

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

Tiefgaragenstellplatz Nr. S 16
in 94469 Deggendorf, Östlicher Stadtgraben 37
4/1.000 Miteigentumsanteil an den
Flurstücken 445 und 449/3 der Gemarkung Deggendorf

sowie

Tiefgaragenstellplatz Nr. S 17
in 94469 Deggendorf, Östlicher Stadtgraben 37
4/1.000 Miteigentumsanteil an den
Flurstücken 445 und 449/3 der Gemarkung Deggendorf

Akten-/Geschäftszeichen: 1 K 49/23

Gutachten Nr.:	055/2024	Auftraggeber:
Wertermittlungsstichtag:	29.05.2024	Amtsgericht Deggendorf
Qualitätsstichtag:	29.05.2024	Amanstraße 17
Datum des Gutachtens:	19.06.2024	94469 Deggendorf

Thomas Strunz
Löhestraße 1, 84130 Dingolfing
Tel.: 08731/326340-79
Email: thomas.strunz@igbay.de

Von der IHK für Niederbayern öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	3
2	Allgemeines und Auftrag	4
3	Arbeitsunterlagen und Hinweise	5
4	Grundbuchamtlicher Nachweis	6
5	Teilungserklärung	8
6	Lage und Umgebung	9
7	Grundstücksbeschreibung	12
8	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	13
9	Gebäudebeschreibung	16
10	Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarkt	19
11	Grundlagen für die Wertermittlung	20
12	Vergleichswert	21
13	Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert	25
14	Schlussbemerkung	26
15	Abkürzungsverzeichnis	27
16	Verzeichnis der Anlagen	28

1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung:	Bewertungsgegenstand sind zwei Tiefgaragenstellplätze in zentrumsnaher Lage der Stadt Deggendorf. Die Tiefgarage befindet sich auf dem Flurstück 445 der Gemarkung Deggendorf, welches insgesamt bebaut ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage. Das Objekt wurde nach § 8 WEG in Wohn- und Teileigentum aufgeteilt. Im Objekt sind gemäß Teilungserklärung insgesamt 8 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten und 19 Tiefgaragenstellplätze vorhanden.
Bewertungszweck:	Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Objektadresse:	Östlicher Stadtgraben 37, 94469 Deggendorf
Flurstück und Grundstücksgröße:	jeweils 4/1.000 Miteigentumsanteil an Flurstück Nr. 445 der Gemarkung Deggendorf zu 650 m ² und an Flurstück Nr. 449/3 der Gemarkung Deggendorf zu 40 m ²
Objektart:	2 Tiefgaragenstellplätze
Objektansicht:	
Baujahr:	1995
Wertermittlungsstichtag:	29.05.2024
Qualitätsstichtag:	29.05.2024
Vergleichswert:	Tiefgaragenstellplatz S 16: 17.000 € Tiefgaragenstellplatz S 17: 17.000 €
Verkehrswert:	Tiefgaragenstellplatz S 16: 17.000 € Tiefgaragenstellplatz S 17: 17.000 € Summe: 34.000 €

2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Deggendorf erteilte mir mit Beschluss vom 04.03.2024 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

Tiefgaragenstellplatz Nr. S 16
in 94469 Deggendorf, Östlicher Stadtgraben 37
 4/1.000 Miteigentumsanteil an den
 Flurstücken 445 und 449/3 der Gemarkung Deggendorf

sowie

Tiefgaragenstellplatz Nr. S 17
in 94469 Deggendorf, Östlicher Stadtgraben 37
 4/1.000 Miteigentumsanteil an den
 Flurstücken 445 und 449/3 der Gemarkung Deggendorf

Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir mit Schreiben vom 30.04.2024 ordnungsgemäß zur ursprünglich vorgesehenen Besichtigung vor Ort am 23.05.2024 geladen. Auf Antrag eines Verfahrensbeteiligten wurde der Ortstermin auf den 29.05.2024 verschoben. Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir über die Terminverschiebung schriftlich informiert.

Eine Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum:	29.05.2024
Zeitraum:	09:00 Uhr – 09:30 Uhr
Teilnehmer:	<ul style="list-style-type: none"> - Frau XXX (aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt) - Herr Thomas Strunz (ö. b. u. v. Sachverständiger) <p>Die weiteren Verfahrensbeteiligten haben am Ortstermin nicht teilgenommen.</p>
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt konnte von innen und außen besichtigt werden.

Das in 5-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 28 Seiten (zzgl. weiterer Anlagen). Es wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme des Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen.

3 **Arbeitsunterlagen und Hinweise**

Folgende Unterlagen wurden vom Unterzeichner für die Wertermittlung herangezogen:

- Grundbuchauszug Amtsgericht Deggendorf, Blätter 8266 und 8267, Abdruck vom 04.03.2024
- Luftbild und Lageplan aus BayernAtlas-plus
- Notarielle Teilungserklärung URNr. A-445/95 vom 19.04.1995 einschl. Aufteilungsplan
- Grundrisse der Tiefgarage aus Aufteilungsplan
- Auskunft der Stadt Deggendorf zu Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landkreises Deggendorf
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Deggendorf
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Deggendorf
- einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte
- Wertermittlungsrichtlinien und Wertermittlungsverordnungen in der derzeit gültigen Fassung
- Informationen aus allgemein zugänglichen Quellen

Die folgende Wertermittlung basiert auf den bei der Objektbesichtigung vorgefundenen Tatsachen, sowie der für die Bewertung vorgelegten Informationen und Unterlagen. Die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Kopien sowie der gegebenen Auskünfte wird vorausgesetzt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Prüfungen jeglicher Art der bestehenden Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Mängel oder Schäden erfolgte nicht. Untersuchungen des Bodens, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Stoffe, Bestandteile und Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigung, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht. Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und dergleichen, die möglicherweise Wert beeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Ein örtliches Aufmaß wurde nicht beauftragt und ist somit nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens. Die Maße und Flächenangaben wurden den zur Verfügung stehenden Plänen und Unterlagen entnommen. Für eine Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung in natura kann keine Gewähr übernommen werden. Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt bzw. die Angaben hierfür auf Plausibilität überprüft. Die Genauigkeit entspricht den Erfordernissen der Wertermittlung. Die Angaben sind daher lediglich für diesen Zweck geeignet.

4 Grundbuchamtlicher Nachweis

Der zu bewertende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des folgenden Amtsgerichts und beschreibt sich wie folgt:

Auszug vom:	04.03.2024
Amtsgericht:	Deggendorf
Grundbuch von:	Deggendorf

4.1 Bestandsverzeichnis

Die Flurstücke 445 und 449/3 sind als vereinigt Grundstück im Bestandsverzeichnis eingetragen.

Blatt	lfd. Nr. BV	Bezeichnung lt. Grundbuch	Flurstück	Größe	Sondereigentum Nr.	Miteigentumsanteil	anteilige Grdst.größe
8266	1	Östlicher Stadtgraben 37 bzw. Nähe Pandurenweg	445 449/3	650 m ² 40 m ²	S 16 *1)	4/1.000	2,76 m ²
8267	1	Östlicher Stadtgraben 37 bzw. Nähe Pandurenweg	445 449/3	650 m ² 40 m ²	S 17 *2)	4/1.000	2,76 m ²

*1) Mit dem Miteigentumsanteil verbunden ist das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. S 16 bezeichnet.

*2) Mit dem Miteigentumsanteil verbunden ist das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. S 17 bezeichnet.

4.2 Abteilung I, Eigentümer

Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Angabe.

4.3 Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch sind folgende Lasten / Beschränkungen eingetragen:

Blatt	Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
8266 u. 8267	1	1	445 449/3	Lastet an Flst. 445: Geh- und Fahrrecht für jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flst. 443 Gemarkung Deggendorf gemäß Bewilligung vom 15.12.1994, eingetragen am 03.01.1995
8266 u. 8267	2	1	445 449/3	Lastet an Flst. 445: Geh- und Fahrrecht für die Stadt Deggendorf, gemäß Bewilligung vom 15.12.1994, eingetragen am 03.01.1995
8266 u. 8267	3	1	445 449/3	Lastet an Flst. 449/3. Geh- und Fahrrecht für jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flst. 449 Gemarkung Deggendorf gemäß Bewilligung vom 24.06.1994, eingetragen am 18.05.1995

