



Sybilla Freudenmacher

Abensberger Straße 36
84048 Mainburg

von der Industrie- und Handelskammer Regensburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch IFS Zert

Telefon: 08751-842731
Telefax: 08751-4035

GUTACHTEN

über die Ermittlung des Verkehrswertes (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

von Speicherräumen¹ (keine Innenbesichtigung ermöglicht, derzeit bestehende Nutzungsuntersagung für den ohne baurechtliche Genehmigung Ausbau zur eigenständigen Wohnung, siehe Ausführungen im Gutachten),

25/100 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Fl.Nr. 104 Schwedengasse 4 mit 121 m², 84048 Mainburg, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Speicherraum im Dachgeschoss und dem Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, vorgetragen im Grundbuch von Mainburg, Blatt 7874



Schwedengasse mit
Gebäude Haus Nr. 4



Ansicht Nordwestseite Schweden-
gasse 4 und Nachbarbebauung

Zweck des Gutachtens:

**Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren
GZ: 1 K 94/23**

Auftraggeber:

Amtsgericht Regensburg
-Vollstreckungsgericht-
93049 Regensburg

Eigentümer (lt. Beschluss):

Herr xxx
xxx

¹ Bezeichnung aus Teilungserklärung, im Grundbuch bezeichnet als „Speicherraum mit Keller“

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 16.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung, ohne Innenbesichtigung des Teileigentums) ermittelt mit:

Teileigentum Nr. 4, Speicherraum mit Keller, 25/100 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Flurstück Nr. 104, Schwedengasse 4, 84048 Mainburg,

mit rd. 27.000,00 Euro
in Worten: siebenundzwanzigtausend Euro

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Das Ergebnis der Wertermittlung ist auf den Seiten 44 und 46 des Gutachtens zusammengefasst.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	5
2	Allgemeine Angaben.....	6
2.1	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen.....	6
2.2	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen und allgemeine Ausschlüsse:	7
2.3	Objektspezifische Hinweise und Vorbehalt.....	9
3	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes.....	11
3.1	Lage.....	12
3.1.1	Makrolage.....	12
3.2	Demographische Entwicklung.....	13
3.3	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	14
3.3.1	Grundbuchangaben	14
3.3.2	Mietvertrag und aktuelle Situation der Wohnungseigentümergeinschaft	16
3.3.3	Baulasten und Denkmalschutz	16
3.3.4	Altlasten.....	16
3.3.5	Umlegungs-/Sanierungsverfahren	17
3.3.6	Bauleitplanung und öffentlich-/privatrechtlicher Zustand	17
3.3.7	Abgabenrechtlicher Zustand.....	20
3.4	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit.....	21
3.5	Erschließungszustand	21
3.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten.....	21
3.7	Bodenbeschaffenheit.....	21
3.8	Derzeitige Nutzung	22
4	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	24
4.1	Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung.....	24
4.2	Gebäude.....	24
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	24
4.2.2	Ausführung und Ausstattung des Gesamtobjektes.....	25
4.2.3	Ermittlung der Restnutzungsdauer	26
4.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung gemäß Planunterlagen und Besichtigung für Teileigentum Nr. 4:.....	27
4.2.5	Beschreibung des zu bewertenden Teileigentums Nr. 4 im Dachgeschoss.....	29
4.2.6	Raumprogramm/ Flächen:.....	29
4.2.7	Ausstattung.....	30
4.2.8	Zustand.....	31
4.3	Außenanlagen	31
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG).....	31
5	Ermittlung der Verkehrswerte	34
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	34
5.2	Bodenwertermittlung.....	36
5.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	36
5.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	36
5.3	Ertragswertermittlung.....	38

5.3.1	Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	38
5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	39
5.3.3	Ertragswertberechnung für Teileigentum Nr. 4 Speicher	42
5.4	Verkehrswert.....	43
5.5	Informell Minderung des Verkehrswertes durch Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs	45
6	Literaturverzeichnis.....	47
6.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	47
7	Anlagenverzeichnis.....	48

1 Vorbemerkungen

Das nachfolgende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren. Aus diesem Grunde wurden die versteigerungsrechtlichen Besonderheiten beachtet und der Wert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II ermittelt. Es wurde in Anlehnung an die Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung in der aktuellsten Fassung erstellt.

Nachdem seitens des Eigentümers dieser Ortstermin nicht wahrgenommen wurde, gewährte der Verwalter Zutritt zum Gebäude, die Besichtigung beschränkte sich auf das Treppenhaus, den Heizungsraum im Dachgeschoss und gemeinschaftlichen Kellerbereich.

Objektbeschreibung/Lage

25/100 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundbesitz in 84048 Mainburg, Flurstück 104, Schwedengasse 4, Grundstücksgröße 121 m², verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an Speicherraum im Dachgeschoss und dem Kellerraum, jeweils mit Nr. 4 bezeichnet. Es ist davon auszugehen, dass der Speicher zu einer Wohnung ausgebaut ist (siehe hierzu Ausführungen unter 2.3). Das Dachgeschoss wird, wie die 3 Wohnetagen, über das allgemeine Treppenhaus erschlossen.

Gemäß Bescheid vom 13.03.2001 wurde seitens des Landratsamtes Kelheim der Antrag auf „Umbau des bestehenden Wohnhauses mit Dachstuhlerneuerung - Tektur“ - auf der Flurstücksnummer 104 abgelehnt und gemäß Nutzungsuntersagung aus 2021 (siehe 2.3) die Nutzung als abgeschlossene Wohnung behördlich untersagt. Aus diesem Grunde entspricht der Ausbau der Speicherräume zu einer abgeschlossenen Wohnung nicht den baurechtlichen Vorschriften. Teile des Gemeinschaftseigentums an der Nordwestecke (u.a. vermutlich Badezimmer in diesem Bereich) sowie eine Ecke angrenzend zum Treppenhausbereich (Südwestseite der Wohnung), wurden entgegen der Darstellung im Aufteilungsplan in das Sondereigentum integriert und ausgebaut. Es wird im Gutachten als sachgerecht erachtet, sich auf die Darstellung der Unterteilung des Dachgeschosses gemäß dem Aufteilungsplan als Grundlage zur Teilungserklärung zu beziehen. Die Genehmigung aus 1998 bzgl. des Teilausbaus des Dachgeschosses in ein Kinderzimmer, ein Gästezimmer (Südseite des Bodenraumes) sowie ein geplantes Bad an der Nordseite innerhalb des Teileigentums Nr. 4 als nicht abgeschlossene Wohnung (im Antrag als Ergänzungsfläche der darunter liegenden Wohneinheit im 2. Obergeschoss) mit ansonsten Speicherfläche soll nach Auskunft am Landratsamt weiterhin Gültigkeit haben, jedoch nur im genehmigten Umfang und Beachtung der behördlichen Vorschriften u.a. zum Brandschutz. Bei dem Treppenhaus als einziger Zugang zu den Etagen handelt es sich um eine einfache Holztreppe mit offenen Trittstufen, d.h. ohne Setzstufen. Es ergeben sich Bedenken, ob die Ansprüche des Brand- und Schallschutzes erfüllt werden. Insofern kann hierfür keine Haftung übernommen werden (siehe auch Ausschluss).

