 m ²	x	3,30 m =	1.732,50 m ³
UR 1. OG:		525 m ²	x	3,05 m =	1.601,25 m ³
UR 2. OG:		525 m ²	x	2,75 m =	1.443,75 m ³
UR DG West:		18,46 m	x	15,50 m x 4,30 m x 0,333 =	409,71 m ³
UR DG Ost:		238,87 m ²	x	4,3 m x 0,5 =	513,57 m ³
					6.019,38 m³

Umbauter Raum gesamt und gerundet:

6.020,00 m³

Überschlägige Wohn- und Nutzflächenberechnung, DIN 283*) aus der Geschoßfläche (GF), mit einer für eine Verkehrswertschätzung ausreichenden Genauigkeit (vgl. -11-, S. 21, Tab. 1.5):

EG:	525 m ²	x	0,68 (VZ)	357,00 m ²
1. OG:	525 m ²	x	0,70 (VZ)	367,50 m ²
2. OG:	525 m ²	x	0,72 (VZ)	378,00 m ²
				1102,50 m²

Wohn- und Nutzfläche gerundet: 1100,00 m²

*) DIN 283, Blatt 2, 'Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen', Ausgabe März 1951 wurde im Aug. 1983 zurückgezogen. Zur Verkehrswertermittlung wird die zurückgezogene DIN als brauchbarer angesehen, als die derzeit gültige Norm (andere Zielrichtung).

Zusammenstellung:				
Geb.-Bezeichnung	Bebaute Fläche	Bruttogrundfläche	Umbauter Raum	Wohn-/Nutzfläche
Gasthaus/Pension	525 m ²	1.690 m ²	6.020 m ³	1.100 m ²

Die ermittelten Flächen und Massen sind Näherungswerte und können demzufolge nur hier verwendet werden.

Hinweis:

Für das Kellergeschoss liegen die lichten Abmessungen vor. Die Bruttogrundfläche ist aus einer Verhältniszahl von 0,65 abgeleitet.

Für EG, 1. OG und 2. OG wurde mir vom Architekturbüro Pauli & Lankl eine Geschossflächenberechnung überlassen. Die Geschossfläche ist jeweils mit 525,07 m² angegeben. Die Geschossfläche ist mit der Bruttogrundfläche gleichzusetzen. Diese wird, von einer geringfügigen Rundung abgesehen, unmittelbar zur Bruttogrundflächenermittlung verwendet.

Eine Kammer und ein daneben liegender Nassraum (jeweils Mansarde) im Dachgeschoss können wegen des desolaten baulichen Zustandes nicht als Wohn- und Nutzfläche behandelt werden.

Die Dächer sind als Walmdächer gestaltet. Der Westteil ist wegen der Anschiftung an den Ostteil bei der Berechnung des umbauten Raumes als Satteldach gerechnet.

4.0 Wertermittlung

4.1 Sachwert

$$\underline{\underline{\text{Sachwert} = \text{Bodenwert} + \text{Bauwert}}}$$

Bodenwert

Grundstücksgröße der drei vereinigten Grundstücke gesamt: **609 m²**

In diesem Gutachten werden die drei vereinigten Grundstücke als eine Nutzungs- und Wert-
einheit behandelt.

Grundflächenzahl (GRZ³)bezogen auf die Größe der drei vereinigten Grundstücke: 0,86

Bezugsgrundlage der Bodenwertermittlung ist der Richtwert.

In der neuesten Bodenrichtwertliste ist das Grundstück der Zone 1 zugeordnet und der diesbe-
zügliche Richtwert mit 435,- €m² ausgewiesen.