8266 u. 8267	4	1	445 449/3	Lastet an Flst. 449/3. Bebauungsbeschränkung und Grenzbebauungsrecht zugunsten des für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 449/2 Gemarkung Deggendorf; gemäß Bewilligung vom 15.06.1994, eingetragen am 18.05.1995
8266 u. 8267	5	1	445 449/3	Lastet an Flst. 449/3. Bebauungsbeschränkung und Grenzbebauungsrecht zugunsten der Stadt Deggendorf; gemäß Bewilligung vom 15.06.1994, eingetragen am 18.05.1995
8266 u. 8267	6	1	445 449/3	Lastet an Flst. 449/3. Geh- und Fahrrecht für jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flst. 443 Gemarkung Deggendorf, gemäß Bewilligung vom 15.12.1994, eingetragen am 18.05.1995
8266 u. 8267	7	1	445 449/3	Lastet an Flst. 449/3. Geh- und Fahrrecht für die Stadt Deggendorf, gemäß Bewilligung vom 15.12.1994, eingetragen am 18.05.1995
8266 u. 8267	8	1	445 449/3	Lastet an Flst. 449/3. Geh- und Fahrrecht für jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flst. 447 Gemarkung Deggendorf, gemäß Bewilligung vom 02.08.1994, eingetragen am 22.08.1995
8266 u. 8267	9	1	445 449/3	Lastet am gesamten Flst. 449/3. Geh- und Fahrrecht für die Stadt Deggendorf, gemäß Bewilligungen vom 02.08.1994 und 10.05.1995, eingetragen am 22.08.1995
8266 u. 8267	11	1	445 449/3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, AZ: 1 K 49/23) eingetragen am 03.01.2024

4.3.1 Stellungnahme zu den eingetragenen Rechten in Abt. II

Lfd. Nr. 1 – 9: Die eingetragenen Rechte sind bei Wohnanlagengrundstücken nicht ungewöhnlich. Es ergeben sich keine wertrelevanten Auswirkungen auf den Verkehrswert.

Lfd. Nr. 11: Die eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerke haben keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

4.4 Abteilung III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III beeinflussen lediglich den Barpreis, nicht jedoch den Verkehrswert des Grundstücks und sind somit für die Wertermittlung nicht relevant.

5 Teilungserklärung

Mit notarieller Teilungserklärung URNr. A 445/95 vom 19.04.1995 erfolgte die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Grundlage bildete die geplante Errichtung eines Gebäudes mit insgesamt acht Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten sowie einer Tiefgarage mit 19 Stellplätzen.

Die entsprechende Notarurkunde hat mir vorgelegen. Laut Teilungserklärung sind die bewertungsgegenständlichen Einheiten wie folgt beschrieben:

Tiefgaragenstellplatz Nr. S 16:

4/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 16, im Aufteilungsplan mit Nr. S 16 bezeichnet.

Tiefgaragenstellplatz Nr. S 17:

4/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 17, im Aufteilungsplan mit Nr. S 17 bezeichnet.

Sondernutzungsrechte:

Sondernutzungsrechte ergeben sich gemäß Teilungserklärung aus einem Sondernutzungsplan. An den bewertungsgegenständlichen Tiefgaragenstellplätzen bestehen nach meiner Kenntnis keine Sondernutzungsrechte.

Sondereigentum

Gemäß der Teilungserklärung gehören zum Sondereigentum insbesondere

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- d) die Innentüren und Innenfenster der Sondereigentum stehenden Räume,
- e) die Wasserleitung vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung,
- f) die Versorgungsleitung für Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- g) die Entwässerungsleitung bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung,
- h) die mit derselben Nummer wie das Sondereigentum eingezeichneten Balkone, sowie sie nicht zwingend gemeinschaftliches Eigentum sind

Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind die Räume und Gebäudeteile, die in der Teilungserklärung nicht zu Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage.

Im Gemeinschaftseigentum verbleibt insbesondere auch der in den Aufteilungsplänen mit Nr. S 1 bezeichnete Tiefgaragenstellplatz, der dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 447 der Gemarkung Deggendorf zur kostenlosen Nutzung auf die Dauer des Bestehens der an dem vorbezeichneten Grundstück eingetragenen Tiefgaragengrunddienstbarkeit zur Verfügung steht.

Beurteilung Teilungserklärung:

Insgesamt sind der Teilungserklärung keine für den Objekttyp unüblichen Regelungen zu entnehmen.

6 Lage und Umgebung

6.1 Beschreibung Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Großen Kreisstadt Deggendorf im niederbayerischen Landkreis Deggendorf. Die Hochschulstadt wird mit ihren rund 36.000 Einwohnern aufgrund ihrer Lage im Donautal und am Fuße der Berge des bayerischen Waldes auch als Donaustadt und „Tor zum bayerischen Wald“ bezeichnet. Sie ist an zwei Punkten mit der Nachbarstadt Plattling in einem sogenannten Verflechtungsraum verwachsen und bildet gemeinsam mit den Städten Plattling und Osterhofen das Oberzentrum Deggendorf. Die Stadt gliedert sich in insgesamt 103 Gemeindeteile.

Die Stadt Deggendorf ist kultureller und wirtschaftlicher Mittelpunkt der gesamten Region und bietet ein breit gefächertes Freizeitangebot. Überregionalen Bekanntheitsgrad erlangte Deggendorf auch durch die im Jahr 2014 stattgefundenen Bayerische Landesgartenschau. Im Jahr 2015 ist Deggendorf wegen seiner Wirtschaftsfreundlichkeit mit dem Bayerischen Qualitätspreis ausgezeichnet worden. Hauptindustriezweige sind Textilindustrie, Leichtmetallbau, Eisen-, Gummi-, Kunststoff- und Holzverarbeitung, sowie der Hoch- und Tiefbau.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und erweiterten Bedarf sind in der Kreisstadt Deggendorf ausreichend vorhanden. Die medizinische Versorgung ist durch Allgemein- und Fachärzte, Apotheken sowie einem Krankenhaus gewährleistet. Daneben verfügt Deggendorf über ausreichende Kindertageseinrichtungen, Grund- und Mittelschulen sowie eine Realschule, eine Wirtschaftsschule und zwei Gymnasien. Außerdem besteht seit 1994 die Technische Hochschule Deggendorf mit derzeit rund 8.500 Studenten und darüber hinaus mehrere Berufs- und Fachschulen.

Abbildung: Lage Stadt Deggendorf im Landkreis Deggendorf



6.3 Regionale Infrastrukturinformationen

Deggendorf liegt verkehrsgünstig am Autobahnkreuz der A 3 (Regensburg-Deggendorf-Passau) und der A 92 (München-Deggendorf). Die Bundesstraße B 11 führt von Deggendorf über Bayerisch Eisenstein nach Tschechien.

Die Eisenbahnlinie Plattling-Bayerisch Eisenstein („Waldbahn“) verbindet Deggendorf einerseits mit dem Bayerischen Wald und Tschechien sowie andererseits mit dem deutschen Fernverkehrsnetz im Taktknoten Plattling. Im Stadtgebiet Deggendorf bestehen vier Stadtbuslinien. An einigen Haltestellen verkehren auch Busse der VLD (Verkehrsgemeinschaft Landkreis Deggendorf), welche Deggendorf mit den Orten im Landkreis und darüber hinaus verbinden.

Der Hafen Deggendorf an der Donau ist ein Frachthafen, welcher durch den Zweckverband Donau-Hafen Deggendorf betrieben wird. Als einziger Donauhafen in Bayern besitzt dieser einen Freihafen. Außerdem verfügt er über eine Anlegestelle für Öltanker. Daneben existiert eine Anlegestelle für Personenschiffe.

Der internationale Flughafen München liegt rund 115 Kilometer südwestlich entfernt.

6.4 Bevölkerungsentwicklung und statistische Daten

Datenbezeichnung	Quelle	Statistikwert
Einwohner Große Kreisstadt Deggendorf ¹	Bayer. Landesamt für Statistik	35.757
Einwohner Landkreis Deggendorf	Bayer. Landesamt für Statistik	123.129
Entwicklungsprognose Große Kreisstadt Deggendorf Jahr 2019 bis 2039	Bayer. Landesamt für Statistik	- 4,0 %
Kaufkraftindex Landkreis Deggendorf ²	MB-Research GmbH	99,3
Kaufkraftindex Bayern	MB-Research GmbH	108,8
Kaufkraftindex Deutschland	MB-Research GmbH	100,0
Arbeitslosenquote Landkreis Deggendorf ³	Bundesagentur für Arbeit	3,0 %
Arbeitslosenquote Bayern	Bundesagentur für Arbeit	3,5 %
Arbeitslosenquote Deutschland	Bundesagentur für Arbeit	5,8 %

6.5 Beurteilung Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentrumsnaher Lage von Deggendorf. Die Verkehrsanbindung wird als gut beurteilt. Einrichtungen für die tägliche Grundversorgung sind im näheren Umkreis vorhanden. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten zu erreichen. Die Bevölkerungsprognose sowie die Wirtschaftsentwicklung sind im bayernweiten Vergleich zwar leicht unterdurchschnittlich, dennoch ist für die Hochschulstadt weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum zu erwarten. Innerhalb von Deggendorf erfolgt eine Beurteilung als sehr gute Lage.