Bei dem Gebäude Schwedengasse 4, handelt es sich um ein Bestandsgebäude, das nachträglich im Jahr 1998 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt worden ist mit insgesamt 3 Wohneinheiten im Erd-, 1. und 2. Obergeschoss und dem gegenständlichen Speicher im Dachgeschoss. Das Ursprungsgebäude wurde vermutlich in den 1920iger Jahren (Datum Ersteinmessung 1928) errichtet. Ein Instandhaltungstau liegt augenscheinlich vor.

2 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- 93049 Regensburg Auftrag vom 26.10.2023
Eigentümer:	Herr xxx xxx
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung (gemäß § 194 BauGB) des beschlagnahmten Objektes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.
Wertermittlungsstichtag:	16.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr xxx (kommissarischer Verwalter ²), die Sachverständige Sybilla Freudenmacher, Herr Dipl. Ing. xxx (Mitarbeiter SV-Büro)
Kommissarischer Verwalter der Anlage:	xxx (nach Angabe Mitglied der Eigentümergemeinschaft), xxx xxx

2.1 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- UrNr. 1064/1998 vom 04.06.1998: Begründung von Wohnungs- und Teileigentum, Notar Dr. xxx, Mainburg, mit Anlagen;
- UrNr. 1200/98 vom 24.06.1998: Tauschvertrag, Notar Dr. xxx, Mainburg, mit UrNr. 707/1999: Messungsanerkennung, Auflassung;
- UrNr. 1254/1998 vom 03.07.1998: Geh- und Fahrtrecht, Zustimmung, Notar Dr. xxx, Mainburg;
- Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1998 zu BV: „Umbau bestehendes Wohnhaus mit Dachstuhlerneuerung“ mit Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung und Genehmigungsbescheid LA Kelheim vom

² Legitimation wurde mir nicht vorgelegt (siehe 2.3)

16.03.1998. Hinweis für gegenständliches Teileigentum 4: Genehmigung bezieht sich auf Teilausbau Dachgeschoss als Ergänzungsfläche der darunter liegenden Wohnung im 2.OG.

- Bauunterlagen aus dem Jahr 1999: „Umbau des bestehenden Wohnhauses mit Dachstuhlerneuerung – Tektur- mit Plänen Wohnungen 1-4 sowie Wohnflächenberechnungen, Baubeschreibung und Ablehnung gemäß Bescheid LA Kelheim vom 13.03.2001;
- Landratsamt Kelheim: Bauantrag IV-1-602-B-2009-790 „Umnutzung eines Speiches zu einem Apartment auf Fl. 104...“, Bescheid vom 05.11.2009: „Der Bauantrag hat sich durch Rücknahme erledigt“.
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.05.1998;
- Flurkarte Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 07.12.2023;
- Grundbuchauszug vom 27.09.2023
- Rücksprache persönlich und per E-Mail: Bauamt Stadt Mainburg; Stadtbaumeister xxxLandratsamt Kelheim Herr xxx
- Telefonische und persönliche Rücksprache mit dem Hausverwalter xxx
- Korrespondenz per E-Mail Fa. xxx (Insolvenzverwalter)
- Vom Eigentümer: Schriftwechsel zum Insolvenzverfahren und Nutzungsuntersagung
- Landratsamt Kelheim Nutzungsuntersagung vom 09.11.2021
- Landratsamt Kelheim Auskünfte bzgl. Denkmalschutz und Altlasten
- Bodenrichtwertkarte; Auszug aus der Stellplatzsatzung Stadt Mainburg vom 11.Mai 2023
- Informationen von Marktteilnehmern.

2.2 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen und allgemeine Ausschlüsse:

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Bei diesem Gutachten werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Bodenverunreinigungen können nur

durch ein Altlastengutachten geprüft werden. Sollten Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden, empfehle ich ein Altlastengutachten anzufertigen. Untersuchungen des Bodens oder des Gebäudes auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso wurden keine Funktionsprüfungen der technischen und sonstigen Einrichtungen, Ausstattungen und Bauteile vorgenommen. Die Besichtigung erfolgte mittels Augenschein ohne zerstörende Untersuchungen und Eingriffe in die Bausubstanz. Abdeckungen oder Verkleidungen wurden nicht entfernt. Für nicht einsehbare Bauteile wurde die Mängelfreiheit unterstellt.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, EnEV) eingehalten worden sind. Feststellungen an eingebauten, die Umwelt belastenden Bauteilen (z. B. Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) wurden nicht getroffen. Für das Wertermittlungsobjekt wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Es kann nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Erwerber bei seiner Entscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen geben.

Sofern Informationen und Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden, wird deren Richtigkeit angenommen, es sei denn, dass im Gutachten hierzu anders lautenden Ausführungen gemacht werden.

Für den Fall des Bekanntwerdens neuer, das Ergebnis der Wertermittlung beeinflussender Erkenntnisse, muss sich die Sachverständige das Recht einer nochmaligen Überprüfung des Verkehrswertes unter ggf. Beiziehung eines entsprechenden Fachsachverständigen vorbehalten.