Der Richtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert und mit dem Wert eines konkreten Grund-
stückes nicht identisch. Bei Besonderheiten, wie hier, ist der Richtwert auf seine Angemes-
senheit zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Positive Wertträger:

Das Grundstück ragt an der Westseite in den Stadtplatz hinein und unterteilt diesen mehr oder
weniger in einen südlichen und nördlichen Abschnitt. Im nördlichen Bereich beträgt die Dis-
tanz zwischen Kirche und der Häuserzeile an der östlichen Seite des Stadtplatzes ca. 25 m. Im
südlich gelegenen Teil des Stadtplatzes beträgt die Distanz zw. den Häuserzeilen ca. 30 m. Im
Abschnitt des zu bewertenden Grundstückes ist eine Verengung des Stadtplatzes auf ca. 15 m
zwischen den Gebäuden gegeben. Aus diesem Sachstand ist eine positive Wertwirkung abzu-
leiten. ➔ **Zuschlag: 10 %**

Anmerkung:

Aus der hohen GRZ (0,86) wird kein Zuschlag abgeleitet. Dies wird damit begründet, dass im
unmittelbaren Kernbereich von Freyung (Zone 1 der Richtwertliste) die Grundstücke mit Ge-
bäuden belegt sind, welche einen ähnlich hohen Auslastungsgrad aufweisen. Die ermittelte
GRZ wird demzufolge als lagetypisch eingestuft.

³ GRZ = Grundflächenzahl = Verhältnis bebaute Fläche zu Grundstücksfläche

Negative Wertträger:

Der Richtwert bezieht sich auf unbebaute Grundstücke. Die hier zu bewertende Fläche ist bebaut. Das heißt, dass keine absolute Gestaltungs- und Planungsfreiheit gegeben ist. Ein fiktiver Grundstückserwerber ist an die gegebene Bausubstanz gebunden. Der diesbezügliche Abschlag ist im Regelfall in einer Bandbreite von 10-20% anzunehmen. In diesem speziellen Bewertungsfall wird aus der bestehenden Bebauung eine negative Wertwirkung von 15% abgeleitet.

Eine weitere Wertwirkung resultiert aus dem Sachstand, dass die zwei Teilflächen Fl. Nr. 57/1 und 57/2 aus einer Verkehrsfläche (Bürgersteig/Straße) bestehen. Die Grundstücksteile können demzufolge nicht entsprechend dem Lagewert genutzt werden. Der diesbezügliche Abschlag wird mit 5 % angenommen.

➔ Abschlag gesamt: 20 %

Aus den dargestellten Wertträgern ergibt sich ein Abschlag auf den Richtwert von 10%.

Bodenwert:

Fläche:	609 m ²	x	435,00 €/m ²	=	264.915,00 €
Abschlag:	264.915,00 €	x	10%	=	-
					238.423,50 €
zur Rundung:				-	423,50 €
B o d e n w e r t				gerundet:	238.000,00 €

Bauwert

Bezugsgrundlage der Bauwertermittlung sind die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen vom 1. Dezember 2001 (BS 12 63 05 04-30/1).

Hier wird Typ 4 (gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser, 3-4 geschossig ...) herangezogen (siehe Anlage).

Für eine Baujahresklasse von 1946-1959 und dem Ausstattungsstandard „einfach“ sind die Normalherstellungskosten (BGF €/m²) in einer Bandbreite von 570,- bis 610,- €/m² Bruttogrundfläche (im Mittel 590 €/m²) und für eine Baujahresklasse von 1960-1969 und dem Ausstattungsstandard „einfach“ in einer Bandbreite von 615,- bis 650,- €/m² Bruttogrundfläche (im Mittel 632,50 €/m²) angegeben. Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Neuwert wird der Mittelwert verwendet und mit gerundet 610 €/m² BGF angenommen.

Baupreisindex für Wohngebäude in Bayern (langfristige Übersicht):

Index 2000 = 98,1
Index 2005 = 100

Gasthaus/Pension:

(610 €/m² : 98,1) x 100 = 621,81 €/m²
Gebäude 1, gerundet: 622 €/m² BGF/2005

Hinweis:

In den weit überwiegenden Fachveröffentlichungen wird als Basisjahr 2005 (Index) verwendet. Begründet durch diesen Umstand wird auch hier der Baupreisindex 2005 angesetzt. Welches Bezugsjahr (Index) zur Bauwertermittlung verwendet wird, hat auf den Wert keinen Einfluss, weil die verschiedenen Indexreihen aufeinander abgestimmt sind.