¹ Stand 31.12.2023

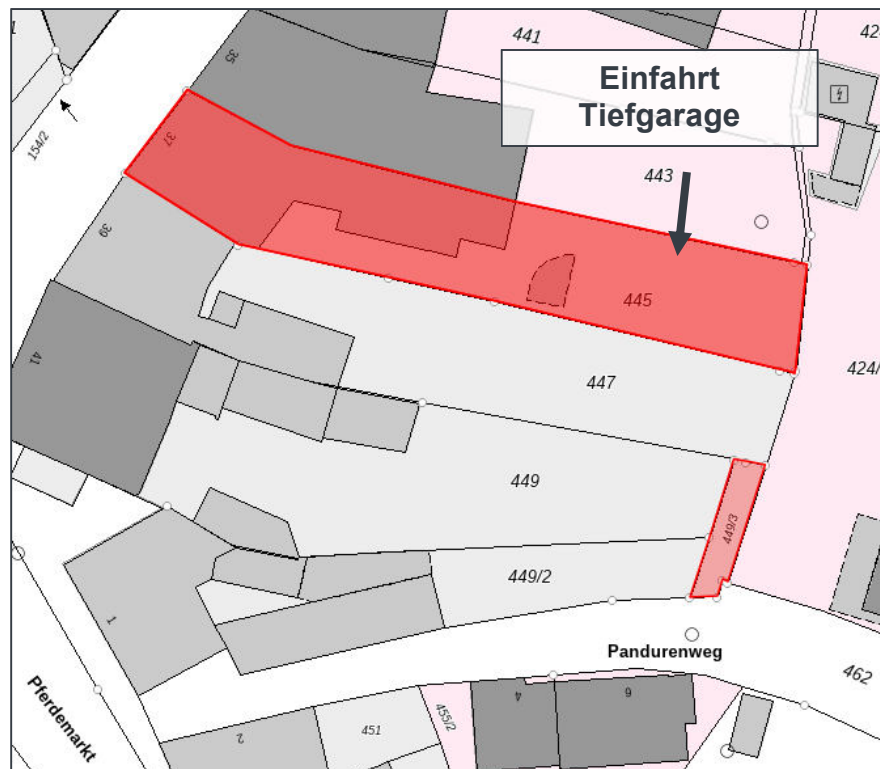
² Stand 2024

³ Stand Mai 2024

7 Grundstücksbeschreibung

7.1 Lageplan der Bewertungsgrundstücke

Die Flurstücke 445 und 449/3 der Gemarkung Deggendorf sind in nachstehender Abbildung rot gekennzeichnet:



7.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform: Das Flurstück 445 hat einen etwa rechteckigen Zuschnitt. Die Grundstückslänge entlang des Östl. Stadtgrabens beträgt rund 10 m, die Grundstückstiefe von West nach Ost beträgt rund 65 m. Das Flst. 449/3 mit Ausmaßen von ca. 13 m x 3 m dient als Zufahrtsfläche zur Tiefgarage.

Oberflächenform: Das Gelände ist nahezu eben.

Bodenbeschaffenheit: Soweit augenscheinlich erkennbar, besteht ortsüblicher und tragfähiger Baugrund.

Grundwasser: Die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.

Grenzverhältnisse: Die auf dem Flst. 445 befindlichen Gebäude wurden an der Grundstücksgrenze errichtet.

8 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

8.1 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Umfang der vorhandenen Erschließung stellt sich wie folgt dar:

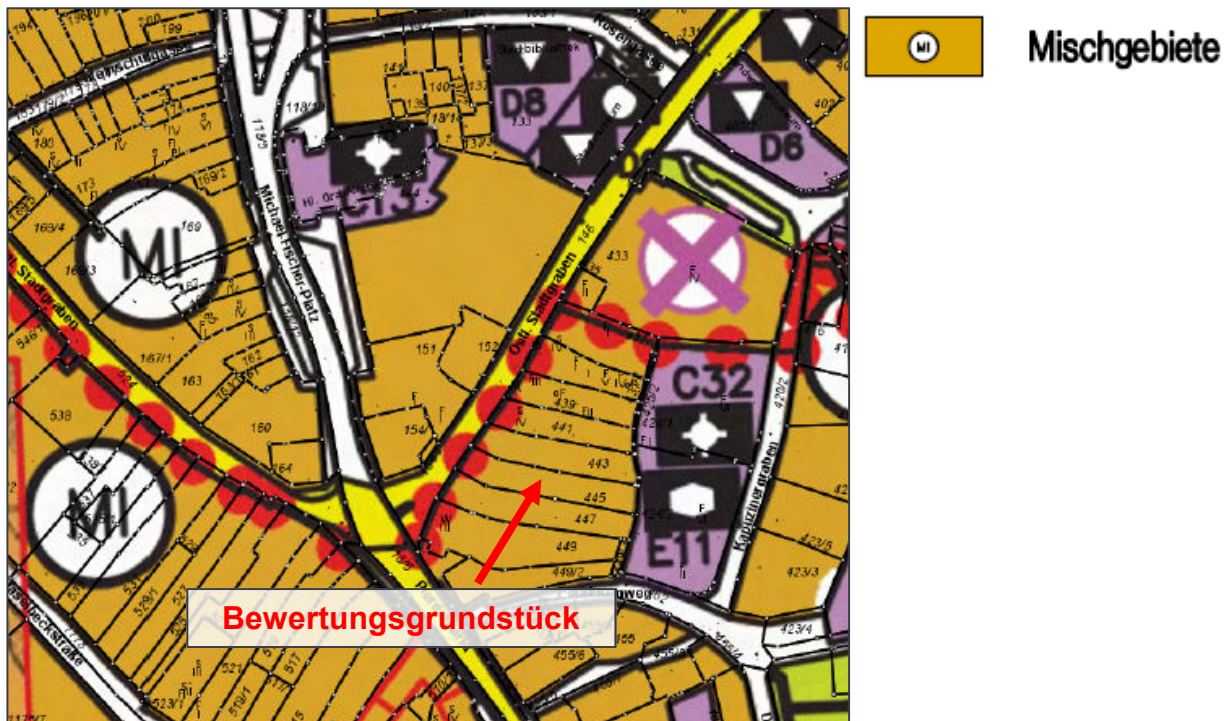
- ausgebaute öffentliche Straße bzw. Zufahrt über Privatstraße (dinglich gesichert)
- Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und sind vorhanden.

Das Grundstück ist voll erschlossen. Erschließungskosten (nach dem Baugesetzbuch sowie dem Kommunalabgabengesetz) fallen im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an.

8.2 Baurechtliche Verhältnisse

8.2.1 Flächennutzungsplan

Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Deggendorf im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt:



8.2.2 Bebauungsplan

Gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadt Deggendorf gibt es für den Bereich des Bewertungsgrundstückes keinen Bebauungsplan.

8.2.3 Baurechtliche Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück ist dem Innenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

8.3 Tatsächliche Nutzung

Die bewertungsgegenständlichen Tiefgaragenstellplätze waren zum Wertermittlungsstichtag als Pkw-Stellplatz genutzt. Einer der beiden Stellplätze ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Nähere Informationen zum Mietverhältnis haben nicht vorgelegen.

8.4 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um kein denkmalgeschütztes Objekt. In der Internetauskunft des „Bayerischen Amtes für Denkmalpflege“ findet sich kein Eintrag in der Denkmalliste.

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist ebenso wie der gesamte Altstadtbereich von Deggendorf als Bodendenkmal „*Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungssteile im Bereich der Altstadt von Deggendorf*“ unter der Aktennummer D-2-7143-0004 klassifiziert (*Quelle: BayernAtlas-plus*).

Es ergeben sich dadurch keine wertrelevanten Auswirkungen auf den Verkehrswert der Tiefgaragenstellplätze.

8.5 Altlastenkataster

Altlastenfreiheit wird unterstellt. Besondere Verdachtsmomente auf Altlasten ergeben sich aufgrund der bestehenden Nutzung nicht. Eine gesonderte Auskunftseinholung beim Landratsamt erfolgte nicht.

8.6 Überschwemmungsgebiet

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (*Quelle: BayernAtlas-plus*).

Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist jedoch als Hochwassergefahrenfläche „HQ extrem“ gekennzeichnet. Das Extremhochwasser (HQ extrem) bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der ca. der 1,5-fachen Abflussmenge eines HQ 100 entspricht. Ein HQ 100 bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird.

Abbildung: Hochwassergefahrenfläche HQ extrem (Quelle: BayernAtlas-plus)



Hierbei ist anzumerken, dass nahezu der gesamte Stadtkern von Deggendorf innerhalb der Hochwassergefahrenfläche „HQ extrem“ liegt und dies daher als ortstypisch anzusehen ist. Besondere Abschlüsse auf den Verkehrswert sind diesbezüglich am Grundstücksmarkt nicht zu erkennen.

8.7 Naturschutz-/ Schutzgebiete / Biotope

Es sind keine Schutzgebiete (Landschafts-, Naturschutzgebiete usw.) auf dem Bewertungsgrundstück ausgewiesen (*Quelle: BayernAtlas-plus*).

