



GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Gutachten-Nr.: 188 – 2023 | **Az.: 1 K 89/23**

Bewertungsobjekt: 67 /10.000 MEA am Grundstück
Gleishofstraße 25, 27 und 29, 93339 Riedenburg
Flurstück Nr. 1162/25 und 1162/161 – Gem. Riedenburg
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
Nr. 13 mit Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht am
Abstellplatz Nr. 62

Auftraggeber: Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht –
Augustenstraße 3, 93049 Regensburg



Wertermittlungstichtag: 29. Februar 2024

Verkehrswert: 113.000 €

Seitenzahl Gutachten / Anlagen: 37 / 17

Ausfertigungen: 6 Stück (inkl. Büro-, anonym- und Digitalausfertigung)

Abensberg, 19. April 2024

[Redacted signature and stamp area]

ZUSAMMENFASSUNG**Auftrag:**

Ortsbesichtigung	29. Februar 2024
Wertermittlungsstichtag	29. Februar 2024
Auftraggeber	Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht
Art / Verwendungszweck	Verkehrswertgutachten / Grundlage für Zwangsversteigerung

Grundstück:

Adresse	Gleishofstraße 25, 27 und 29, 93339 Riedenburg
Flurstücknummer	1162/25 und 1162/161 - Gemarkung Riedenburg
Grundstücksgröße	6.326 m ² und 12 m ²
Miteigentumsanteil	67 / 10.000
Lage / Baurecht	Bebauungsplan / Wohnbaufläche gem. § 30 BauGB

Gebäude:

Objektart / Nutzung	Eigentumswohnung in Mehrfamilienhaus
Baujahr	1972
Grundstücksausnutzung	GFZ ca. 1,4 (gemäß Bebauungsplan vom 1. Juli 1974)
Wohnfläche	ca. 62 m ²
Restnutzungsdauer	28 Jahre

Wertermittlung:

Vergleichswert	128.526 € (2.073 €/m ² Wohnfläche)
boG ¹	-19.530 € (Wertnachteil d. Instandhaltungsstau)
	4.000 € (PKW-Abstellplatz)


Verkehrswert ² **rd. 113.000 €**

¹ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale


² Gerundet auf volle 1.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

I. Allgemeine Grundlagen	6
I.1 Auftraggeber	6
I.2 Art und Zweck des Gutachtens	6
I.3 Bewertungsobjekt	6
I.4 Stichtage	6
I.5 Ortbesichtigung	7
I.6 Prämissen	8
I.7 Verwendete Unterlagen	9
I.8 Bewertungsgrundsätze	10
II. Grundbücher	11
II.1 Deckblätter	11
II.2 Bestandsverzeichnisse (Gemarkung und Flurstück)	11
II.3 Erste Abteilungen (Eigentümer)	11
II.4 Zweite Abteilungen (Lasten und Beschränkungen)	11
II.5 Dritte Abteilungen (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	11
III. Objektbeschreibung	12
III.1 Beschreibung des Grundstücks	12
III.1.1 Lagemerkmale	12
III.1.1.1 Basisdaten	12
III.1.1.2 Makrostandort	13
III.1.1.3 Mikrostandort	14
III.1.1.4 Nachbarbebauung	14
III.1.1.5 Demografische Entwicklung	15
III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften	16
III.1.3 Erschließung	16
III.1.4 Baurechtlicher Zustand	16
III.1.5 Außenanlagen	17



III.2 Beschreibung Gebäude	18
III.2.1 Zweckbestimmung – Nutzung	18
III.2.2 Baujahr	18
III.2.3 Rohbau	18
III.2.4 Ausbau.....	19
III.2.4.1 Kellergeschoss	19
III.2.4.2 Erdgeschoss.....	20
III.3 Baulicher Zustand	22
III.3.1 Wirtschaftliche Gestaltung.....	22
III.3.2 Baulicher Unterhaltungszustand.....	23
III.3.3 Energetische Eigenschaften.....	24
III.4 Finanzstatus der Gemeinschaft.....	25
III.4.1 Hausgeld.....	25
III.4.2 Erhaltungsrücklage	25
IV. Wertermittlung	27
IV.1 Vergleichswertermittlung	28
IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens.....	28
IV.1.2 Ermittlung des Vergleichswertes.....	29
IV.2 Ableitung des Verkehrswertes	31
IV.2.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
IV.2.1.1 Wertnachteil Instandhaltungsstau.....	32
IV.2.1.2 Kfz-Stellplatz	35
IV.2.2 Zusammenstellung der Werte.....	36
IV.2.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung	36
IV.2.4 Verkehrswert	37



ANLAGENVERZEICHNIS

Nr.	Bezeichnung	Datum	Maßstab	Seiten
1.	Landkarte	20.09.2023	1 : 200.000	1
2.	Ortsplan	20.09.2023	1 : 10.000	1
3.	Lageplan	20.09.2023	1 : 1.000	1
4.	Auszug aus dem Bebauungsplan	19.02.1974	-	6
5.	Planunterlagen			
5.1	Grundriss Wohnung Nr. 13	11.08.1972	-	1
5.2	Grundriss Stellplätze Ebene 0 - 2	11.08.1972	-	1
6.	Ermittlung Wohnflächen	20.03.2024	-	1
7.	Fotodokumentation	29.02.2024	30 Fotos	5
Seitenzahl der Anlagen				17

I. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

I.1 Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg

- Vollstreckungsgericht -

Augustenstraße 3

93049 Regensburg

I.2 Art und Zweck des Gutachtens

Art: Verkehrswert gemäß Definition § 194 BauGB

Zweck: Grundlage für Zwangsversteigerung § 74a Abs. 5 ZVG

I.3 Bewertungsobjekt

Miteigentumsanteil i. H. v. 67 / 10.000 am Grundstück:

Gleishofstraße 25, 27 und 29, 93339 Riedenburg

Flurstück Nr. 1162/25 und 1162/161, Gemarkung Riedenburg

verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 13** mit **Kellerraum** auf Ebene 1 und dem **Sondernutzungsrecht** an dem **Abstellplatz Nr. 62**

I.4 Stichtage

Wertermittlungsstichtag: 29. Februar 2024

Qualitätsstichtag: entspricht Wertermittlungsstichtag



I.5 Ortsbesichtigung

Zeitpunkt: 29.02.2024 - 14:00 bis 15:45 Uhr

Umfang: Grundstück und Gebäude sowie die zu bewertende Wohnung, das Kellerabteil und die gemeinschaftlich genutzten Bereiche des Hauses;

Anwesende Personen:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Die Aufnahme aller wertrelevanten Details des Grundstücks wurde mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an den Gebäuden sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

[REDACTED]

I.6 Prämissen

Die nachfolgende Wertermittlung steht unter diversen Annahmen bzw. Vorbehalten, wobei die Begutachtung regelmäßig nach dem Augenschein erfolgt.

Insbesondere eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit technischer Anlagen oder Bauteilöffnungen bzw. zerstörerische Untersuchung sind explizit nicht Gegenstand des Auftrags, wobei eine uneingeschränkte Funktionsfähigkeit sämtlicher gebäudetechnischer Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Medien, etc.) unterstellt wird.

Weiter wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen die zum Wertermittlungsstichtag gültigen anerkannten Regeln der Technik, insbesondere in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie Schall- und Wärmeschutz, erfüllen oder ein entsprechender Bestandschutz vorliegt.