Gutachten über den Verkehrswert des Anwesens Stadtplatz 14, 94078 Freyung
(vereinigte Grundstücke Fl. Nr. 57, 57/1 und 57/2 je Gemarkung Freyung)

Gasthaus/Pension:

Herstellungskosten 2005 (Bauindex 100)

1.690 m² x 622,00 €/m² = 1.051.180,00 €

Besonders zu veranschlagende Bauteile sind im Einheitspreis enthalten.

zuzügl. Baunebenkosten: rd. 14% + 147.165,20 €
1.198.345,20 €

Bauwert 2009 (Bauindex Bayern, Mai 2009, Durchschnitt: 112,9)

Neubauwert 2009: 1.352.931,73 €
rd. **1.353.000 €**

Restwert 2009: 5% 67.650,00 €

zur Rundung: - 650,00 €

67.000,00 €

Außenanlagen (werden hier nicht angenommen): + 0,00 €

Bauzeitwert / Restwert gesamt: 67.000,00 €

Sachwert:

Bodenwert: 238.000,00 €

Bauwert (Zeitwert): + 67.000,00 €

Sachwert: 305.000,00 €

4.2 Ertragswert

Auf eine Ertragswertermittlung wird verzichtet.

Begründung:

Das Gebäude wird zurzeit nur geringfügig genutzt. Eine dem Lagewert entsprechende Nutzung ist im Ist-Zustand nicht möglich (Baukörper technisch und wirtschaftlich überaltert).

Eine Ertragswertermittlung müsste demzufolge so weitgehend auf fiktiven Annahmen beruhen, dass ein diesbezüglicher Wert eher zur Verunsicherung, als zu einem realen Verkehrswert hinführen würde.

5.0 Verkehrswert

Bezugsgrundlage ist der **Sachwert** = **305.000,-- €**

Begründung (§ 7, Wert V 88)

Die Liegenschaft ist primär auf Ertrag ausgerichtet. Demzufolge wäre der Ertragswert als Bezugsgrundlage zu verwenden. Im Ist-Zustand ist die Liegenschaft nicht zweckentsprechend nutzbar (technisch und wirtschaftlich überaltert). Auf eine Ertragswertermittlung wurde daher verzichtet.

Der Sachwert resultiert überwiegend aus dem weitgehend verkehrswertstabilen Bodenwertanteil. Es erscheint daher angemessen, den Sachwert unmittelbar, das heißt ohne Zu- oder Abschlag als Verkehrswert zu übernehmen.

Marktanpassung

Zuschlag: nicht angezeigt

Abschlag: nicht angezeigt

V e r k e h r s w e r t → S a c h w e r t → **305.000,-- €**

(in Worten: Dreihundertfünftausend Euro)

Zusammenfassende Darstellung d. Gesamtsituation m. Begründung d. Verkehrswertes

Lage:

Der großräumige und regionale Lagewert wird als bekannt unterstellt und daher nicht näher erläutert.

Die örtliche Lage unmittelbar am und optisch teilweise auf dem Stadtplatz einer Kreisstadt mit ca. 7.000 Einwohnern ist einem optimalen Wertbereich zuzuordnen.

Grundstück:

Die Hauptfläche (Fl. Nr. 57) ist, von einer nachgeordneten Teilfläche abgesehen, fast vollflächig bebaut. Der Auslastungsgrad (GRZ) ist auch für den Kernbereich einer Kleinstadt verhältnismäßig hoch.

Der Grundstückszuschnitt sowie die jeweilige Straßenfrontlänge des Eckgrundstücks sind einem günstigen Wertbereich zuzuordnen. Negative Wertwirkungen aus dem Umfeld sind nicht anzunehmen. Eine üblich gute Baugrundqualität mit ausreichender Tragfähigkeit des Untergrundes wird unterstellt.