9 Gebäudebeschreibung

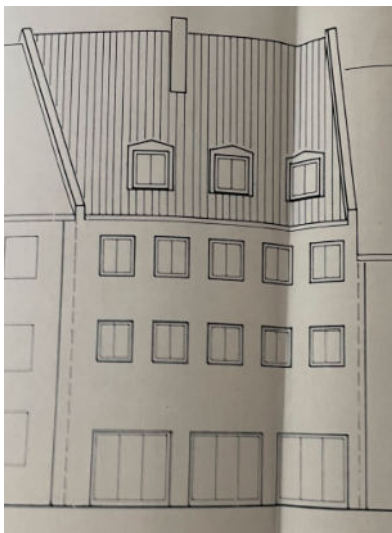
9.1 Gebäudekonzeption

Das Flurstück 445 ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einer Tiefgarage. Das Objekt wurde gemäß Teilungserklärung vom 19.04.1995 in Wohn- und Teileigentum aufgeteilt. Das Wohn- und Geschäftshaus umfasst dabei 8 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten.

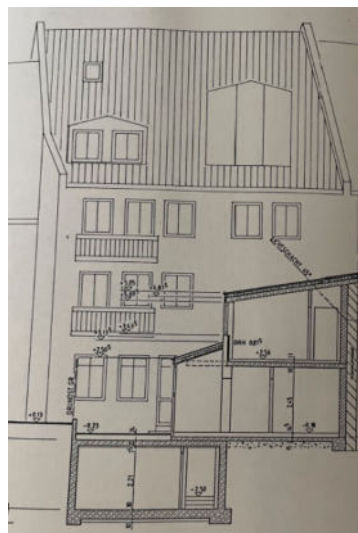
Die Tiefgarage befindet sich unterirdisch im östlichen Grundstücksteil und beinhaltet insgesamt 19 Stellplätze auf einer Ebene, davon sind 18 Stellplätze Sondereigentum. Ein Stellplatz (S 1) ist gemäß Teilungserklärung Gemeinschaftseigentum. Für diesen Stellplatz gibt es daher kein eigenes Grundbuchblatt.

Gemäß Teilungserklärung erfolgte die Errichtung des Gesamtobjektes im Jahr 1995. Auf eine Detailbeschreibung des Wohn- und Geschäftshauses wird verzichtet, da für die Verkehrswertermittlung der Tiefgaragenstellplätze nicht relevant.

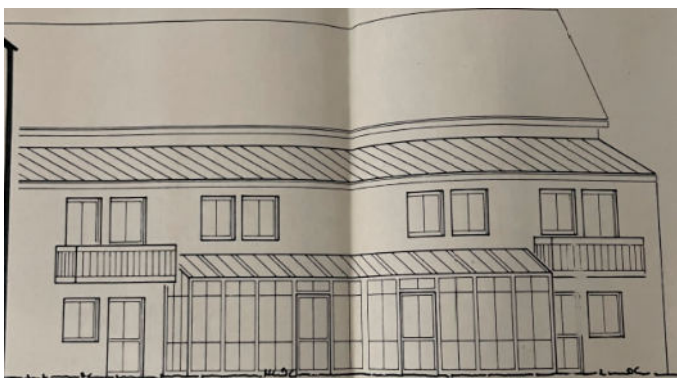
Ansichten des Gesamtobjektes:



*Ansicht von Nord-West
(Straßenseite Östl. Stadtgraben)*



Ansicht von Süd-Ost (rückwärtige Seite)



Ansicht von Süd-Westen (Anbau Hinterhof)

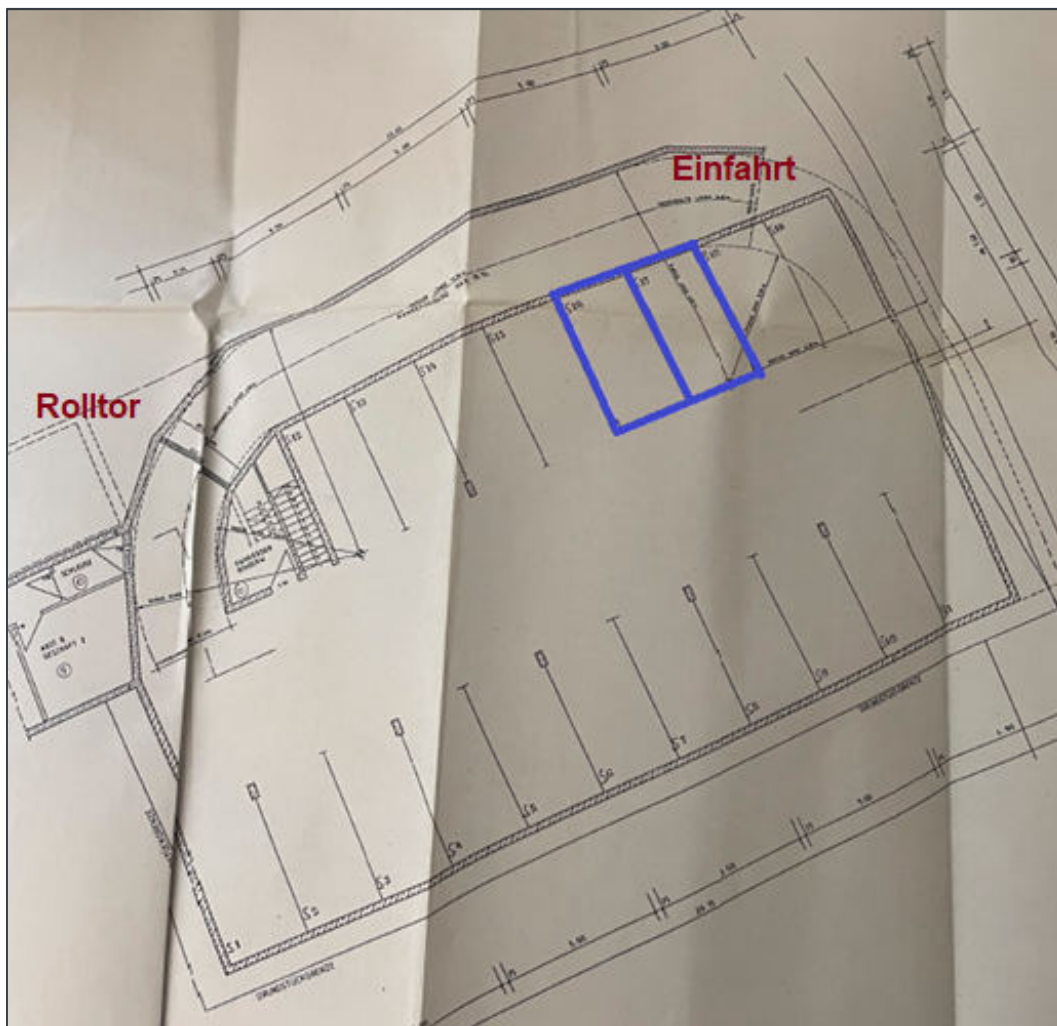
9.2 Beschreibung Tiefgarage

Die Einfahrt zur Tiefgarage erfolgt von der nordöstlichen Grundstücksecke des Flurstücks 445 über eine Abfahrtsrampe, welche lt. den Planunterlagen eine max. Neigung von 15 % aufweist. Der Eingang der Tiefgarage ist durch ein automatisches Rolltor aus Metall gesichert.

Die Tiefgarage mit ihren 19 Stellplätzen weist lt. den Planunterlagen Außenmaße von ca. 29,0 m x 16,5 m auf (ohne Berücksichtigung der Zufahrtsrampe). Jeder einzelne Stellplatz verfügt über Innenmaße von ca. 5,00 m x 2,50 m. Der Bodenbelag der Tiefgarage sowie der Zufahrtsrampe ist betoniert. Die Tiefgarage weist eine Einfahrtshöhe von rund 2,0 m auf.

Der Zugang zur Tiefgarage ist außerdem über ein separates Treppenhaus möglich sowie über eine Verbindungstür zum Kellergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses. Innerhalb der Tiefgarage ist außerdem noch ein Gemeinschaftsraum als Abstellplatz für Fahrräder, Kinderwagen oder ähnliches vorhanden.

Die bewertungsgegenständlichen Tiefgaragenstellplätze S 16 und S 17 sind in der nachstehenden Abbildung blau umrandet eingezeichnet:



9.3 Hausverwaltung

Die Hausverwaltung für das Bewertungsobjekt erfolgt seit dem 01.01.2024 durch die Hausverwaltung Regina Penn, 94239 Zachenberg. Ein Wirtschaftsplan und Protokolle der Eigentümerversammlung wurden der neuen Hausverwaltung nach Angabe nicht übergeben und konnten daher nicht zur Verfügung gestellt werden.