2.3 Objektspezifische Hinweise und Vorbehalt

Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums Nr. 4 wurde nicht ermöglicht. Die Annahme über den Ausbau-Zustand des Sondereigentums als Wohnraum basiert auf dem Bescheid des Landratsamt Kelheim vom 09.11.2021, wonach der Eigentümer verpflichtet wurde „ die Nutzung der Wohnung im Dachgeschoss des Gebäudes auf der Flurnummer 104,... mit sofortiger Wirkung zu Wohnzwecken für sich selbst oder durch Dritte zu unterlassen.“ In einer zurückliegenden Gutachtensbeauftragung des Bewertungsgegenstandes durch das AG Regensburg mit Beschluss vom 21.12.2007 erfolgte eine Innenbesichtigung. Damals waren die Speicherräume zu einer abgeschlossenen Wohnung ausgebaut gewesen. Teile des Gemeinschaftseigentums an der Nordwestecke (u.a. Badezimmer in diesem Bereich und somit außerhalb der Flächen des Sondereigentums) sowie eine Ecke angrenzend zum Treppenhausbereich (Südwestseite der Wohnung) wurden entgegen der Darstellung im Aufteilungsplan und ohne vorgelegte rechtliche Grundlage in das Sondereigentum integriert und ausgebaut. Unter 2. wurde im Bescheid zur Nutzungsuntersagung ausgeführt „ .. Herr xxx teilte daraufhin mit, dass er die Wohnung bereits ausgebaut gekauft hat und die Wohnung im Dachgeschoss seit 01.07.2021 nicht mehr vermietet wird...“.

Ich habe dem Verwalter am Ortstermin den damals als eigene Skizze gefertigten Grundriss vorgelegt. Er bestätigte mir, dass der Grundriss und Ausbau der Räume zum Stichtag unverändert vorhanden sein soll. In Ermangelung einer Innenbesichtigung zum aktuellen Stichtag können von mir hierzu und zum Zustand des Sondereigentums keine Aussage getroffen werden. Eine Haftung aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung und nicht offen gelegter Gegebenheiten muss meinerseits ausgeschlossen werden!

Vom gemeinschaftlichen Eigentum im Inneren konnten das Treppenhaus des Gebäudes Schwedengasse 4, sowie der allgemeine Kellerbereich bis zu den Abteilen (nicht zugänglich) sowie das Treppenhaus und die Heizung im Speicher besichtigt werden.

Wichtige Hinweise zu der Abgeschlossenheit/Teilungserklärung, sowie gravierende Abweichungen gemäß Ortstermin:

Das Sondereigentum Nr. 4, Speicherräume im Dachgeschoss, ist nach Aussage des Verwalters tatsächlich zu einer Wohnung ausgebaut. Dieser Bereich wird, wie die 3 Wohnetagen über das allgemeine Treppenhaus erschlossen.

Gemäß Bescheid vom 13.03.2001 wurde seitens des Landratsamtes Kelheim der Antrag auf „Umbau des bestehenden Wohnhauses mit Dachstuhlerneuerung – Tektur“ auf der Flurstücksnummer 104 abgelehnt.

Aus diesem Grunde entspricht der Ausbau der Speicherräume zu einer abgeschlossenen Wohnung nicht den baurechtlichen Vorschriften. Teile des Gemeinschaftseigentums an der Nordwestecke sowie eine Ecke angrenzend zum Treppenhausbereich (Südwestseite der Wohnung) wurden entgegen der Darstellung im Aufteilungsplan in das Sondereigentum integriert und ausgebaut (u.a. Badezimmer in diesem Bereich). Diese Umstände sind bei der Verkehrswertermittlung des Sondereigentums an den mit Nr. 4 bezeichneten Speicher-

räumen entsprechend zu würdigen, da mir für diesen Ausbaustand weder öffentlich- rechtliche noch privat-rechtliche Genehmigungen vorliegen.

Gemäß Rücksprache zum aktuellen Genehmigungszustand wurde mir seitens des Landratsamtes Herrn xxx per Email am 28.11.2023 mitgeteilt: „nach Rücksprache mit Fr. xxx und Hr. xxx³, teilen wir folgendes mit:

Die Nutzungsuntersagung für die eigenständige Wohnung besteht noch.

Ob diese durch ein Baugenehmigungsverfahren genehmigt werden kann, kann so einfach nicht beantwortet werden. Es ist dazu tatsächlich ein Antrag auf Baugenehmigung notwendig. Im Übrigen auch für die Balkone an der Ostseite. Verschiedene Fachstellen wie z. B. Gemeinde, Denkmalschutz, usw. sind hier zu beteiligen. Von daher kann keine Aussage über eine erfolgreiche Baugenehmigung getroffen werden. Die Baugenehmigung von 1989⁴ ist weiterhin gültig, jedoch nur in dem genehmigten Umfang (aber wie oben erwähnt, sind die Balkone hier nicht genehmigt worden). Bezüglich des Brandschutzes bzw. des baulichen Zustandes des Gebäudes können von unserer Seite her keine Aussagen getroffen werden. Im vereinfachten Genehmigungsverfahren wurde der Brandschutz nicht geprüft (auch bereits schon 1998 nicht mehr)“.

Die Genehmigung aus 1998 bzgl. des Teilausbaus des Dachgeschosses in ein Kinderzimmer, ein Gästezimmer (Südseite des Bodenraumes) sowie ein geplantes Bad an der Nordseite innerhalb des Teileigentums Nr. 4 als nicht abgeschlossene Wohnung (im Antrag als Ergänzungsfläche der darunter liegenden Wohneinheit im 2. Obergeschoss) mit ansonsten Speicherfläche soll nach Auskunft des Landkreises weiterhin Gültigkeit haben, jedoch nur im genehmigten Umfang und Beachtung der behördlichen Vorschriften u.a. zum Brandschutz.

Bei dem Treppenhaus als einziger Zugang zu den Etagen handelt es sich um eine einfache Holzterrasse mit offenen Trittstufen, d.h. ohne Setzstufen. Es ergeben sich Bedenken, ob die Ansprüche des Brand- und Schallschutzes erfüllt werden. Insofern kann hierfür keine Haftung übernommen werden (siehe auch Ausschluss).

Eine modifizierte Nutzflächenberechnung kann in Ermangelung einer Innenbesichtigung nicht erfolgen. Insofern werden hilfsweise die in der Baugenehmigung aus 1998 angegebenen Wohnflächen angesetzt. Da hier keine Angabe für den Raum „Speicher“ an der Nordostecke ausgewiesen ist, wird diese Fläche aus dem nicht genehmigten Tekturplan aus 1999 übernommen.

Es wird der Aufteilungsplan des Kellergeschosses aus der Anlage zur Teilungserklärung beigefügt. Augenscheinlich stimmt dieser nicht mit der Örtlichkeit überein. Die Zuordnung zu den einzelnen Wohnungen und dem Teileigentum ist mir nicht bekannt. Es war am Ortstermin lediglich festzustellen, dass 4 Kellerabteile für 4 Einheiten im Objekt vorhanden sind.

Fehlende Genehmigung Balkone: Gemäß Einsicht in die Bauakte und die Teilungserklärung sind in den Plänen sowohl aus dem Jahr 1998 als auch im Rahmen der Tekturplanung 1999 (welche abgelehnt wurde) keine Balkone eingezeichnet.