Ausnahmen bilden konkrete Hinweise involvierter Personen, welche gegebenenfalls die Hinzuziehung entsprechender Fachleute erforderlich machen.

Außerdem steht das Gutachten unter dem Vorbehalt, dass keine Kontaminierungen an Grund und Boden sowie an Gebäuden vorhanden sind bzw. ein altlastenfreier Zustand vorliegt.

Gegenteilige Erkenntnisse können sich aufgrund eingeholter Auskünfte aus dem Altlastenkataster ergeben und sind entsprechend wertmäßig zu berücksichtigen.

Abschließend steht die Wertermittlung unter der Annahme, dass die aufstehende Bebauung genehmigt ist, entsprechend der Baugenehmigung errichtet wurde und weiter allen sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben entspricht.

Für Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit, sofern die Maße aus vorhandenen Plänen entnommen wurden sowie Angaben Dritter kann keine Gewähr übernommen werden.




I.7 Verwendete Unterlagen

Für die Wertermittlung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

a) vom Gericht zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 18.09.2023, Vollstreckungsgericht Regensburg
- Grundbuchauszug vom 09.08.2023

b) vom Büro TSH besorgt:

- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim vom 07.02.2024
 - Bodenrichtwertauskünfte des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim vom 01.01.2022
 - Lageplan vom 20.09.2023
 - Teilungserklärung vom 16.11.1972
 - Aufteilungsplan vom 11.08.1972
 - Bebauungsplan vom 01.07.1974
 - Auskünfte der Stadt Riedenburg vom 02.11.2023
 - Auskünfte der Hausverwaltung vom 18.04.2024
-
- 

I.8 Bewertungsgrundsätze

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Zum 1. Januar 2022 trat im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft, worin zahlreiche Regelungen aus nachfolgenden Richtlinien übernommen wurden:

- Bodenwertrichtlinie
- Vergleichswertrichtlinie
- Ertragswertrichtlinie
- Sachwertrichtlinie
- Wertermittlungsrichtlinien 2006


Die neue ImmoWertV überführt somit die entsprechenden Richtlinien in eine Rechtsverordnung und macht diese bundeseinheitlich und rechtsverbindlich.

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV 2021 sind sämtliche Gutachten ab 1. Januar 2022, unabhängig des Wertermittlungsstichtags, nach dieser neuen Verordnung zu erstellen.

Zur Wertermittlung von Grundstücken beschreibt die Verordnung folgende, normierte Verfahren:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Näheres zum Ablauf und zur Wahl der Verfahren ist den jeweiligen Kapiteln (Kap. IV. ff.) dieses Gutachtens zu entnehmen.



II. GRUNDBÜCHER

II.1 Deckblätter

Amtsgericht:	Kelheim	Band:	35
Grundbuch:	Riedenburg	Blatt:	1682
Ausdruck:	09.08.2023		

II.2 Bestandsverzeichnisse (Gemarkung und Flurstück)

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	67 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:	
1162/25	Gleishofstraße 25, 27, 29, Betriebsfläche, Gebäude- u. Freifläche	6.326 m ²
1162/161	Mittelmühlenfeld, Verkehrsfläche	12 m ²
	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13 mit Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht am Abstellplatz Nr. 62	
	Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter.	
	Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, durch Insolvenzverwalter, durch Zwangsvollstreckung, in den Fällen des § 19 WEG [...];	

II.3 Erste Abteilungen (Eigentümer)

7

II.4 Zweite Abteilungen (Lasten und Beschränkungen)

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet – Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht – AZ.: 1 K 89/23

II.5 Dritte Abteilungen (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Eintragungen in der Abteilung III bleiben im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig unberücksichtigt, da diese zwar den Preis beeinflusst nicht aber den Wert.

Es ist vielmehr zu unterstellen, dass sie durch den Verkaufserlös befriedigt werden und daher den Käufer nicht betreffen.

III. OBJEKTBE SCHREIBUNG

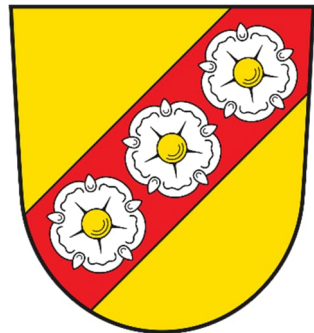
III.1 Beschreibung des Grundstücks

III.1.1 Lagemerkmale

III.1.1.1 Basisdaten³

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Kelheim
Höhe:	ca. 358 m ü. NHN
Fläche:	100,3 km ²
Einwohner:	6.206 (31.12.2022)
Bevölkerungsdichte:	62 Einwohner je km ²
Homepage:	www.riedenburg.de

Wappen:



Lage der Stadt Riedenburg im Landkreis Kelheim:



³ <https://de.wikipedia.org/wiki/Riedenburg>

III.1.1.2 Makrostandort

Riedenburg ist eine Stadt im niederbayerischen Landkreis Kelheim.

Sie liegt im Altmühltal am Fuße der Rosenberg und der beiden Burgruinen Rabenstein und Tachenstein.

Das Stadtgebiet wird zentral durch den Ludwig-Donau-Main-Kanal geteilt.

Die Stadt Riedenburg ist anerkannter Luftkurort und verfügt über zahlreiche ausgebaute Wanderwege sowie eine Sommerrodelbahn, einen Badensee und eine Startrampe für Drachenflieger.

Die umfangreichen Freizeitaktivitäten sowie das Schloss Rosenberg und die Burg Prunn, ziehen jedes Jahr zahlreiche Besucher an.

Bildungsangebot ist in der Stadt Riedenburg in Form einer Grund-, Mittel-, sowie Realschule und einer Volkshochschule vorhanden.

Außerdem gibt es einige Kindertagesstätten und Kinderkrippen.

Alle Anlaufstellen des täglichen Bedarfs, sowie ein umfangreiches gastronomisches Angebot sind in Riedenburg vorhanden.

Riedenburg verfügt über einige Bushaltestellen mit Verkehrsanbindung an den Verkehrsverbund Großraum Ingolstadt, sowie den Regionalverkehr der Deutschen Bahn.

Westlich von Riedenburg befindet sich in ca. 13 km Entfernung die Bundesstraße B 299.

Die Autobahn A9 (Nürnberg-Ingolstadt) liegt ca. 20 km westlich und die A3 (Nürnberg-Regensburg) ca. 24 km östlich des Stadtgebiets.

Insgesamt ist die Makrolage der Stadt Riedenburg als mittel zu betrachten.

Wichtige Entfernungen:

Riedenburg	-	Ingolstadt	ca. 43 km
Riedenburg	-	München	ca. 118 km
Riedenburg	-	Flughafen München	ca. 106 km
Riedenburg	-	Flughafen Nürnberg	ca. 100 km
Riedenburg	-	Nürnberg	ca. 95 km

III.1.1.3 Mikrostandort

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Gleishof, einem südwestlich des Stadtkerns gelegenen Teil von Riedenburg am Hang.

Das Grundstück wird über die Gleishofstraße erschlossen.

Die umliegende Bebauung ist durch eine Ein- und Zweifamilienwohnhausbebauung geprägt und verfügt über keine Einkaufsmöglichkeiten oder sonstige Anlaufstellen des täglichen Bedarfs.

Diese sind im ca. 2,5 km entfernten Stadtkern von Riedenburg zu finden.

In fußläufiger Entfernung vom Bewertungsobjekt befindet sich eine Bushaltestelle mit Anbindung an den Regionalverkehr der Deutschen Bahn.