Die Hausverwaltung konnte jedoch die Hausgeldabrechnungen des Jahres 2023 zur Verfügung stellen. Demnach wurde für die beiden bewertungsgegenständlichen Tiefgaragenstellplätze im Jahr 2023 ein Hausgeld von insgesamt 300 € bezahlt (entspricht jährlich 150 € pro Stellplatz bzw. 12,50 € monatlich).

Die gesamte Instandhaltungsrücklage für die Tiefgarage wird auf einem eigenen Bankkonto gesammelt. Zum 31.12.2023 war auf diesem Konto ein Guthaben von 2.312,93 € vorhanden.

9.4 Baumängel / Bauschäden

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind nur solche Baumängel/-schäden zu bewerten, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen sowie Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen, die in der Vergangenheit unterlassen wurden. Dabei ist zu berücksichtigen, ob und gegebenenfalls wie der allgemeine Grundstücksmarkt die vorliegenden Umstände wertmindernd berücksichtigt.

Wesentliche Baumängel oder Bauschäden, die über altersbedingte Abnutzungserscheinungen hinausgehen und einen gesonderten Wertabschlag rechtfertigen, konnten im Rahmen des Ortstermins augenscheinlich nicht festgestellt werden.

9.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt hat nicht vorgelegen und ist für Tiefgaragenstellplätze auch nicht erforderlich.

10 Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarkt

10.1 Grundstücksmarktbericht Landkreis Deggendorf

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Deggendorf hat letztmals den Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht, welcher auf den Zahlen des Jahres 2022 beruht.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde im Landkreisgebiet ein Geldumsatz von insgesamt 418,5 Mio. € getätigt. Dies entspricht einem Rückgang von rund 5,1 % ggü. dem Vorjahr. Der Großteil entfällt dabei mit 254,7 Mio. € auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Der Geldumsatz der bebauten Grundstücke konnte dabei sogar um 18,9 % ggü. dem Vorjahr gesteigert werden, während bei den Teilmärkten der unbebauten Grundstücke (-29,7 %) und des Wohnungs- und Teileigentums (-26,0 %) deutliche Rückgänge des Geldumsatzes zu verzeichnen waren. Die Gesamtanzahl der Verträge ist im Jahr 2022 um rund 20 % gegenüber dem Jahr 2021 auf 1.415 Stück zurückgegangen.

10.2 Aktuelle Marktentwicklungen

(Quelle: IVD Marktbericht Wohnimmobilien Bayern – Frühjahr 2024)

Kaufimmobilien in Bayern erlebten bis Anfang des Jahres 2022 eine beachtliche Nachfrage. Historisch niedrige Zinssätze hatten diese angeheizt und die Preise auf ein bemerkenswert hohes Niveau getrieben. Die langanhaltende Tendenz mit starken Preissteigerungen wurde durch die veränderten Marktbedingungen (z .B. sprunghaft angestiegene Bauzinsen, steigende Bau- und Energiekosten, hohe Inflation, Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges) unterbrochen. Erste Anzeichen für Preiskorrekturen zeigten sich bereits im Herbst 2022, vorerst vor allem in München. Ab dem Frühjahr 2023 wurden auch in anderen bayerischen Städten Rückgänge verzeichnet. In der aktuellen Erhebung des IVD im Frühjahr 2024 setzt sich der Preiserückgang weiter fort, wenn auch etwas verhaltener.

Im Bereich des Teilmarktes von Garagen-, Tiefgaragen- oder sonstigen Pkw-Stellplätzen waren trotz der geänderten Rahmenbedingungen und allgemein rückläufiger Immobilienpreise nur bedingt Preisveränderungen feststellbar. Das Preisniveau wird für diesen Teilbereich als relativ stabil beurteilt.

10.3 Beurteilung Marktgängigkeit

Tiefgaragenstellplätze werden für gewöhnlich in Verbindung mit einer Wohn- oder Gewerbeeinheit mitverkauft.

Die beiden Tiefgaragenstellplätze befinden sich in sehr guter, zentrumsnaher Lage von Deggendorf. Das Angebot von derartigen Stellplätzen ist begrenzt, eine Nachfrage ist vorhanden.

Die Marktgängigkeit der Tiefgaragenstellplätze wird daher als gut beurteilt.

11 Grundlagen für die Wertermittlung

11.1 Allgemeine Beschreibung der möglichen Bewertungsmethoden

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB), in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie in der einschlägigen Fachliteratur enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes,

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Dabei handelt es sich um die drei klassischen Wertermittlungsverfahren in Deutschland mit den grundsätzlich marktkonformsten Wertermittlungsergebnissen.

Die Verfahren sind dabei nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

11.2 Verfahrensauswahl für die Wertermittlung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird das Wertermittlungsverfahren nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- Das *Vergleichswertverfahren* kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind. Zu nennen sind hauptsächlich Eigentumswohnungen und Garagen.
- Das *Ertragswertverfahren* wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist. Das trifft zum Beispiel bei Mietwohnhäusern, gemischt genutzten Grundstücken oder gewerblichen Objekten zu.
- Das *Sachwertverfahren* ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind.

Im vorliegenden Fall konnte der Gutachterausschuss eine hinreichende Anzahl an geeigneten Vergleichskaufpreisen zur Verfügung stellen. Die Bewertung erfolgt daher nach dem **Vergleichswertverfahren**.

12 Vergleichswert

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Nach § 25 ImmoWertV sind zur Ermittlung von Vergleichspreisen Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

12.1 Indirekter Preisvergleich

12.1.1 Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss Landkreises Deggendorf hat zuletzt den Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht. Datengrundlage für diesen Bericht bildet das Marktgeschehen im Jahr 2022.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 weist der Gutachterausschuss für wiederverkaufte Tiefgaragenstellplätze eine Wertspanne von 5.000 € bis 20.000 € aus. Der arithmetische Mittelwert liegt bei rund 13.300 €, der Medianwert liegt bei 14.600 €.

Der Median bezeichnet den Wert, der in der Mitte einer nach der Größe geordneten Datenmenge liegt und teilt die Datenmenge somit in zwei gleiche Hälften. Der Median wird von extremen Werten (Ausreißern) kaum beeinflusst. Ein Ausreißer hat hingegen mehr oder weniger großen Einfluss auf den arithmetischen Mittelwert.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei der angegebenen Wertspanne, um Kaufpreise von gebrauchten Tiefgaragenstellplätzen aus dem gesamten Landkreisgebiet handelt.

12.1.2 Aktuelle Internetangebote

In den gängigen Internetportalen (immowelt.de, immobilienscout24.de, immonet.de) wurde nach Angeboten zu vergleichbaren Tiefgaragenstellplätzen in der Stadt Deggendorf recherchiert.

Angebote hierzu sind zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung kaum vorhanden. Es konnte lediglich ein vergleichbares Angebot recherchiert werden, bei dem zwei Tiefgaragenstellplätze für jeweils 14.300 € angeboten werden. Als Baujahr der Tiefgarage wurde das Jahr 1992 angegeben. Die genaue Objektadresse ist nicht bekannt.

12.2 Direkter Preisvergleich (Auskunft aus der Kaufpreissammlung)

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Deggendorf wurden Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung mit folgenden wesentlichen Objektmerkmalen eingeholt:

- Objektart: Tiefgaragenstellplätze
- Wiederverkäufe
- Lage: Stadtgebiet Deggendorf
- Zeitraum: ab 01.01.2022 bis aktuell
- Baujahr: 1980 - 2010

Der Gutachterausschuss konnte zu den angefragten Kriterien insgesamt 6 Vergleichskaufpreise zur Verfügung stellen. Davon stammen 2 Kauffälle aus dem Jahr 2022, 2 Kauffälle aus dem Jahr 2023 und weitere 2 Kauffälle aus dem Jahr 2024.

Die genauen Adressen zu den vorliegenden Vergleichsobjekten sind dem Unterzeichner bekannt, dürfen aber aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht aufgeführt werden.

Die übermittelten Vergleichskaufpreise werden nachfolgend dargestellt und die unterschiedlichen Wertkriterien anschließend durch entsprechende Zu- und Abschläge in Bezug gesetzt:

Übermittelte Vergleichskaufpreise:

Nr.	Datum	Ortsteil	Garagentyp	Baujahr	Vermietet	Kaufpreis €
1	Feb 2024	Deggendorf	TG-Stellplatz	2007	nicht bekannt	15.000 €
2	Apr 2024	Deggendorf	TG-Stellplatz	1993	nicht bekannt	20.000 €
3	Jul 2022	Deggendorf	TG-Stellplatz	2010	nicht bekannt	28.000 €
4	Dez 2023	Deggendorf	TG-Stellplatz	1983	nicht bekannt	12.000 €
5	Okt 2023	Deggendorf	TG-Stellplatz	2013	nicht bekannt	15.500 €
6	Nov 2022	Deggendorf	TG-Stellplatz	1994	nicht bekannt	14.600 €
	Jul 2023				Mittelwert:	17.517 €

Die Vergleichsobjekte unterscheiden sich hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale in Teilbereichen vom gegenständlichen Bewertungsobjekt. Daher werden nach sachverständigem Ermessen folgende Anpassungen vorgenommen und nachstehend erläutert:

Zeitliche Anpassung an konjunkturelle Entwicklung:

Die Kauffälle 1, 2, 4 und 5 erfolgten relativ zeitnah zum Wertermittlungsstichtag. Die Kauffälle 3 und 6 stammen aus dem Jahr 2022. Konkrete Anhaltspunkte über eine wesentliche Veränderung des Preisniveaus bei Tiefgaragenstellplätzen im Vergleich zum Wertermittlungsstichtag haben jedoch nicht vorgelegen. Auf eine zeitliche Anpassung wird daher verzichtet.