³ Kreisbaumeister xxx

⁴ 1998, es handelt sich gemäß Rücksprache um ein Schreibversehen

Eine Balkonanlage ist gemäß Aktenlage somit nicht genehmigt. Eine abschließende Beurteilung bliebe einem Genehmigungsverfahren überlassen, entstehende Kosten und Auflagen können an dieser Stelle nicht abgeschätzt werden.

Hinweis: Gemäß Ortstermin ragen die -ohne Baugenehmigung- errichteten Balkon in den Ausübungsbereich des Geh- und Fahrrechts! Siehe Punkt 5.5.

Dieses Gutachten wird nach den von mir gewonnenen und im Gutachten beschriebenen Erkenntnissen gefertigt.

Sollten sich hierzu Aspekte ergeben, die mir nicht bekannt gemacht worden sind, wäre gegebenenfalls eine Nachbewertung vorzunehmen.

Der Hausverwalter erklärte mir am Ortstermin, dass er nur „hilfsweise“ als Verwalter tätig sei. Eine Legitimierung liegt mir nicht vor. Die Situation der Hauseigentümergeinschaft wird unter Punkt 3.3.2 beschrieben. Es kann von keiner ordnungsgemäßen Verwaltung ausgegangen werden. Es liegt kein aktueller Wirtschaftsplan oder Abrechnungen vor.

Die Teilungserklärung sieht unter Kapitel III. 5) vor: „...die übrigen Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Betriebskosten (z.B. für Wasser, Abwasser, Strom, Kaminkehrer und ähnlichem) einschließlich der Versicherungsprämien tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile. Dies gilt nicht falls lfd. Kosten durch Messeinrichtungen oder auf andere Weise einwandfrei getrennt festgestellt werden können; diese Kosten trägt der betreffende Wohnungseigentümer allein.“ Gemäß Akteneinsicht in das Gutachten aus 2007 teilte das Teileigentum Nr. 4 (die abgeschlossene Speicherfläche!) in der Hausgemeinschaft bzgl. des Umlageschlüssels der Kosten, vollumfänglich das Schicksal der übrigen Wohneinheiten.

Aus 2007 ist mir bekannt, dass damals der Speicher als abgeschlossene Wohnung (ohne Genehmigung!) genutzt worden ist und der Eigentümer an den Kosten der Hausgemeinschaft gemäß Umlageschlüssel mit dem 25/100 Miteigentumsanteil (somit ein Viertel der Gesamtkosten) sowie sonstigen verbrauchsbezogenen Kosten beteiligt worden ist. Zum aktuellen Stichtag handelt es sich um Teileigentum Speicher mit einer Nutzungsuntersagung als eigenständige Wohnung. Die Höhe der Kostentragungspflicht bei Nutzung als Speicher ist mir nicht bekannt und ggfs. eine Rechtsfrage, die von mir nicht zu klären ist. Ich weise an dieser Stelle lediglich auf das Risiko hin.

Aktuell ist eine Baustelle bzgl. Fassadenrenovierung zu erkennen. Ein Angebot über die zu erwartenden Kosten liegt mir nicht vor.

3 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Kelheim
Ort und Einwohnerzahl:	84048 Mainburg, es sind rd. 15.500 Einwohner im Stadtgebiet inkl. Eingemeindungen gemeldet
Überörtliche Anbindung und Entfernungen:	<p>Autobahnanschluss A 93 Holledau-Regensburg zur Autobahn A 9 München/Nürnberg ca. 5 Autominuten, ca. 30 Autominuten zum Flughafen München-Franz-Josef-Strauß, zum Zentrum München ca. 45 Autominuten, gute Anbindung nach Kelheim ca. 25 Autominuten, Landshut ca. 30 Minuten, Ingolstadt ca. 40 Minuten.</p> <p>Buslinie zum S-Bahn-Anschluss Freising sowie nach Landshut.</p>
Innerörtliche Lage:	<p>Das Grundstück liegt im Zentrum von Mainburg, der Bereich ist geprägt von Bestandsobjekten historischen Ursprungs. Das Objekt liegt in fußläufiger Nähe zum Marktplatz. Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung am Griesplatz, dort ist auch ein Großparkplatz.</p>
Wohnlage/ Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil	<p>Der Bereich Schwedengasse/Scharfstraße zeugt von der historischen Bebauung des Mainburger Ortskerns mit engen Gassen und kleinflächiger Bebauung in überwiegend geschlossener Bauweise. Gleichzeitig divergierende Nutzung im Quartier mit einer produzierenden Brauerei gegenüber zum Wertermittlungsobjekt in Richtung Osten, ferner sind Handwerk und Handel in der Gegend ebenso vertreten wie Wohnen in Bestands- und Neubauobjekten. Die Schwedengasse ist entlang der Südseite des Objektes nur als Fußweg ausgebildet. PKW-Anbindung erfolgt über die Scharfstraße zum Ortskern und den Ausfallstraßen.</p> <p>Geschäfte für Güter des täglichen und darüber hinausgehenden Bedarfs sowie Dienstleistungsbetriebe, Einkaufscenter und weiterführende Schulen sind in Mainburg vorhanden.</p>

Immissionen: Es handelt sich um eine innerstädtische Wohnlage. Gegenüber befindet sich ein Brauereibetrieb mit Produktion und Fuhrparkverkehr.

Topografische Grundstückslage: Geländeabfall von West nach Ost und von Nord nach Süd. Die Schwedengasse liegt höher als das Niveau des im Westen angrenzenden Areals, welches wesentlich unterhalb des Erdgeschossbereichs des Wertermittlungsobjektes liegt.