Die Bundesstraße B299 ist erst nach rund 9 km und die Autobahn A9 nach rund 18 km anfahrbar.

Die Hanglage des Bewertungsgrundstückes bietet jedoch eine gute Aussicht über das Altmühltal und die nähere Umgebung von Riedenburg.

Insgesamt ist die Mikrolage aufgrund der fehlenden fußläufigen Erreichbarkeit sämtlicher Anlaufstellen des täglichen Bedarfs sowie aufgrund der schlechten verkehrlichen Anbindung als unterdurchschnittlich zu bewerten.

III.1.1.4 Nachbarbebauung

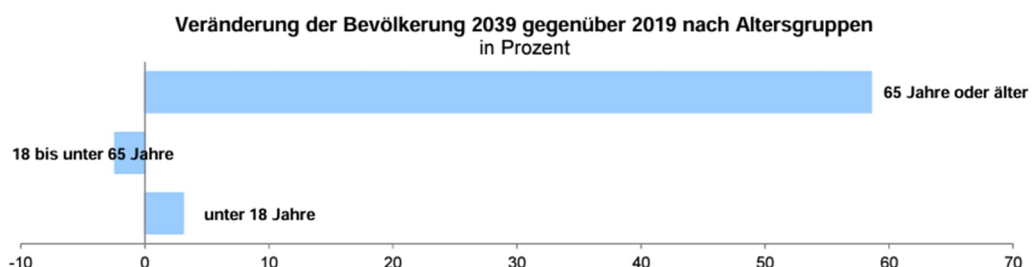
Westen:	Wohnbebauung, Erdgeschoss, Dachgeschoss;
Süden:	unbebaute Grundstücke;
Östlich:	hintere Grundstücke, Nadelbäume, Laubwald, Büsche;
Osten:	Wohnbebauung bzw. Gewerbe, Erdgeschoss, Dachgeschoss;
Norden:	Wohnbebauung, Erdgeschoss, Dachgeschoss, tiefer liegend;
Norden:	unbebautes Grundstück, von Westen nach Osten abfallend;

III.1.1.5 Demografische Entwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik erstellt den Demographie-Spiegel Bayern, der insbesondere die Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde wiedergibt, wobei für die vorliegende Gemeinde nachfolgende Auswertungen erfolgt, sind:

Datenblatt 09 273 164 Riedenburg

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	6 066	1 074	3 676	1 316
2020	6 100	1 100	3 700	1 300
2021	6 200	1 100	3 700	1 400
2022	6 200	1 100	3 700	1 400
2023	6 300	1 100	3 700	1 500
2024	6 300	1 100	3 700	1 500
2025	6 400	1 100	3 600	1 600
2026	6 400	1 100	3 700	1 600
2027	6 400	1 100	3 600	1 700
2028	6 500	1 100	3 600	1 700
2029	6 500	1 100	3 600	1 800
2030	6 500	1 200	3 600	1 800
2031	6 600	1 100	3 600	1 900
2032	6 600	1 100	3 600	1 900
2033	6 600	1 100	3 600	1 900
2034	6 700	1 100	3 600	2 000
2035	6 700	1 100	3 600	2 000
2036	6 700	1 100	3 600	2 000
2037	6 700	1 100	3 600	2 000
2038	6 800	1 100	3 600	2 100
2039	6 800	1 100	3 600	2 100



Es ist demnach von einem stetigen Anstieg der Bevölkerung auszugehen, wobei lediglich ein geringer Rückgang im Bereich der 18- bis unter 65-Jährigen prognostiziert wird. Der Anteil derjenigen älter als 65 nimmt zu.

III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften

Oberfläche:	Hanglage, Nordosten nach Südwesten ansteigend;
Baugrund:	vermutlich Juraplatten, Kalkgestein;
Form:	kompakt, Krümmung um Gleislhofstraße;
Mittlere Abmessungen:	ca. 120 m x 53 m;
Grundwasser:	nicht bekannt;
Altlasten:	nicht bekannt;
Überschwemmungsgebiet:	nein
Denkmalschutz:	nein

III.1.3 Erschließung

Straße:	Gleislhofstraße, Gehweg auf Seite Bewertungsobjekt, von Nord- und Westseite erschlossen;
Wasser, Kanal:	vorhanden
Strom- / Kommunikationsnetz:	vorhanden
Beiträge:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Riedenburg sind sämtliche Erschließungsbeiträge abgegolten.

III.1.4 Baurechtlicher Zustand

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan vom 19.02.1974 der Stadt Riedenburg ist das zu bewertende Grundstück als Reines Wohngebiet (WR) einzustufen.

Zudem gibt es Vorgaben zur Errichtung der festgeschriebenen Vollgeschosse, im Fall des Bewertungsobjektes von 5-7 Vollgeschossen. Für den betreffenden Gebäudeabschnitt sind 7 Vollgeschosse zugelassen. Der Bebauungsplan gibt außerdem eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 und eine zulässige Geschossflächenzahl von 1,4 vor.

Das Baurecht richtet sich daher nach den Vorgaben des § 30 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans regelt. Somit ist das Grundstück als baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV zu bewerten.

III.1.5 Außenanlagen

Verkehrsflächen:

Parkflächen: befestigt, Betonverbundsteinpflaster, Wellenform, Abtrennungen frisch markiert, gelb;

Systematik Stellplätze und

Garagen: jeweils unter Oberflächenstellplätzen befinden sich Garagen;

Grünflächen:

Allgemein: in geringem Umfang, Gras, einfach, einzelne Büsche;

Zäune:

Osten: Sträucher, entlang Grenze teilweise kein Zaun;

Entlang Straße: diverse Bepflanzungen, kleinere Hecken, älterer Nadelbaum;

Allgemein: Zäune auf Grundstück dienen als Absturzsicherung, jeweils hinter Parkflächen, Doppelstabzaun, mal erneuert;

III.2 Beschreibung Gebäude

III.2.1 Zweckbestimmung – Nutzung

Das Gebäude wurde als Mehrfamilienwohnhaus errichtet und wird derzeit entsprechend genutzt.

III.2.2 Baujahr

Baujahr: 1972

III.2.3 Rohbau

Bauart: massiv, 10 Ebenen;

Fundamente: Streifenfundamente

Außenwände: Stahlbeton

Tragende Wände: Stahlbeton, Schottenbauweise, Schottenwände bis Vorderkante Terrasse, Stahlbetonschott bis außen und auch bis nach Westen durchgehend, Dicke gemessen, ca. 18,5 cm;

Innenwände: Mauerwerk

Dämmung: außenseitig nichts erkennbar;

Westseite: Holzverschalung, Vorsatzschale, Dicke, ca. 11 cm, Fenster augenscheinlich in Stahlbetonhülle gesetzt;

Dach: Flachdach

Treppen: Stahlbeton in Treppentürmen, erkennbar, Kantenschutzrutschschiene, Kunststoff, ansonsten glatter Stahlbeton, Sichtbeton;

III.2.4 Ausbau

Allgemein: Wohnung seit ca. 1 Jahr leerstehend

III.2.4.1 Kellergeschoss

Sondereigentum Kellerraum:

Lage: unmittelbar unter Wohnung, ebenerdig zugänglich;

Außenwände: Holzlatten, Vorhangschloss;

 Richtung Nr. 12: Holzlatten

 Richtung Nr. 14: Stahlbetonschotte, außenseitig Stahlbeton;