Lage:

Die Vergleichsfälle 2, 3 und 3 befinden sich in vergleichbarer zentrumsnaher Lage wie das Bewertungsobjekt. Die Vergleichsfälle 1, 5 und 6 sind etwas weiter vom Stadtzentrum entfernt. Die Lage ist bei diesen Fällen schlechter zu beurteilen als beim Bewertungsobjekt. Für die Anpassung des Vergleichswertes wird daher bei den Vergleichsfällen 1, 5 und 6 ein Zuschlag von jeweils 10 % berücksichtigt.

Baujahr:

Die Vergleichsfälle 1, 3 und 5 weisen im Vergleich zum Bewertungsobjekt ein jüngerer Baujahr auf. Für die Anpassung des Vergleichswertes wird daher bei diesen Vergleichsfällen ein Abschlag von jeweils 5 % berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der vorstehend beschriebenen Zu- und Abschläge stellen sich die angepassten Vergleichspreise damit insgesamt wie folgt dar:

Vergleichsobjekte		vorgenommene Anpassungen			Kaufpreis/m ² angepasst
Nr.	Ausgangswert	Zeit	Lage	Baujahr	
1	15.000 €	1,000	1,100	0,950	15.675 €
2	20.000 €	1,000	1,000	1,000	20.000 €
3	28.000 €	1,000	1,000	0,950	26.600 €
4	12.000 €	1,000	1,000	1,000	12.000 €
5	15.500 €	1,000	1,100	0,950	16.198 €
6	14.600 €	1,000	1,100	1,000	16.060 €
				Mittelwert:	17.755 €

Minimum: 12.000 €

Maximum: 26.600 €

Median: 16.129 €

Standardabweichung: 5.020 €

in %: 28,28%

Die angepassten Vergleichspreise liegen in einer Spanne zwischen 12.000 €/m² und 26.600 €/m². Es ergibt sich ein **arithmetischer Mittelwert von 17.755 €**. Der Medianwert beträgt 16.129 €.

12.3 Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die bewertungsgegenständlichen Tiefgaragenstellplatz in Anlehnung an den Durchschnittswert der Vergleichsobjekte ein Wertansatz von jeweils rund 17.000 € zugrunde gelegt.

Der vorläufige Vergleichswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag für

- den Tiefgaragenstellplatz Nr. S 16: 17.000 €
- den Tiefgaragenstellplatz Nr. S 17: 17.000 €

12.4 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Nach den Vorgaben der ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wurde bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängel und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- grundstücksbezogene Rechten und Belastungen.

Im vorliegenden Fall sind für das Bewertungsobjekt keine besonderen objektspezifischen Besonderheiten zu berücksichtigen.

Der Vergleichswert der Tiefgaragenstellplätze entspricht damit dem vorläufigen Vergleichswert.

13 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert

Die ermittelten Werte stellen sich wie folgt dar:

Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz S 16:	17.000 €
Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz S 17:	17.000 €
Vergleichswert insgesamt:	34.000 €

Der Verkehrswert wird durch denjenigen 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 Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach gängiger Bewertungspraxis und entsprechend den Marktgegebenheiten wird der Verkehrswert von Tiefgaragenstellplätzen vom Vergleichswert abgeleitet.

Nach Abwägung sämtlicher wertbildender Bewertungsmerkmale wird von mir der Verkehrswert

- für den Tiefgaragenstellplatz Nr. S 16,
4/1.000 Miteigentumsanteil an den Flurstück Nr. 445 und 449/3 der Gemarkung Deggendorf,
zum Wertermittlungsstichtag 29.05.2024 begutachtet auf rund

17.000 Euro

- für den Tiefgaragenstellplatz Nr. S 17,
4/1.000 Miteigentumsanteil an den Flurstück Nr. 445 und 449/3 der Gemarkung Deggendorf,
zum Wertermittlungsstichtag 29.05.2024 begutachtet auf rund

17.000 Euro.

14 Schlussbemerkung

Grundsätzlich ist es im Rahmen der Wertermittlung nicht möglich, Kaufpreise für ein bestimmtes Objekt im Voraus festzulegen oder zu bestimmen. Die Wertermittlung kann lediglich einen unter den Restriktionen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelten Verkehrswert liefern.

Dieser kann jedoch, da er aus empirisch abgeleiteten Daten erfolgter Verkäufe oder Angebote basiert, als der wahrscheinliche Wert interpretiert werden, zu dem der nächste gleichartige Verkaufsfall bzw. der relevante Bewertungsfall abgewickelt werden würde.

Der Verkehrswert stellt keinen punktgenauen Wert, sondern eine Spanne dar. Insofern sind Kaufpreise in einer Bandbreite von +/- 10 bis 20% um den jeweils ausgewiesenen Verkehrswert durchaus mit diesem konform.

Dingolfing, den 19.06.2024

Thomas Strunz

Von der IHK für Niederbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF)
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung

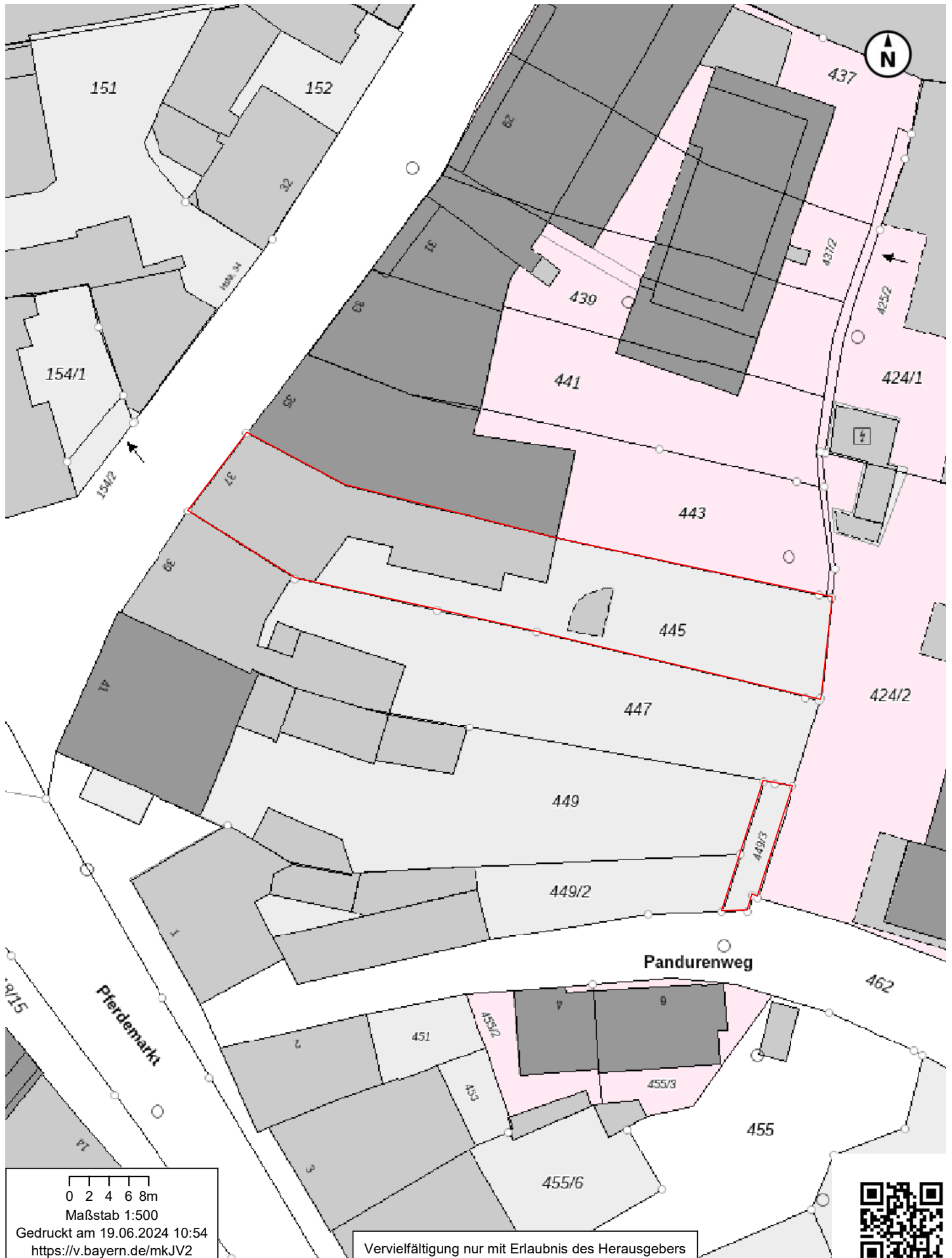
15 Abkürzungsverzeichnis

Im Gutachten wird teilweise auf die Verwendung von Abkürzungen zurückgegriffen. Die in diesem Zusammenhang möglicherweise verwendeten Abkürzungen werden nachfolgend dargestellt:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Brutto-Grundfläche
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
BRI	Bruttorauminhalt
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GB	Grundbuch
GBO	Grundbuchordnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
LZ	Liegenschaftszins
MEA	Miteigentumsanteil
MFH	Mehrfamilienhaus
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Jahresreinertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoE	Jahresrohertrag
TG	Tiefgarage
UG	Untergeschoss
VG	Vollgeschoss
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
Wfl.	Wohnfläche