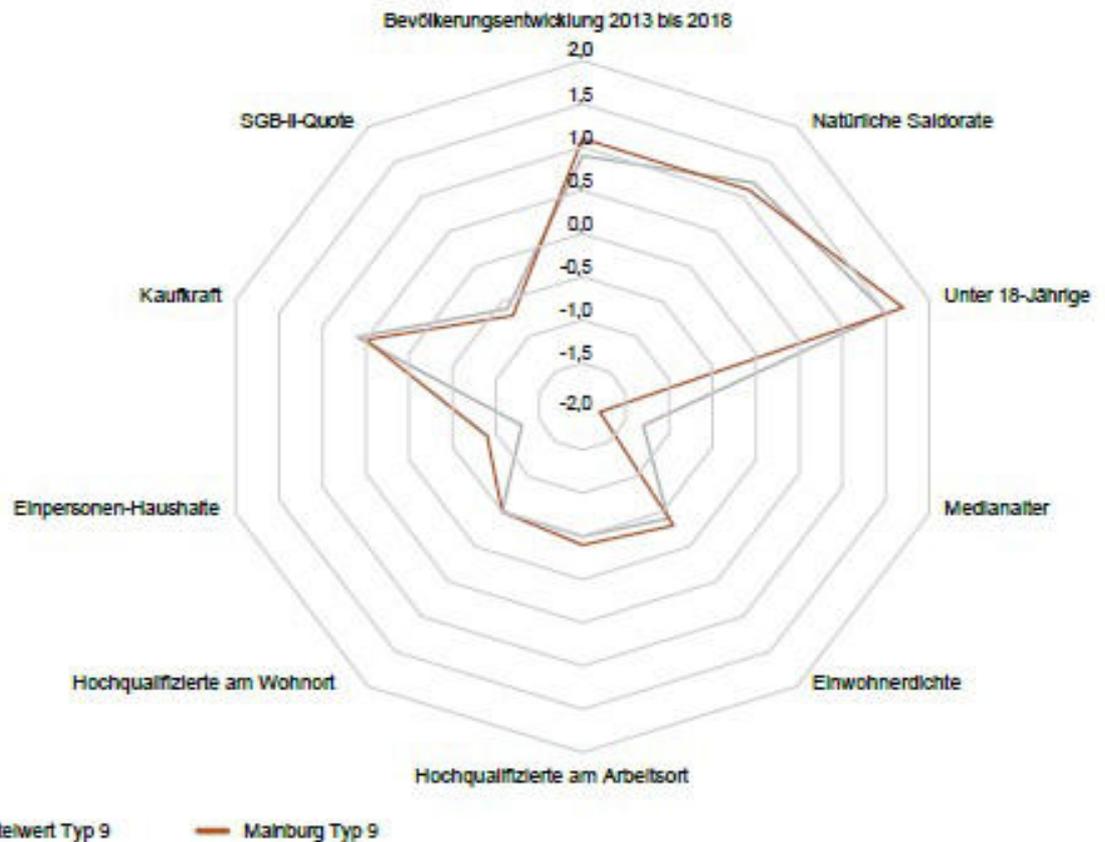
Die Lage des Grundstücks, seine Beziehung zum Ort und zur Umgebung sind aus den anliegenden Plänen bzw. Übersichtskarten zu ersehen.

3.2 Demographische Entwicklung

Demographie: Die Stadt Mainburg ist gemäß Auswertungen der Bertelsmann Stiftung dem Demographietyp 9 zuzuordnen: „Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“

Mainburg - Demografietyt 9

Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden



Quelle: Statistische Ämter der Länder, BA, ZEFIR, Faktor Familie GmbH, eigene Berechnungen

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

| Bertelsmann Stiftung

Charakteristik dieses
Demographietyps:

- Kleinere, meist kreisangehörige Gemeinden in ländlichen Regionen
- Starkes Bevölkerungswachstum und moderate Alterung
- Höchste Familienprägung
- Hohe Kaufkraft und geringe Arbeitslosigkeit

3.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

3.3.1 Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem aktuellen Grundbuchauszug vom 27. September 2023 liegt folgender Grundbuchstand vor:

Grundbuch von Mainburg Blatt 7874:

- 25/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstücksnummer 104, Schwedengasse 4, Gebäude- und Freifläche und einer Größe von 121 m², 1/1 Gemeinderecht, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Speicherraum mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 7871 bis Blatt 7874);

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 04.06.1998 URNR. 1064 Notar Dr. Hans Michael xxx, Mainburg Bezug genommen; übertragen aus Blatt 3936; eingetragen am 08.07.1998 und umgeschrieben am 09.03.2021.

Abteilung I:

Eigentümer: xxx

Abteilung II:

Lfd. Nr. 1:

Lastend am ganzen Grundstück

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 135/2 BVNr. 1 in Blatt 6380 gemäß Bewilligung vom 03.07.1998 UrNr.1254 Notar Dr. xxx, Mainburg und vom 15.04.1999 URNr. 707, Notar Dr. xxx, eingetragen am 28.06.1999 in Umschreibung der am 21.07.1998 eingetragenen Vormerkung und hierher übertragen am 09.03.2021.

Lfd. Nr. 2: gerötet

Lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht - AZ: 1 K 94/23); eingetragen am 27.09.2023.

Abteilung III:

Eintragungen sind vorhanden, die jedoch bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden

Bestandsverzeichnis: 1/1 Gemeinderecht

Gemäß Rückfrage am Bauamt der Stadt Mainburg gibt es keine Gemeinderechte mehr in Mainburg mit Ortsteilen.

Aus diesem Grunde kann nach meinem Ermessen kein Vorteil oder Wert aus dem Eintrag für das gegenständliche Grundstück abgeleitet werden.

Weitergehende Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind mir nicht bekannt.

Es wird für die Bewertung unterstellt, dass keine derartigen Beschränkungen/Rechte vorliegen, ansonsten wäre ggf. eine Nachbewertung erforderlich.

3.3.2 Mietvertrag und aktuelle Situation der Wohnungseigentümergeinschaft

Am Ortstermin gewährte Herr xxx Einlass ins Gebäude, Treppenhaus, allgemeiner Kellerbereich und Heizung im Dachgeschoss. Er ist Mitglied der Eigentümergemeinschaft. Er bezeichnete sich am Ortstermin und im Telefonat im Vorfeld als „Notverwalter“, mangels Vorhandensein eines ordentlich bestellten Verwalters. Ich habe ihm eine Liste bzgl. erforderlicher Angaben und Unterlagen vorgelegt und folgendes erfahren: Es gibt keinen Wirtschaftsplan und keine Protokolle bzgl. einberufener Eigentümerversammlungen. Es erfolgt keine Hausnebenkostenabrechnung, die Wohnungen seien sämtlich als sogenannte Inklusivmietverhältnisse vermietet. Da seitens des bewertungsgegenständlichen Eigentümers Nr. 4 keinerlei Zahlungen erfolgen, teile man unter den verbliebenen 3 Miteigentümers die Zahlungen dergestalt auf, dass monatlich ein Hausgeld von jeweils 350 € gezahlt werden soll und alle 3 Monate zusätzlich 300 € pro Einheit. Aktuell habe man einen Negativsaldo von 4.300,- € aus Nebenkostenunterdeckung. Eine Instandhaltungsrücklage sei nicht vorhanden. Es gibt keinen Energieausweis. Sonderumlagen sind aus der derzeit durchgeführten Sanierung der Westfassade zu erwarten. Ein Rechtsstreit sei anhängig. Genaueres ist mir nicht bekannt gemacht worden. Da die Nutzung des Teileigentums Nr.4 als Wohnung durch das Landratsamt mit Bescheid vom 09.11.2021 untersagt wurde, soll die Wohnung im Dachgeschoss seit 01.07.2021 nicht mehr vermietet sein (siehe 2.3). Weitere Ausführungen siehe auch Punkt 4.4.