Boden: Estrich

Elektroinstallation: Leuchtstoffröhre, Steckdose;

Decken: zementgebundene Dämmplatten, Styropor, außenseitig,

Gemeinschaftseigentum:

Elektroinstallation: Bewegungsmelder

Fahrradabstellplatz: ca. 8 Plätze, Fahrradabstellplätze auf jeder Etage;

Kellerabstellräume: alle identisch;

 Boden: Estrich, ohne Beschichtung;

 Decken: zementgebundene Holzfaserplatten, innenseitig Styropor;

Waschraum: 2 Münzmaschinenplätze, 1 Waschmaschine, 1 Trockner, Miele, Schleuder, Ausguss, Bügelstation;

 Boden: Estrich, beschichtet;

 Wände: Beton, gestrichen;

 Türen: Brandschutztüren, gestrichen, grün;

 Decke: Stahlbeton, gestrichen;

 Elektroinstallation: Standard, Baujahr, Leuchtstoffröhren, Installation, auf Putz;

Müllsammelstation: vorhanden, auf jeder Etage Papiersammelstation vorhanden;

III.2.4.2 Erdgeschoss

Gemeinschaftseigentum - Haus Nr. 25, Ebene 1

Treppenhaus:

Wände: Stahlbeton, gestrichen, weiß;

Zugang vom Parkplatz: schwellenlos

Zugang zur Wohnung Nr. 13: Arkadengang;

Boden: Stahlbeton, belegt, Nadelfilz;

Fenster: Holz, Isolierverglasung, Baujahr, abschließbare Oliven;

Minirollläden: vorhanden

Aufzug: Baujahr, ca. 2021, ca. 13 Personen, Tragkraft, ca. 1000 KG, insgesamt 9 Haltestellen, Klappsitzmöglichkeit;

Besonderheit: auf jeder Etage Müllabwurfschacht, im Bereich Treppenturm;

Sondereigentum - Wohnung Nr. 13

Wohnungseingangstüre:

Innenseitig: aufgepolstert, Kunststoffleder, Bereich Griff, abgegriffen, zu wenig Platz für Türklinke, Kamera eingebaut;

Außenseitig: Holz, Ursprungsbaujahr;

Boden: Teppichboden, beige, deutliche Gebrauchsspuren;

Küche: PVC, Gebrauchsspuren, älter;

Flur: Fliesen, beige, grau, rosa;

Wände: Tapeten, zu erneuern, jeder Raum anders;

Decken: Styroporplatten, Holzoptik, grauweiß;

Küche: andere Struktur, geometrisch gerade;

Schlafzimmer: Styropor-quadratplatten, Putzoptik;

Türen: Metallumfassungszargen, Holztürblätter, einfach, Mahagoni, Ursprungsbaujahr;

Küche: Türblatt im Keller;

Balkon:

Boden: gefliest, einzelne gerissen;

Brüstung: außen, Betonrandstein, vorgesetzt, Metallgeländer, Holzausfachung, Baujahr;

Zugang Garten Vorplatz: 1 Stufe, Grasfläche, dahinter kleinere Böschung bis Grundstücksgrenze;

Norden: Böschung nach unten Richtung tiefer gelegte Ebene 1;

Technische Ausstattung: Nachtspeicheröfen;

Küche: Elektroboiler mit Speicher;

Fensterelement Richtung Garten:
großer Nachtspeicherofen;

Innenecke Küche zum Wohnzimmer:
Nachtspeicherofen, Kachelofenoptik;

Schlafzimmer: kleiner Nachtspeicherofen;

Elektroinstallation: Standard, Baujahr;

Wohnraum: Schalterprogramm, Holzoptik, erneuert;

Duschbad: Duschwanne, flach, Duschpaneel, modern, Waschmaschinenanschluss, Podest, Waschbecken, Anschluss ca. 2023 erneuert, Unterbauschrank, Hänge-WC, Spiegelschrank, umlaufend Einbauschränke, oberes Regal offen;

Technische Ausstattung: Elektrodurchlauferhitzer, Warmwasserbereitung;



III.3 Baulicher Zustand

III.3.1 Wirtschaftliche Gestaltung

Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit 10 Stockwerken, aufgeteilt auf drei Hausnummern mit insgesamt 117 Wohneinheiten.

Gemeinschaftseigentum

Das Klingeltableau befindet sich unterhalb der Überdachung im Eingangsbereich der Haus-Nr. 27 auf Ebene 0 an der Briefkastenanlage, im Windfang dahinter liegt der Aufzug.

Sowohl in Ebene 0 als auch in Ebene 2 führt ein stufenloser Eingang in das Treppenhaus, sowie zum Aufzug, welcher die zu bewertende Wohnung über einen Laubengang entsprechend barrierefrei erschließt.

Auf der Ebene 2, befindet sich die zu bewertende Wohneinheit.

Sondereigentum – Wohnung 13

Die Kellerabteile auf Ebene 1 sind über eine Außentür auf Ebene 1 sowie durch das östliche Treppenhaus von Haus-Nr. 29 erreichbar.

In einem Raum, in dem sich diverse Lattenabteile der Mieter befinden, liegt das zur Wohnung zugehörige Kellerabteil Nr. 13, welches zu einfachen Abstell- und Lagerzwecken dient.

Ferner verfügt das Kellerabteil einen separaten Stromanschluss.

Die Wohnung betritt man über einen Windfang.

Durch diesen gelangt man in die nach Nordwesten ausgerichtete Küche.

Die Oberlichter in diesem Raum gewährleisten lediglich eine unterdurchschnittliche Belichtung.


Das Wohn- und Esszimmer, welches lediglich durch einen Vorhang vom Windfang abgetrennt ist, erlaubt einen Austritt auf die nach Südosten ausgerichtete Terrasse.

Durch das Wohn- und Esszimmer gelangt man in einen kleinen Flur, der über eine Schranknische verfügt.

Letzterer erschließt das Schlafzimmer sowie das Bad.

Das Schlafzimmer ist ebenso wie die Küche durch die Oberlichter unterdurchschnittlich belichtet.

Das innenliegende Bad ist ausgestattet mit einer Dusche, einem WC sowie Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss.



Sowohl die Dusche als auch der Waschmaschinenanschluss liegen auf einem Podest.

Die Ausstattung der Wohnung ist als einfach und verbraucht zu bewerten. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau.

Der sehr längliche Grundriss mit dem innenliegenden Bad und Küche sind nicht ideal.

Damit einhergehend ist eine unterdurchschnittliche Belichtung.

In dieser Gesamtschau ist von einem eingeschränkt marktgängigen Objekt auszugehen, für das eine erhöhte Vermarktungsdauer anzunehmen ist.

III.3.2 Baulicher Unterhaltungszustand


Die vielfach verbrauchten Ausstattungsmerkmale – insbesondere im Bereich des Sondereigentums - sind insbesondere vor dem Hintergrund heutiger Ansprüche als einfach, nicht mehr dem Zeitgeschmack entsprechend und nur schwer vermittelbar zu beschreiben. Die Oberflächen sind darüber hinaus weitgehend verbraucht.

Es ist grundsätzlich als sach- und marktgerecht zu betrachten, dass Gebäude bzw. Wohnungen hinsichtlich ihres Ausbaus und ihrer technischen Einbauten (Elektro, Heizung, Sanitär) in gewissen Zeitabständen modernisiert bzw. erneuert werden, um dem Verfall entgegenzuwirken und zum Stand der Technik aufzuschließen.