Bausubstanz:

Technischer Zustand:

Nach Angabe wurde der Hauptbaukörper 1834 errichtet. Nachträgliche Umbauten erfolgten im Zeitrahmen von 1960 bis 1980. Im teilunterkellerten Bereich (Ostseite) besteht die Stockwerksdecke im KG aus einem Stein- und Kappengewölbe. Gesicherte Angaben zur Restnutzungsdauer, vor allem des Kappengewölbes, sind nicht möglich. In den aufgehenden Etagen bestehen die Stockwerksdecken aus einem Holzbalkentragwerk (Ausnahme Flur EG – Steingewölbe). Im Gaststättenbereich des EG ist die Untersicht mit Holzzierdecken verblendet. Im Rest und in den aufgehenden Etagen besteht die Untersicht aus einer Putzdecke. Bei der Ortsbesichtigung vermittelten die Stockwerksdecken einen verhältnismäßig stabilen Eindruck. Ob die Stockwerksdecken erhaltungsfähig und erhaltungswürdig sind, kann ohne zerstörende Untersuchungen nicht beurteilt werden. Aus bautechnischer Sicht erscheint es wenig sinnvoll, die Räume unter und über alten Stockwerksdecken mit unbekannter Restnutzungsdauer, grundlegend zu sanieren. Zur Bewertung wird unterstellt, dass das Gebäude mindestens in den überwiegenden Teilbereichen einer neuen Zweckbestimmung zugeführt wird. Es erscheint daher kaum möglich, vor allem wegen der tragenden Mauern, eine Erhaltungsfähigkeit der Stockwerksdecken zu unterstellen.

Ähnlich ist die Situation bei den Treppen vom EG bis zum DG. Aus dem Erscheinungsbild wird abgeleitet, dass die Podesttreppen aus Holz (im Ist-Zustand mit Teppich überlegt) aus dem Baujahr resultieren und bei der anstehenden Sanierung zu erneuern sind.

Ähnlich ist die Situation beim Dachstuhl. Dieser befindet sich technisch in einem verhältnismäßig guten Zustand.

Bei einer Beurteilung der Gesamtsituation ist zu beachten, dass bei der Neugestaltung der Innenräume ein Kraneinsatz beim Erhalt des bisherigen Dachstuhles nur bedingt möglich ist. Hinzu kommt, dass die Dachhaut (Blech über Sparschalung) angerostet und weitgehend verbraucht ist.

Der Gaststättentrakt im EG (Gast- und Nebenzimmer) wurde nach Angabe 1973/1980 umgebaut und in den Ist-Zustand versetzt. Dieser Teilbereich befindet sich technisch in einem guten Zustand. Eine zweckentsprechende Nutzung dieses Teilbereiches wäre ohne zeitliche Verzögerung möglich.

Aus der Feuchte im Keller, mit den entsprechenden Putzschäden, wird abgeleitet, dass zum erdberührenden Bereich keine funktionsfähige Sperrschicht gegen eindringende oder aufsteigende Feuchtigkeit vorhanden ist.

Wesentliche Ausbauteile im 1. und 2. OG wie Fenster, Bodenbeläge ... sind weitgehend verbraucht.

Die sanitären Anlagen in diesen Etagen sind technisch und wirtschaftlich überaltert.

Ausrichtung der Konstruktionsart:

Die Grunddisposition des teilunterkellerten Gebäudes ist derart, dass im EG der Gaststättentrakt mit zugeordneten Nebenräumen (gewerbliche WC-Anlage, Kühlräume und eine Doppelgarage) untergebracht und im 1. OG ein Tanzsaal sowie eine kleinere Privatwohnung integriert ist. Der Rest des 1. OG und das 2. OG sind als Zimmeretagen (zur Beherbergung) konzipiert. Zum Beherbergungsbereich wird angemerkt, dass dieser im Ist-Zustand nicht zweckentsprechend genutzt werden kann. Ein Beherbergungsbereich ohne integrierte Nasszellen (Etagenbäder vorhanden) in den Zimmern entspricht nicht heutigen Anforderungen.