Derzeit kann von einer ordnungsgemäßen Verwaltung nicht ausgegangen werden.

3.3.3 Baulasten und Denkmalschutz

Bayern führt kein Baulastenverzeichnis. Die Sicherung baurechtskonformer Zustände werden hier grundsätzlich im Grundbuch vorgenommen. Denkmalschutz besteht nicht.

3.3.4 Altlasten

Gemäß Rückfrage am Landratsamt Kelheim, Frau xxx wurde per E-Mail mitgeteilt: „Im Geltungsbereich der vorgenannten Anfrage (Flurnummer 104, Gemarkung Mainburg, in 84048 Mainburg, Schwedengasse 4), ist beim Landratsamt Kelheim, Sach-

gebiet Wasserrecht, Staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche/ Altlast bekannt.

Dies bedeutet nicht, dass der Bereich frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist. Durch die Nutzung, kann es auf der Fläche zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, Staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Hinsichtlich Kampfmittelverdacht liegen dem Landratsamt keine auswertbaren Unterlagen vor.“

3.3.5 Umlegungs-/Sanierungsverfahren

Gemäß Auskunft am Bauamt Stadt Mainburg liegt das Bewertungsobjekt weder in einem städtebaulichen Sanierungs- noch Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet

3.3.6 Bauleitplanung und öffentlich-/privatrechtlicher Zustand

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Mischgebiet

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist nach den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen. Danach sind in einem unbeplanten Innenbereich Bauvorhaben zulässig, soweit sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und sonstiger Gegebenheiten in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Diese ist von Wohngrundstücken sowie Wohn- und Geschäftshäusern als Bestandsobjekte mit unterschiedlichem Sanierungsgrad und Neubauten in offener Bauweise geprägt, differierend in Baustil und Größen.

Öffentlich-/privatrechtliche Situation:

TE 4: Speicherräume im Dachgeschoss

- **gemäß früherem Ortstermin (siehe 2.3) und Bestätigung des Verwalters, ausgebaut zu Wohnzwecken!**
- **Genehmigung zum Ausbau einer abgeschlossenen Wohnung liegt mir nicht vor.**

Bezüglich der Beurteilung der bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Zulässigkeit der Bebauung wird auf die Ausführungen unter dem Punkt 2.3 bzgl. des erfolgten Ausbaus der Speicherflächen zu einer Wohnung hingewiesen, wobei eine entsprechende Nutzungsuntersagung behördlich verhängt wurde

Weitere baurechtliche Einschränkungen, wie z.B. Erhaltungs- und Gestaltungssatzung oder Verfügungs- und Veränderungssperre liegen nicht vor.

Gemäß Urkunde Nr. 1064/1998 Begründung von Wohnungs- und Teileigentum erfolgte eine Aufteilung des Grundbesitzes in drei in sich

- **Bestehende Nutzungsuntersagung als Wohnung!**
- **Teile des Gemeinschaftseigentums wurden als Sondereigentum (v.a. Badezimmer) in das TE Nr. 4 integriert, eine Genehmigung hierzu liegt mir weder öffentlich-rechtlich noch privatrechtlich vor.**

abgeschlossene Wohnungen (Wohnungseigentum) und ein Teileigentum (Speicherräume). Unter Punkt II der Aufteilung ist hinsichtlich des Speichers folgendes geregelt: „Soweit behördlich zulässig, sind die im Dachgeschoss gelegenen und derzeit mit Speicher Nr. 4 bezeichneten Räume ebenfalls zur Nutzung als Wohnung vorgesehen. Eine entsprechende Nutzungsänderung wird der Eigentümer zu gegebener Zeit veranlassen.“ Ferner unter Punkt III Sonstige Bestimmungen: „Das Vertragsanwesen ist ausschließlich für Wohnungszwecke bestimmt. Jede Änderung dieses Bestimmungszweckes bedarf der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer. In dem Speicher Nr. 4 im Dachgeschoss ist ebenfalls eine Nutzung zu Wohnzwecken zulässig. Der jeweilige Eigentümer des Speichers Nr. 4 ist somit ohne Zustimmung der Gemeinschaft oder des Verwalters zum Ausbau des Speichers zu einer Wohnung und zur entsprechenden Nutzung zu Wohnzwecken berechtigt. Die Ausbaumaßnahmen sind jedoch nach den Regeln der Fachkunst durchzuführen. Soweit Veränderungen des Gemeinschaftseigentums erforderlich sind, sind diese so auszuführen, dass eine Beeinträchtigung bzw. Schädigung des Gemeinschaftseigentums bzw. der anderen Sondereigentumseinheiten in jedem Fall ausgeschlossen ist. Die Einhaltung baurechtlicher Vorschriften ist ausschließlich Sache des Eigentümers der Einheit Nr. 4. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Verwalter bzw., falls ein solcher nicht bestellt ist, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu unterrichten. Soweit erforderlich oder vom Eigentümer des Speichers Nr. 4 gewünscht, sind die anderen Eigentümer verpflichtet, bei einer Umwidmung des Speichers in eine Wohnung samt der damit verbundenen Änderung der Teilungserklärung samt Grundbuchvollzug auf Kosten des umwidmenden Teileigentümers mitzuwirken. Diese Berechtigung des Teileigentümers Nr. 4 ist dinglicher Teil dieser Urkunde.“

Gemäß Bescheid vom 13.03.2001 wurde seitens des Landratsamtes Kelheim das Bauvorhaben „Umbau des bestehenden Wohnhauses mit Dachstuhlerneuerung – Tektur- auf dem Flurstück 104 abgelehnt. Unter dem Punkt Gründe II wurde ausgeführt, dass über die Zu-

lässigkeit des Vorhabens im Einvernehmen mit der Stadt Mainburg zu entscheiden ist. Die Stadt Mainburg hat das erforderliche Einvernehmen verweigert. Im Bescheid wurden damals die fehlenden Stellplätze aufgeführt.