Dies hat in Zeiten stetiger steigender Betriebskosten auch energetische Gründe, wobei versucht werden soll, Strom- und Heizkosten einzusparen.

Ein derartiges Vorgehen konnte beim Bewertungsobjekt, in Bezug auf das Sondereigentum, kaum festgestellt werden, da lediglich das Bad in Teilen erneuert wurde.

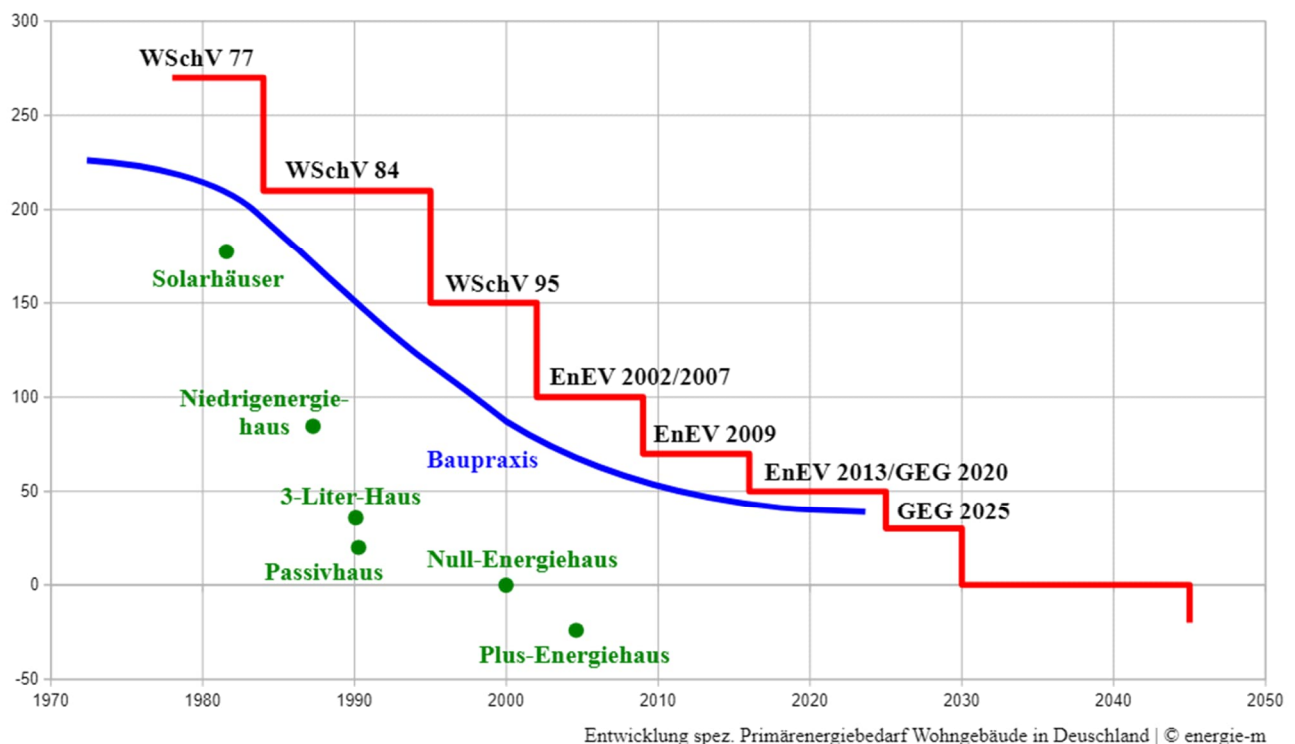
Da die nachfolgende Bewertung im Vergleichswertverfahren auf Basis einer modellkonform instandgehaltenen Einheit basiert, ist ein derartiger Zustand fiktiv herzustellen, weshalb unter Kap. 2.1 ff. der Wertnachteil durch eine Sanierung bzw. die Beseitigung des Instandhaltungsstaus wertmindernd kalkuliert wird.



III.3.3 Energetische Eigenschaften

Es liegt im Rahmen der Wertermittlung kein Energieausweis vor, der den Energiebedarf oder -verbrauch belegt.

Zum Stichtag gelten bereits die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes 2024, welches die Grenzwerte zum Heizenergieverbrauch der Energieeinsparverordnung 2014, mit Änderungen 2016, implementiert hat und die Fortführung des Gebäudeenergiegesetzes 2020 darstellt, was sich im Zeitverlauf wie folgt darstellt:



Auf Grund eines Baujahres um 1972 und nicht wesentlicher Modernisierungsmaßnahmen in die Gebäudehülle sowie die Haustechnik ist von nicht zeitgemäßen bzw. vorwiegend unterdurchschnittlichen Eigenschaften auszugehen.

Mitunter sind die energetischen Eigenschaften in der Baualtersgruppe enthalten, wobei die Thematik in Zeiten stark steigender Betriebskosten vom Markt zunehmend als wertrelevant empfunden wird. Dies auch wegen eines politisch motivierten Modernisierungsdrucks, verbunden mit unklaren sowie sprunghaften gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Dabei ist festzustellen, dass insbesondere energetisch rückschrittliche Liegenschaften nach der Zinswende, welche zur Jahresmitte 2022 begann, deutlich weniger gehandelt werden bzw. Erwerber ihren Fokus energetisch zeitgemäße Liegenschaften legen oder vom Kauf absehen.

Dieser Umstand ist ggf. im Zuge der Marktanpassung zu berücksichtigen.

III.4 Finanzstatus der Gemeinschaft

III.4.1 Hausgeld

In einer Wohnungseigentümergeinschaft ist die Zahlung von Hausgeld verpflichtend.

Die Höhe dieser Zahlung wird mit dem Beschluss über den Wirtschaftsplan verbindlich festgelegt.

Für gewöhnlich wird der Wirtschaftsplan jährlich im Zuge der Eigentümersammlung neu beschlossen.

Das Hausgeld beinhaltet Vorauszahlungen für Bewirtschaftungs- und Betriebskosten sowie für die obligatorische Bildung einer Instandhaltungsrücklage.

Fällig werden die Zahlungen monatlich im Voraus.

Dabei wird für die Eigentümer, bezüglich der Bewirtschaftungskosten, nicht zwischen umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten unterschieden.

Aus der vorliegenden Abrechnung über das Kalenderjahr 2022 geht hervor, dass der Anteil für umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten in 2022 bei 1.090,22 bzw. monatlich 90,85 € lag.

Zusätzlich wurden 804,00 € bzw. monatlich 67,00 € der Rücklage zugeführt, was zu Gesamtkosten von monatlich 157,85 € führte.

Das Hausgeld lag bei 101,00 €/Mt.

III.4.2 Erhaltungsrücklage


Eine Bildung von Rücklagen wurde durch den Gesetzgeber verpflichtend geregelt.

Die Erhaltungsrücklage (SOLL-Stand) ist dem zu bewertenden Sonder- oder Teileigentum im Verhältnis des Miteigentumsanteil hinzuzurechnen und wird im Falle einer Investition in das Gemeinschaftseigentum des Gebäudes als erstes aufgezehrt wird.

Dieser Betrag ist mit Bargeld gleichzusetzen, das nicht durch einzelne Eigentümer entnommen und ausschließlich für Investitionen in das Gebäude genutzt werden kann.