Eine weitere Wertwirkung resultiert aus der Anordnung des Treppenhauses. Dieses ist etwa mittig und an der Nordseite platziert. Aus dem Treppenhaus (außer Keller) besteht jeweils ein offener Übergang in die Flure der vorhandenen Etagen. Bedingt durch diesen Sachstand ist eine gesonderte Vermietung einzelner Räume oder Nutzungseinheiten nur bedingt möglich. Das Gesamtgebäude ist im Ist-Zustand auf die Nutzung durch einen Betreiber/Bewirtschafter ausgelegt.

Derzeitige Nutzung:

Im Ist-Zustand kann der Keller mit einer Fläche von ca. 176 m² nicht zweckentsprechend genutzt werden (feucht und desolater baulicher Zustand).

Der Gaststättenbetrieb im EG ist seit Jahren eingestellt. Nach Angabe wird in diesem Teilbereich Feriengästen, welche in einem nahegelegenen Bettenhaus untergebracht sind, das Frühstück angeboten bzw. serviert. Der überwiegende Teilbereich des Erdgeschosses (Gaststättentrakt wird nicht bzw. nicht zweckentsprechend genutzt.

Im 1. OG befindet sich ein alter Tanzsaal. Dieser ist an die Volkshochschule vermietet und wird gelegentlich für Fort- und Ausbildungslehrgänge genutzt. Für diese Zweckbestimmung ist der Raum brauchbar. Die vorhandenen Etagenbäder erscheinen für diese Nutzungsart ausreichend.

Ein Zimmer mit ca. 20 m² ist in dieser Etage an ein Immobilienbüro vermietet. Spezielle sanitäre Anlagen sind diesem Raum nicht zugeordnet. Die aus dem Flur zugänglichen Etagenbäder können mitbenutzt werden.

Das 2. OG (Zimmeretage) ist leer stehend und im Ist-Zustand nicht nutzbar.

Anderweitige Nutzungsmöglichkeit:

Ohne grundlegende Neugestaltung kann das technisch und wirtschaftlich überalterte Gebäude nicht dem Lagewert entsprechend genutzt werden.

In dieser Bewertung wird unterstellt, dass eine dem Bodenwert entsprechende Nutzung nur bei einer Neugestaltung möglich ist. Bei der prädestinierten Lage erscheinen für das EG ein Bewirtungstrakt und/oder ein Büro mit ausgeprägtem Besucheraufkommen (z. B. Fremdenverkehrsbüro) als in Erwägung zu ziehende Nutzungsart.

Wegen dem gehobenen Lagewert könnten im 1. und 2. OG Büros oder Praxen integriert werden. Aus dem Lagewert wird abgeleitet, dass bei einem Bauzustand, welcher heutigen Anforderungen entspricht, eine günstige Vermietungssituation gegeben ist.

Verkehrswert:

Der ausgewiesene Verkehrswert basiert primär aus dem weitgehend verkehrswertstabilen Bodenwert.

Bei dem verhältnismäßig guten technischen Zustand des Bewirtungstraktes im EG mag der angenommene Substanzwert des Gebäudes verhältnismäßig niedrig erscheinen. Zur Verkehrswertermittlung kann jedoch nicht nur der Zustand des EG gesehen werden. Bei einer sorgfältigen Verkehrswertermittlung ist der Gesamtzustand des Gebäudes zu beachten. Im Ist-Zustand ist eine Ertragsorientierte Nutzung wegen der technischen und wirtschaftlichen Überalterung vor allem der oberen Etagen nicht möglich.

Der ausgewiesene Restwert des Gebäudes von ca. 5 % eines vergleichbaren Neubaus resultiert aus der Annahme, dass das Gebäudes mindestens teilweise entkernt und innen insgesamt neu gestaltet wird. Ferner ist unterstellt, dass der Restwert primär aus den Umfassungsmauern resultiert. Diese vermittelten bei der Ortsbesichtigung einen massiven Eindruck und waren ohne wesentliche Verformungen.