Gemäß BayBO sind Stellplätze in solcher Anzahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze, die durch die Änderung der baulichen Anlagen zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. Durch den geplanten Einbau einer weiteren Wohnung müsste auch ein weiterer Stellplatz geschaffen werden. Dies ist auf dem Baugrundstück nicht möglich. Einer Ablösung des Stellplatzes hat die Stadt Mainburg damals nicht zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Ausbau einer vierten Wohneinheit verweigert.

Hierzu liegt in den Unterlagen der Bauakte Korrespondenz zwischen der Gemeinde und dem LA dergestalt bei, dass seitens der Stadt Mainburg ausgeführt wird „dass in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens keine öffentlichen Parkplätze vorhanden sind und seit Jahren Parkplatzprobleme in diesem Bereich bestehen.“

Gemäß aktueller Rückfrage am Bauamt der Stadt Mainburg und am Landratsamt Kelheim hat sich die Situation seither seit 11.Mai 2023 dergestalt geändert, dass die aktuelle Stellplatzsatzung für den gemäß Anlage 2 definierten Bereich der Innenstadt, in dessen Zone das Bewertungsobjekt fällt, folgende Regeln gelten:

„Bei Ausbau eines bestehenden Dachgeschosses zu Wohnzwecken oder Nutzung des Erdgeschosses...sind keine Stellplätze nachzuweisen“.

Auf meine Nachfrage hin, ob nunmehr eine Genehmigung erreichbar wäre, wurde ich an das Landratsamt Kelheim Herrn xxx verwiesen: Meine schriftliche Anfrage ergab folgendes Ergebnis, mitgeteilt per E-Mail am 28.11.2023,

seitens des Landratsamtes Herrn xxx:
„...nach Rücksprache mit Fr. xxx und Hr. xxx⁵,
teilen wir folgendes mit:

Die Nutzungsuntersagung für die eigenständige Wohnung besteht noch.

⁵ Kreisbaumeister xxx

Ob diese durch ein Baugenehmigungsverfahren genehmigt werden kann, kann so einfach nicht beantwortet werden. Es ist dazu tatsächlich ein Antrag auf Baugenehmigung notwendig.

Im Übrigen auch für die Balkone an der Ostseite. Verschiedene Fachstellen wie z. B. Gemeinde, Denkmalschutz, usw. sind hier zu beteiligen. Von daher kann keine Aussage über eine erfolgreiche Baugenehmigung getroffen werden. Die Baugenehmigung von 1989⁶ ist weiterhin gültig, jedoch nur in dem genehmigten Umfang (aber wie oben erwähnt, sind die Balkone hier nicht genehmigt worden).

Bezüglich des Brandschutzes bzw. des baulichen Zustandes des Gebäudes können von unserer Seite her keine Aussagen getroffen werden. Im vereinfachten Genehmigungsverfahren wurde der Brandschutz nicht geprüft (auch bereits schon 1998 nicht mehr).“

Aus diesem Grunde entspricht der Ausbau der Speicherräume zu einer separaten Wohneinheit nicht den baurechtlichen Vorschriften.

In der vorstehenden Genehmigung aus dem Jahr 1998 war ursprünglich der Teilausbau des Dachgeschosses als Erweiterungsfläche der Wohnung im 2. OG (keine abgeschlossene Wohnung!) in ein Kinderzimmer und ein Gästezimmer (Südseite des Bodentraumes) sowie ein Bad an der Nordseite vorgesehen, ansonsten Speicherfläche. Hinweis: Aufgrund der Recherche ist davon auszugehen, dass das Bad außerhalb des Sondereigentums Nr. 4 an der Nordwestecke realisiert wurde (siehe hierzu 2.3).

3.3.7 Abgabenrechtlicher Zustand

Es bestehen nach Rücksprache im Bauamt der Stadt Mainburg zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine Auflagen bzw. Rückstände nach BauGB oder KAG.

⁶ 1998, es handelt sich um ein Schreibversehen.

3.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Straßenfront :	Richtung Osten ca. 8 m; auf der Südseite (zur Gasse) ca. 15 m.
Grundstücksgröße:	121 m ² .
Form:	annähernd rechteckig geschnittenes Grundstück.

3.5 Erschließungszustand

Straßenart Schwedengasset:	Gässchen im Bereich der Südseite des Wertermittlungsobjekts. Nur auf der Ostseite vor dem Wertermittlungsobjekt anfahrbar.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Wasser/Abwasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.

3.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Das Gebäude Schwedengasse 4 ist gemäß Lageplan gen Norden über die gesamte Gebäudebreite an die Flurnummer 103 angebaut. Ferner besteht ein Anbau des Nachbargebäudes auf Flurnummer 137 an das Bewertungsobjekt im Bereich der Gebäudewestecke. In der Örtlichkeit ist ein weiterer Anbau auf der Gebäudewestseite erkennbar. Das Gebäude ist somit eng eingebaut und nur auf der Ostseite anfahrbar, auf der Südseite durch die Gasse begehbar.

Die geringe Freifläche liegt vor dem Haus auf der Ostseite und ist räumlich zum öffentlichen Bereich nicht abgegrenzt (siehe auch Ausführungen unter Punkt 5.5.) Durch Anbauten konnten die Nord- und Westseite (hier auch erheblicher Niveauunterschied) nicht begangen werden.

3.7 Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Gemäß Rückfrage am Bauamt Mainburg sind bislang keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Es liegen mir zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinerlei Anhaltspunkte vor, die für einen begründeten Anfangsverdacht hinsichtlich etwaiger Schadstoffverunreinigungen des Grund und Bodens infrage kommen. Bei diesem Gutachten werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Untersuchungen des Bodens oder auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen vorgenommen.

Die Besichtigung erfolgte mittels Augenschein ohne zerstörende Untersuchungen und Eingriffe in die Bausubstanz. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt – bzw. bei Umbauten gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Achtung: Der bauliche Brandschutz und Schallschutz wird in diesem Gutachten nicht speziell überprüft, da er nicht in mein Beststellungsgebiet fällt. Er wird jedoch nach sachverständigem Ermessen als kritisch beurteilt beispielsweise hinsichtlich:

- **Einhaltung Anforderung Trittschall im Geschossdeckenbereich**
- **Ausführung Treppenhaus aus Brandschutzgesichtspunkten.**

Hierbei handelt es sich nicht um eine abschließende Aufstellung.

Ich empfehle die Einschaltung eines Sondersachverständigen! Eine Haftung für Auflagen aus derartigen Anforderungen muss ausgeschlossen werden.