Erst nach einer Aufzehrung dieser Rücklagen müssen die Eigentümer, gegebenenfalls durch Sonderumlagen, Geld hinzugeben, um etwaige Investitionen zu finanzieren.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wird ein Verkauf unterstellt, wobei der Erwerber als neuer Miteigentümer in die Gemeinschaft eintritt.



Gemäß BGH-Entscheidung vom 13.09.2013 (V ZR 209/12) wurde die Nachhaftung des Erwerbers ausgeschlossen, was bedeutet, dass ein Erwerber nicht für vorstehende Zahlungsrückstände aufkommen muss.

Daher sind etwaige Zahlungsrückstände nicht zu berücksichtigen.

Der Rücklageanteil betrug nach Auskunft der zuständigen Hausverwaltung zum 31.12.2022 für die Wohneinheit 3.379,40 €

Für das gesamte Objekt betrug die Rücklage 504.387,01 €

Bei einer Zuführung in gleicher Höhe im Jahr 2023 bis zum Wertermittlungsstichtag würde der Anteil zum Februar 2024 auf 4.250,40 € steigen.


Im Rahmen der Verkehrswertableitung vom Vergleichswert ist davon auszugehen, dass die gehandelten Eigentumswohnungen gleichermaßen über übliche Rücklagen verfügen, während für die Ableitung des Liegenschaftszinssätze der Ertragswertermittlung ebenfalls zu unterstellen ist, dass die zu Grunde liegenden Kauffälle entsprechende Rücklagen aufgewiesen haben.

Ungeachtet dessen liegen die Versammlungsprotokolle der Jahre 2021 bis 2023 vor, woraus deutlich wird, dass eine Vielzahl an Maßnahmen laufend durchgeführt wurden und werden.

Hierzu zählen insbesondere die Instandhaltung des Schwimmbads, die Sanierung bzw. der Austausch der Aufzüge sowie Balkon- bzw. Flachdachsanierungen.

Die Aufwendungen hierfür werden alle der Erhaltungsrücklage entnommen.

Nach Rücksprache mit der zuständigen Hausverwaltung sind keine Sonderumlagen vorgesehen.



IV. WERTERMITTLUNG

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gem. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.


Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die Wahl des maßgeblichen Verfahrens ist zu begründen.

Der Verkehrswert einer Eigentumswohnung ist primär im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, sofern eine ausreichende Quantität und Qualität an geeigneten Datensätzen zur Verfügung stehen.

Ersatzweise und auch stützend wird der Ertragswert ermittelt.

Näheres zur Wahl des maßgeblichen Verfahrens sowie zur Plausibilitätsprüfung und Kennzahlenanalyse ist den Kapiteln IV.4 ff. zu entnehmen.



IV.1 Vergleichswertermittlung

IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens

Gemäß § 24 Abs. 1 ImmoWertV 2021 wird der Verkehrswert im Vergleichsverfahren aus der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl⁴ von Vergleichspreisen oder alternativ aus einem objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ermittelt.

Ferner ist die Vorgehensweise definiert in der zum 20.03.2014 veröffentlichten Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Eine hinreichende Übereinstimmung liegt gem. Kapitel 3 Abs. 2 VW-RL vor, wenn die Vergleichsgrundstücke keine bzw. lediglich unerhebliche Abweichungen hinsichtlich ihrer Lage, ihres Entwicklungszustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzbarkeit, der Bodenbeschaffenheit, der Größe, der Grundstücksgestalt und des beitrags- und abgabenrechtliche Zustands sowie bei bebauten Grundstücken zusätzlich der Gebäudeart, des baulichen Zustands, der Wohn- oder Nutzfläche, der energetischen Eigenschaften, des Baujahrs und der Restnutzungsdauer aufweisen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Nach Kapitel 4.3 VW-RL sind Umrechnungskoeffizienten zu Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale geeignet, wenn sie für einen für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden sachlichen und regionalen Teilmarkt ermittelt wurden.

Stehen keine Umrechnungskoeffizienten aus dem Gebiet zur Verfügung, können auch Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, für die eine gleichartige Entwicklung vorliegt.

Ist auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen (Kapitel 7 Abs. 2 VW-RL).

⁴ Mindestens fünf Datensätze gemäß § 4 Abs. 4 Beleihungswertermittlungsverordnung.

IV.1.2 Ermittlung des Vergleichswertes

Es liegen folgende Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss des Landkreises Kelheim vor:

Vergleichs- objekt Nr.	Vertrags- datum	Baujahr	Geschoss- lage	Größe der Anlage	WoFl	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² WoFl
1	06.2023	1972	-	117	44,93 m ²	110.000 €	2.448 €/m ²
2	09.2022	1991	-	19	68,45 m ²	201.000 €	2.936 €/m ²
3	05.2022	1972	-	117	62,75 m ²	125.000 €	1.992 €/m ²
4	11.2022	1991	-	19	73,43 m ²	160.000 €	2.179 €/m ²
5	07.2022	1972	-	117	85,99 m ²	194.820 €	2.266 €/m ²
6	09.2022	1995	OG	mind. 12	56,36 m ²	189.000 €	3.353 €/m ²
7	10.2022	1972	-	117	62,75 m ²	155.000 €	2.470 €/m ²
8	10.2022	1995	-	14	32,98 m ²	92.000 €	2.790 €/m ²
9	01.2022	1972	-	117	86,67 m ²	206.000 €	2.377 €/m ²
Mittelwert							2.535 €/m ²
Standardabweichung							422 €/m ²
Variationskoeffizient							0,17
Median							2.448 €/m ²
Min							1.992 €/m ²
Max							3.353 €/m ²

Die Auswahl der Datensätze erfolgte durch den Gutachterausschuss, nach einer Übermittlung der objektspezifischen Daten des Bewertungsobjekts.

Alle Objekte stellen Wohnungen dar und liegen in vergleichbaren Wohnlagen, verstreut um das Bewertungsobjekt, weshalb diese nach Art und Lage als hinreichend vergleichbar anzusehen sind. 5 der Verkäufe fanden in der betreffenden Wohnanlage statt.

Da sich die Objekte hinsichtlich ihres Vertragszeitpunktes sowie der Wohnfläche unterscheiden, werden durch entsprechende Umrechnungs- bzw. Anpassungsfaktor fiktiv merkmalsgleiche Einheiten hergestellt. Dies gilt ebenfalls für die Geschosslage und die Größe der Anlage, da die Privatsphäre mit zunehmender Stockwerkszahl steigt und mit zunehmender Anzahl der Wohneinheiten abnimmt. Darüber hinaus sinkt der Wert mit zunehmendem Alter.

Für die sich verändernden Preise erfolgt ersatzweise eine Fortschreibung auf Basis des Preisindex für Wohnimmobilien von Destatis.

Hier erfolgt eine Einordnung in die Kategorien → Eigentumswohnung und → ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen.

Ferner werden Faktoren für die Wohnfläche, das Baujahr und die Geschosslage aus der einschlägigen Fachliteratur⁵ entnommen.

Sodann wurde die Auswahl um einen Ausreißer bereinigt, welcher mehr als 20 % vom Mittelwert abwich (Nr. 4).