Unter den gegebenen Voraussetzungen ist ein höherer Restwertansatz für das Gebäude nicht vertretbar. Diese Annahme wird damit begründet, dass die Umbaukosten vergleichbarer Gebäude nahe an die Normalherstellkosten ähnlicher Baukörper heranreichen.

Schlussbemerkung:

Eine dem Lagewert entsprechende Nutzung erscheint nur möglich, wenn der Gesamtkomplex neu gestaltet wird.

Anmerkung zu Gemeinderecht:

In den zurückliegenden Jahren wurden von mir mehrere Anwesen in Freyung bewertet, welchen ein Gemeinderecht zugeordnet war.

Die jeweiligen Recherchen haben ergeben, dass in der Vergangenheit keinem der Rechtsinhaber irgendein barwerter Vorteil zugeflossen wäre. In allen Bewertungsfällen wurde der Wert mit Null angenommen. Zur Verhinderung eines vermeidbaren Aufwandes wird hier auf nochmalige Nachforschungen verzichtet und **der Barwert des Gemeinderechtes** mit **Null** angenommen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BEWERTUNG

Zur Baubeschreibung

Die Angaben in der Baubeschreibung basieren auf einer gebrauchstüblichen Betrachtungsentfernung in Verbindung mit gebrauchstüblichen Lichtverhältnissen. Sie beziehen sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angaben über (bei einem Begehen) nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften und Vermutungen. Dies gilt z. B. auch für zugestellte Wandflächen, kaum zugängliche Spitzböden, evtl. Schäden hinter Wandvertäfelungen, nicht einsehbare Bereiche des Tankraumes und ähnliche Situationen. Gesicherte Angaben zu Bauteilen im erdberührenden Bereich sind nicht möglich.

Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurden nicht vorgenommen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Zum Bodenwert Richtwert nach § 196 BauGB

Zum Bauwert:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Bauzeichnungen, den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt.

Normalherstellungskosten:

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist durch Vergleiche mit den Tabellen der Bewertungsliteratur abgesichert.

Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigung.

Die Baunebenkosten hängen vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Der Ansatz kann den Berechnungen entnommen werden.

Zum Verkehrswert

Der Begriff Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert:

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

Aus der Begriffsdefinition resultiert, dass der Verkehrswert nicht aus allen tatsächlich erzielten Kaufpreisen abgeleitet werden darf. Von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen geprägte Verkaufswerte sind nicht zu beachten. Derartige Kaufabschlüsse beeinflussen den Kaufpreis, jedoch nicht den Wert. Jeder Vergleichspreis ist daher auf eine diesbezügliche Disposition zu überprüfen und gegebenenfalls auszuschneiden.

Ungewöhnliche Verhältnisse sind unter anderem:

- bei Zwangsvollstreckung erzielten Ergebnisse
- Kaufpreise in Verbindung mit Renten- oder Ratenzahlungen
- bezahlte Preise der öffentlichen Hand für Gemeinbedarfsflächen
- kleinere Teil- oder Ergänzungsflächen

Persönliche Verhältnisse resultieren dominierend aus:

- subjektiver Bewertung bzw. Wertschätzung (Affektionswert)
- Kaufpreisen innerhalb der Verwandtschaft oder unter Freunden
- wirtschaftlichen Notsituationen (Notverkäufe)

Gutachten über den Verkehrswert des Anwesens Stadtplatz 14, 94078 Freyung
(vereinigte Grundstücke Fl. Nr. 57, 57/1 und 57/2 je Gemarkung Freyung)

- Kaufpreisen, welche für Ergänzungs- und Abrundungsflächen vereinbart werden
- Liebhaberpreisen

Als gewöhnlicher Geschäftsverkehr nach § 194 BauGB ist jenes Marktgeschehen anzusehen, welches durch die Marktregulatoren von Angebot und Nachfrage geprägt wird.

Ein möglicher Kauf- bzw. Verkaufspreis muss mit dem hier ermittelten Verkehrswert nicht identisch sein. Zwischen Wert und Preis ist zu differenzieren.

Dieses Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung möglich.

Aufgestellt am 14. Oktober 2009

Werner Altendorfer