16 Verzeichnis der Anlagen

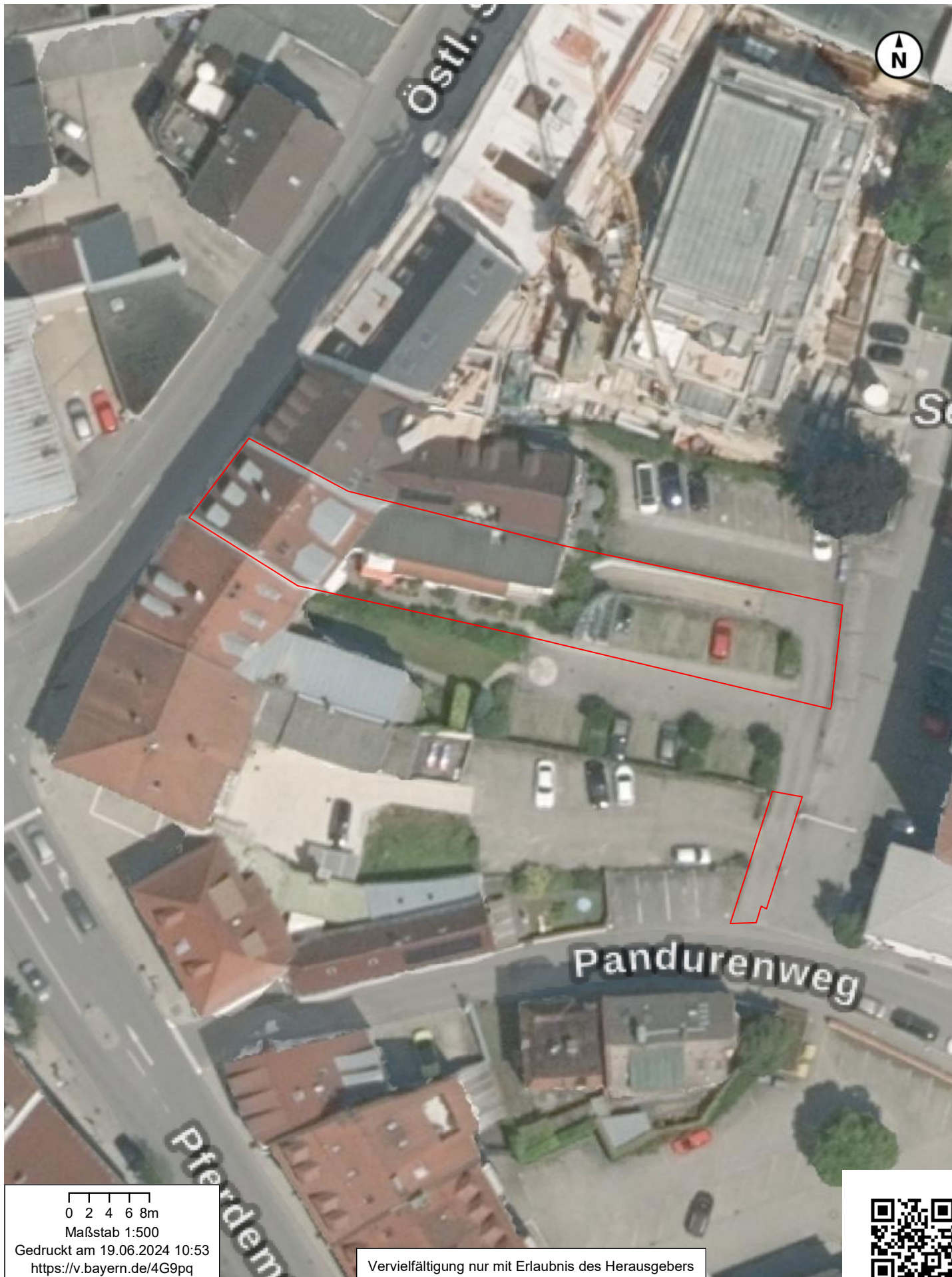
- Lageplan
- Luftbild
- Planunterlagen aus Teilungserklärung (Grundriss, Ansichten, Schnitt)
- Fotodokumentation



0 2 4 6 8m
Maßstab 1:500
Gedruckt am 19.06.2024 10:54
<https://v.bayern.de/mkJV2>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers





0 2 4 6 8m

Maßstab 1:500

Gedruckt am 19.06.2024 10:53

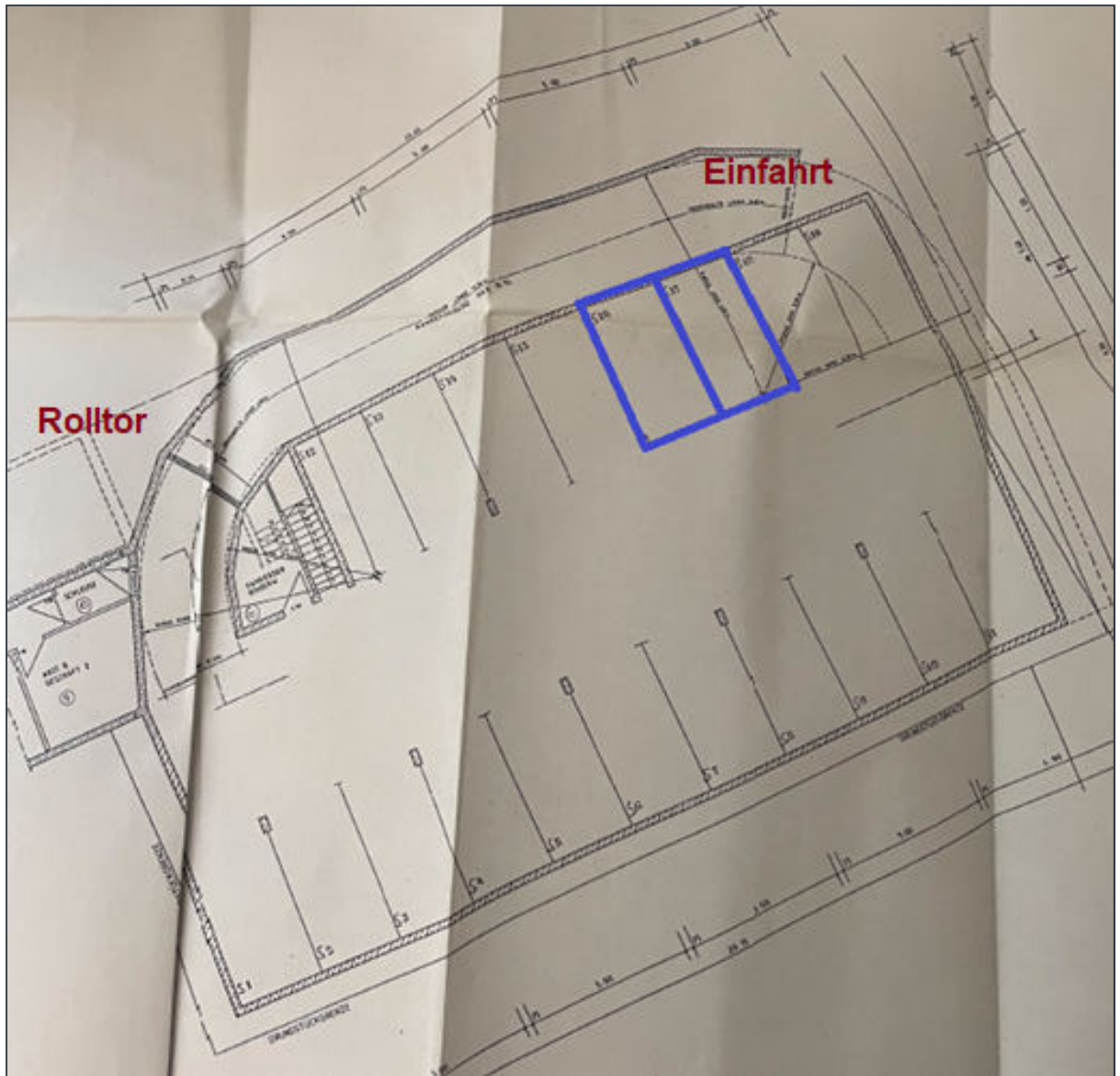
<https://v.bayern.de/4G9pq>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