Es ergeben sich folgende, angepasste Datensätze:

Vergleichsobjekt Nr.	Kaufpreis je m ² WoFl	UK ⁶ Immobilienpreisindex	UK Geschosslage	UK Größe d. Anlage	UK WoFl	UK Baujahr	Kaufpreis je m ² WoFl
1	2.448 €/m ²	0,9515	0,9800	1,0000	0,9714	1,0000	2.217 €/m ²
2	2.936 €/m ²	0,8891	0,9800	0,9515	1,0200	0,8226	2.042 €/m ²
3	1.992 €/m ²	0,9204	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	1.797 €/m ²
5	2.266 €/m ²	0,8891	0,9800	1,0000	1,0515	1,0000	2.076 €/m ²
6	3.353 €/m ²	0,8891	0,9800	0,9333	0,9903	0,8095	2.186 €/m ²
7	2.470 €/m ²	0,9147	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	2.214 €/m ²
8	2.790 €/m ²	0,9147	0,9800	0,9423	0,9358	0,8095	1.785 €/m ²
9	2.377 €/m ²	0,9244	0,9800	1,0000	1,0515	1,0000	2.264 €/m ²
Mittelwert							2.073 €/m ²
Standardabweichung							189 €/m ²
Anzahl							8
Alpha							1 %
99 %-Konfidenzintervall Untergrenze							1.901 €/m ²
Obergrenze							2.245 €/m ²
Variationskoeffizient							0,09
Median							2.131 €/m ²

Die Homogenität der untersuchten Daten wird mit einem Variationskoeffizienten von nunmehr 0,09 deutlich besser und ist insgesamt als repräsentativ anzusehen.

Der Vergleichswert kann gemäß einschlägigen Rechtsprechungen niemals ein Punktwert sein, da für ein und dieselbe Wohnung unterschiedliche Preise entrichtet werden können. Daher ist dieser innerhalb einer Spanne darzustellen. Die Marktübliche Bandbreite wird innerhalb eines 99 %-Konfidenzintervalls dargestellt, was zu einer Spanne von 1.901 bis 2.245 €/m² Wohnfläche führt.

Das 99 % Intervall wurde auf Grund einer bereits zu Beginn homogenen Menge gewählt und bildet das „größzügigste“ Intervall. Danach ergibt sich eine Streuung von rund +/- 8 % um den Mittelwert, was als marktüblich anzusehen ist.

⁵ Prof. W. Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstück, 9. Auflage 2019

⁶ Umrechnungskoeffizient

Bei einer Wohnfläche von 62 m² ergibt sich ein Vergleichswert von 117.862 bis 139.190 €. Der Mittelwert liegt bei 128.526 €.

Auf Grund der Lage in einem Gebäude mit 117 Wohneinheiten, wobei die Vergleichsobjekte in kleineren Gemeinschaften gelegen sind, der durchschnittlichen Gebäudeeigenschaften und des anstehenden Modernisierungsaufwands ist von einem Wert im Bereich des Mittelwertes der Spanne auszugehen.

Gemäß sachverständigem Ermessen wird der Vergleichswert im Mittel der Spanne festgelegt. Der Vergleichswert beträgt demnach 128.526 € bzw. 2.073 €/m².

IV.2 Ableitung des Verkehrswertes

IV.2.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale


Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Solche können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Diese Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.



IV.2.1.1 Wertnachteil Instandhaltungsstau

Wie dem beschreibenden Teil dieses Gutachtens (insbesondere Kapitel III.3 ff.) zu entnehmen ist, sind diverse Negativmerkmale, vorwiegend im Bereich des Sondereigentums aber auch des Gemeinschaftseigentums vorhanden.

Diese sind nur teilweise baualtersbedingt, vorwiegend jedoch als Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsstau zu betrachten. Da diese im Bereich des Wohnungseigentums ein Ausmaß erreicht haben, das einer uneingeschränkten, zeitgemäßen wohnungswirtschaftlichen Nutzbarkeit der Liegenschaft im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entgegensteht, ergeht daraus ein Wertnachteil.

Dies auch daher, weil die vorhandenen Rücklagen offensichtlich nicht ausreichen, um die zu behandelnden Mängel im Bereich des Gemeinschaftseigentums abzustellen.

Zur Schätzung der diesbezüglich versäumten Kosten, welche durch einen möglichen Erwerber nachzuholen sind, wird eine Veröffentlichung des IVD (Immobilienverband Deutschland) herangezogen, welche Instandsetzungs- und Modernisierungskosten nach Bauzustandsnoten angibt.

Dabei wird zwischen folgenden Kategorien unterschieden:

Sehr gut	Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernis, Zustand i. d. R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.
Gut	Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i. d. R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.
Normal	Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i. d. R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.
Ausreichend	Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i. d. R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.
Schlecht	Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i. d. R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung => Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar.

Im sachverständigen Ermessen wird die Zustandsnote des Bewertungsobjekts im Bereich „normal“ bis „ausreichend“ bewertet.



Entsprechend den Zustandsnoten wurden folgende Kostenansätze festgesetzt:

Bauzustandsnoten	durchschnittlicher Kostenaufwand (€/m ² Wohnfläche)	
Sehr gut	keiner	
Gut	0 €/m ²	150 €/m ²
Normal	150 €/m ²	600 €/m²
Ausreichend	600 €/m²	1.200 €/m ²
Schlecht	1.200 €/m ²	1.800 €/m ²

Folglich betragen die Kosten der Instandsetzung bzw. vorliegend die Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus im Durchschnitt ca. 600 €/m² Wohnfläche (inkl. MwSt.). Die Kostenansätze beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum 2017/2018. Nach einer Anpassung an die entsprechenden Preisverhältnisse zu den Stichtagen - auf Basis des Baupreisindex - betragen die Kosten 900 €/m². Bei einer gegenständlichen Wohnfläche der Liegenschaft von ca. 62 m² ergeben sich Kosten in Höhe von 55.800 €.

Dieser Betrag wird überschlägig fällig, um vorliegende Defizite umfassend zu beseitigen, was jedoch nicht der Anspruch sein kann, da gleichermaßen nicht vollumfänglich zeitgemäße Liegenschaften uneingeschränkt nutzbar sein können bzw. eine gewisse Abnutzung als üblich anzusehen ist. Darüber hinaus sind vorliegend fiktiv Instandhaltungsmaßnahmen nachzuholen, welche bereits in der Vergangenheit angestanden hätten. Folglich wären diese Maßnahmen bei einer modellkonformen Vorgehensweise zum Wertermittlungsstichtag bereits wieder teilweise verbraucht.

Um diesen Umstand zu berücksichtigen, ist es folgerichtig und üblich, den vorstehenden Kostenansatz lediglich anteilig in Abzug zu bringen. Dafür wird der Betrag im selben Verhältnis gemindert, wie die lineare Alterswertminderung im Rahmen einer Sachwertermittlung (65,0 % → Baujahr 1972 → Alter 52 Jahre / Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre gem. Anlage 1 ImmoWertV). Auf diese Weise verbleibt ein Betrag von gerundet ca. 19.530 € zur Beseitigung des Instandhaltungs- bzw. Investitionsstaus, der als sogenanntes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd zu berücksichtigen ist.

Diese Vorgehensweise trägt dem Umstand Rechnung, dass die nachzuholenden Maßnahmen vorliegend nicht zu einer weiteren Verjüngung des Objekts führen, mit welcher sonst eine erhebliche Verlängerung der Restnutzungsdauer einhergehen würde. Außerdem ist der Betrag ausreichend, um die wesentlichen Negativmerkmale zu ertüchtigen.

Per Saldo ergibt sich ein Wertabschlag in Höhe von rund 15 % des vorläufigen Vergleichswerts.

Dazu hat die ö.b.u.v. Sachverständige Daniela Unglaube auf Basis einer Umfrage den Einfluss von Bauschäden auf den Verkehrswert untersucht. Dabei wird die Gewichtung eines Mangels oder eines Schadens wie folgt vorgenommen:

Einfamilienhausmarkt		Schadensbeseitigungskosten							
		kleinere Schäden		mittlere Schäden		größere Schäden		sehr große Schäden	
		5.000 €	10.000 €	10.000 €	25.000 €	25.000 €	70.000 €	70.000 €	100.000 €
Verkehrswert (mangelfrei)									
100.000 €	5,00%	10,00%	10,00%	25,00%	25,00%	70,00%	70,00%	100,00%	
250.000 €	2,00%	4,00%	4,00%	10,00%	10,00%	28,00%	28,00%	40,00%	
500.000 €	1,00%	2,00%	2,00%	5,00%	5,00%	14,00%	14,00%	20,00%	
750.000 €	0,67%	1,33%	1,33%	3,33%	3,33%	9,33%	9,33%	13,33%	
1.000.000 €	0,50%	1,00%	1,00%	2,50%	2,50%	7,00%	7,00%	10,00%	
1.250.000 €	0,40%	0,80%	0,80%	2,00%	2,00%	5,60%	5,60%	8,00%	

	keine Werteinfluss
	geringer Werteinfluss
	mittlerer Werteinfluss
	starker Werteinfluss
	sehr starker Werteinfluss
	Rücktritt vom Kauf

Für einen vorläufigen Wert von rund 128.526 € und einem Nachteil von insgesamt rund 43 % (55.800 € / 128.526 €) handelt es sich um einen „großen Schaden“ mit einem mindestens „starken“ bis „sehr starken“ Werteinfluss. Käufer nahmen dafür im Durchschnitt folgende Wertabschläge vor:

	Schadensgröße											
	klein			mittel			groß			erheblich		
	Ø	Min.	Max.	Ø	Min.	Max.	Ø	Min.	Max.	Ø	Min.	Max.
Allgemein (alle Lagen)	1%	0%	2%	3%	0%	14%	5%	1%	19%	9%	1%	23%
Ländliches Gebiet	1%	0%	1%	3%	1%	5%	13%	10%	17%	23%	23%	23%
Randgebiet	1%	0%	2%	3%	0%	14%	4%	1%	10%	9%	6%	12%
Ballungsgebiet	0%	0%	1%	1%	0%	1%	2%	1%	4%	1%	1%	2%

Demnach liegt der Wertnachteil in ländlichen Gebieten für einen „großen“ bis „sehr großen bzw. erheblichen“ Schaden bei 10 % bis 23 % vom Kaufpreis. Die Spanne der Mittelwerte liegt bei 13 bis 23 %. Demnach ist ein Wertabschlag von vorliegend 15 % schlüssig.

IV.2.1.2 Kfz-Stellplatz

Der zur Wohnung gehörende PKW-Abstellplatz stellt ein Sondernutzungsrecht dar, das werterhöhend zu berücksichtigen ist.

Der Wert von PKW-Stellplätzen beziffert sich regelmäßig nach dem Vergleichswert.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Kelheim veröffentlicht dazu zuletzt über die Jahre 2021/2022 folgende durchschnittliche Kaufpreise, welche bis zum Stichtag für die Bereinigung der Kaufpreise zu Grunde gelegt werden:

Preisanteile je Stellplatz (2021/2022)				
	Stellplatz	Carport	Garage	Tiefgarage
Bestand	4.000 €	7.500 €	10.000 €	12.000 €
Neubau	5.500 €	12.000 €	13.000 €	19.500 €

Tabelle 21: Preisanteile der Stellplätze bei Kaufpreisbereinigung

Da unter den Datensätzen aus der Kaufpreissammlung mitunter 5 Stück aus der Anlage stammen und hier von einer entsprechenden Bereinigung auszugehen ist, kann das hinzurechnen der vorstehenden Pauschalen im Umkehrschluss als sachgerecht betrachtet werden.

Der Stellplatz wird folglich mit 4.000 € berücksichtigt.

IV.2.2 Zusammenstellung der Werte

Bezeichnung	Verkehrswert 2024
vorläufiger Vergleichswert	128.526 €
abzgl. boG ⁷ – Wertnachteil d. Instandhaltungsstaus	-19.530 €
zzgl. boG – PKW-Abstellplatz	4.000 €
zzgl. / abzgl. Rundung	4 €
Vergleichs- / Verkehrswert⁸	113.000 €

IV.2.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung

Der Gutachterausschuss des Landkreises Kelheim veröffentlichte in seinem Marktbericht 2019 eine multiple Regressionsgleichung zur Ableitung von Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen, auf die er bis heute Bezug nimmt. Die Gleichung stellt auf das Alter, den Bodenrichtwert und die Neubau- oder Bestandseigenschaft einer Einheit ab und führt vorliegend zu einem Wert in Höhe von 1.831 €/m². Angepasst an die Wertverhältnisse zum Stichtag, auf Basis des Preisindex für Wohnimmobilien (Eigentumswohnung in ländlichen Kreisen) erhöht sich die Kennzahl auf 2.255 €/m². Damit liegt sie knapp 9 % über dem vorliegenden Vergleichswert, was schlüssig ist. Die Abweichung erklärt sich gegenständlich durch die Lage in Riedenburg in einer sehr großen Wohnanlage.

Außerdem werden aktuell mindestens drei Wohnungen in der vorliegenden Anlage auf den einschlägigen Vermarktungsportalen zum Kauf angeboten. Nummer 1 verfügt über 102,69 m² und soll 229.000 € kosten, was eine Kennzahl von 2.230 €/m² bedeutet. Es handelt sich um ein Penthouse mit einem sanierten Oberflächen (auch Bad), weshalb eine etwas höherer Preis schlüssig ist. Nummer 2 stellt ebenfalls eine recht ursprüngliche 63,54 m² Wohnung dar, welche für 149.500 € bzw. 2.353 €/m² inseriert ist. Die Einheit liegt bevorzugt im 4. Obergeschoss und ist weit weniger abgenutzt. Nummer 3 handelt abschließend von einer Einheit mit 88,42 m², welche 150.000 € bzw. 1.676 €/m². Der geringe Preis erklärt sich nachrichtlich durch einen vollständig verbrauchten Innenausbau. Vergleichen damit ist der sich schließlich ergebende Preis (113.000 € / 62 m²) von 1.822 €/m² für die ebenfalls verbrauchte aber kleinere Wohnung schlüssig.

Vor diesem Hintergrund sind die zuvor ermittelten Verkehrswerte als sach- und marktgerecht zu betrachten.

⁷ Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

⁸ Gerundet auf volle 1.000 €

IV.2.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für den **Miteigentumsanteil** am Grundstück **Gleishofstraße 25, 27 und 29, 93339 Riedenburg – Flurstück Nr. 1162/25 und 1162/161, Gem. Riedenburg i. H. v. 67/10.000** i.V.m. dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 13** sowie dem **Kellerraum Nr. 13** wurde zum **Wertermittlungstichtag 29.02.2024** wie folgt ermittelt:

113.000 €

(hundertdreizehntausend Euro)

Vorstehendes Gutachten wurde von der Unterzeichnerin als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, persönlich bzw. unter ihrer Anleitung, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Die Sachverständige hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht.

Diese darf nur zweckgebunden verwendet werden, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.

Abensberg, 19. April 2024