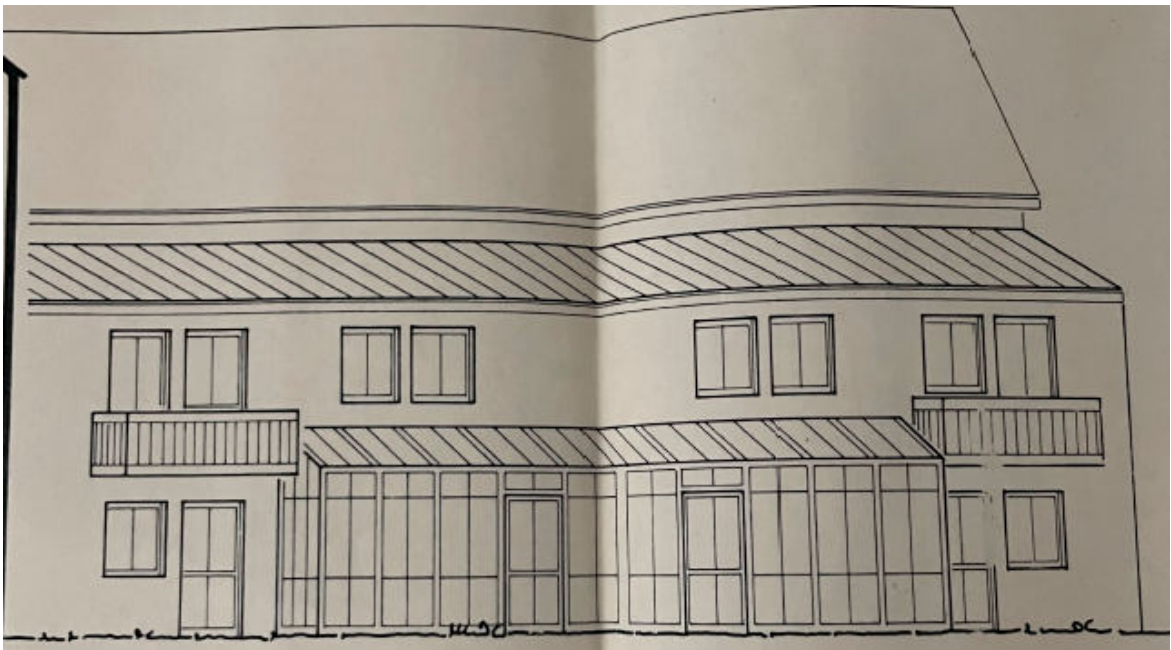
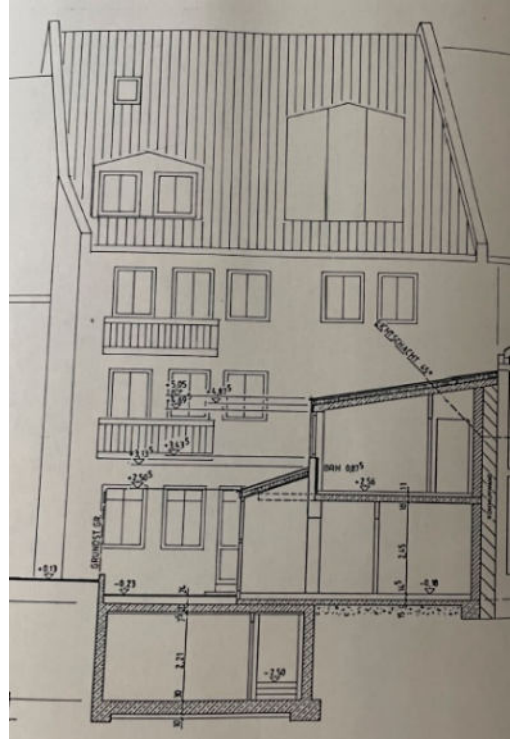
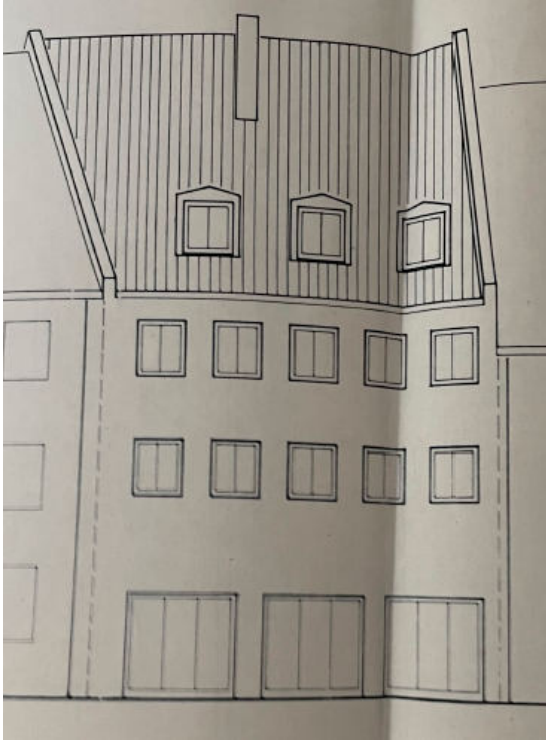
Auszug aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung

Grundriss Tiefgarage:



Auszug aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung

Ansichten Gesamtobjekt:



Fotodokumentation

Zufahrt Tiefgarage



Abfahrtsrampe



Tiefgarageneinfahrt



Tiefgarageneinfahrt



Rolltor von innen



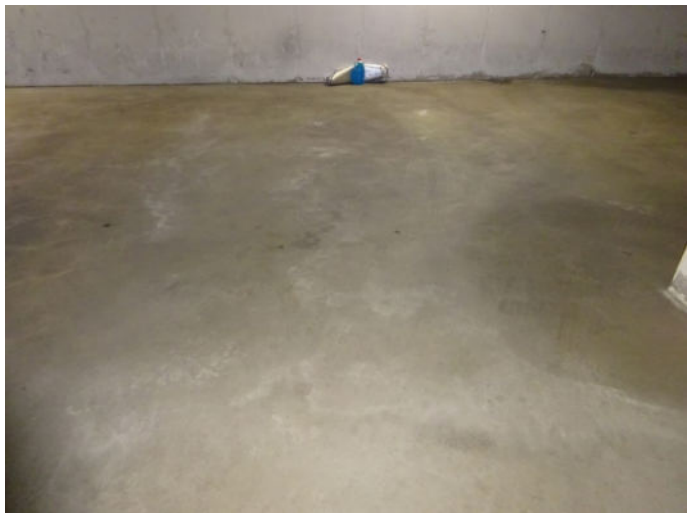
Stellplatz S 16 und S 17



Säule bei Stellplatz S 16



Bodenbelag Stellplätze S 16 und S 17



**Tiefgarage gesamt
(Blick nach Westen)**



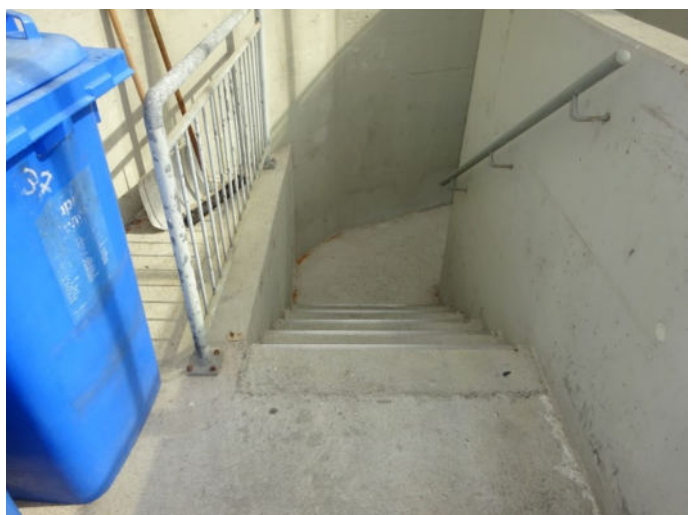
Zugang Treppenhaus u. Gemeinschaftsraum



Zugangstreppe



Zugangstreppe



Gesamtobjekt Östl. Stadtgraben 37
Ansicht Westseite



Gesamtobjekt Östl. Stadtgraben 37
Ansicht Ostseite



Gesamtobjekt Östl. Stadtgraben 37
Zugangsbereich Ostseite