Derartige Untersuchungen betreffen Sonderfachgebiete und fallen nicht in das Beststellungsgebiet der Sachverständigen. Eventuell wertbeeinflussende Erkenntnisse diesbezüglich eigenständiger Untersuchungen müssen gesondert berücksichtigt werden.

Bodenverunreinigungen können nur durch ein Altlastengutachten geprüft werden. Sollten Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden, empfehle ich ein Altlastengutachten anzufertigen.

3.8 Derzeitige Nutzung

Das Gebäude ist in 3 abgeschlossene Wohnungen (Nummer 1-3) und in Sondereigentum stehende Speicherflächen (Nummer 4 im Dachgeschoss) nebst mit gleicher Nummer bezeichneter Kellerräume aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentum gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung/Teilungserklärung. Das Gebäude ist überwiegend unterkellert. Dort sind Abstellräume für die Einheiten zugeordnet, ob Aufteilung, Größe und Zuordnung der Abstellräume mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung übereinstimmen, ist nicht bekannt. Gemäß Besichtigung 2007 befand sich der Gaszähler in einem der Abstellräume. Die Zentralheizung ist im Dachgeschoss (Bereich des Gemeinschaftseigentums neben dem Treppenhaus).

Die Speicherräume Nr. 4 sind gemäß Recherche beim Verwalter entgegen der fehlenden baurechtlichen Genehmigung zu einer abgeschlossenen Wohnung ausgebaut und zu Lasten des Gemeinschaftseigentums vergrößert (siehe hierzu u.a. Punkt 2.3 – Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht!). Die Räume stehen zum Wertermittlungsstichtag vermutlich leer. Die Nutzung als eigenständige Wohnung ist behördlicherseits untersagt (siehe 2.3). Dem Teileigentum Nr. 4 ist ein Kellerraum mit gleicher Nummer zugeordnet.

Die bauordnungsrechtliche Situation wurde unter 3.3.6 geschildert. Die aufgrund der geänderten Stellplatzsatzung sich ergebende Perspektive, aber auch die mit der unklaren Rechtslage zur Nutzung als Wohnung verbundenen Risiken in Bezug auf Instandhaltungsverpflichtung bei einem Miteigentumsanteil von 25/100 (25%) anstehenden Renovierungen bei defizitärer Instandhaltungsrücklage (Negativbetrag) usw. werden unter 4.4. unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gewürdigt.

4 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung zum Stichtag sowie die vorliegenden Unterlagen gemäß Auflistung (siehe Punkt herangezogene Unterlagen).

Achtung: Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die für die Wertermittlung wesentlichen Ausstattungsmerkmale, sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es konnten von Innen nur Teile des Gemeinschaftseigentums, wie der Heizungsraum, Treppenhaus und Kellerflure besichtigt werden.

4.2 Gebäude

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	<p>Altbestand im Ortskern, zweiseitig angebaut, erweitert durch Anbau auf der Westseite und Balkonanlage auf der Ostseite (siehe Hinweis 2.3).</p> <p>Nachträglich in Wohnungs- und Teileigentums-einheiten aufgeteilt. Das Haus besteht aus 3 Etagen und Dachgeschoss.</p> <p>Überwiegend unterkellert, Dachraum entgegen Genehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut (siehe Hinweis u.a. Punkt 2.3 und 3.3.6).</p>
Baujahr:	<p>Das genaue Baujahr konnte nicht ermittelt werden. Es liegen keine Pläne aus dem Ursprungsbaujahr vor. Gemäß Rückfrage am Vermessungsamt Abensberg wurde das Bewertungsobjekt im Juli 1928 im Rahmen einer Neuvermessung ebenfalls eingemessen.</p> <p>Das Gebäude ist somit historisch und über 80 Jahre alt.</p> <p>Gemäß Einsicht in die Bauakte und Hinweis in der Teilungserklärung wurde das Gebäude im Jahr 1998 teilrenoviert. Einzelgewerke wurden dabei renoviert bzw. erneuert, was insgesamt zu einer Gebäudeverjüngung führte. Aus diesem Grunde wird der Ist-Zustand der Aufbauten festgehalten und eine Verlängerung der Restnutzungsdauer abgeschätzt siehe Punkt 4.2.3).</p>
Außenansicht:	<p>Fassade hell geputzt; Schmuckgiebel an der Ostseite, nachträglich wurden Holzbalkone und eine Überdachung des obersten Balkons vorgesetzt, die den Baustil des Ursprungsgebäudes nicht widerspiegeln (siehe hierzu auch</p>

Hinweise unter 2.3 und 3.3.6). An der Westseite nachträglicher Gebäudeanbau mit Satteldach.

4.2.2 Ausführung und Ausstattung des Gesamtobjektes

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Vermutlich Massiv
Fundamente:	Vermutlich Massiv
Umfassungswände:	Vermutlich Ziegelmauerwerk, verputzt.
Innenwände:	Nicht bekannt
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendecken in den Etagen, Kellerdecke massiv (überwiegend Gewölbedecke).
Treppenläufe und Podeste:	Kellertreppe vermutlich Stahlbeton mit Fliesenbelag ohne Handlauf, Geschosse von EG bis DG offene Holztreppen (ohne Setzstufen) mit Holzhandlauf (siehe hierzu auch 2.3 Anmerkung).
Balkone:	Holzbalkone mit Holzgeländer EG bis 2. OG, Überdachung im 2. OG (siehe Hinweis zur Genehmigungssituation Punkt 3.3.6).
Aufzug:	nicht vorhanden
Dach: Dachform:	Satteldach mit kleinem Schmuckgiebel auf Ursprungsgebäude, Satteldach auf Anbau.
Dacheindeckung:	Die Spitzböden konnten nicht begangen werden, lt. Baubeschreibung und Augenschein Pfannendeckung.
Heizung:	Gaszentralheizung, Gas-Brennwertkessel, laut Verwalterauskunft aus dem Jahr 2006.
Schornsteinfeger: Energieausweis: Warmwasserversorgung:	xxx wurde nicht vorgelegt Zentrale Warmwasserversorgung
Bereich Hauseingang:	Kunststofftür weiß mit Glasausschnitt, Sprech- und Klingelanlage, 5 in die Hauswand eingelassene Briefkästen.

4.2.3 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Beim Bewertungsobjekt handelt sich um eine Bestandsimmobilie, die vermutlich um die Jahrhundertwende errichtet wurde und im Jahr 1998 eine Renovierung/Modernisierung erfuhr. Die Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung beträgt im Modell des Gutachterausschusses 80 Jahre und entspricht somit den Modellansätzen gemäß Anlage 1 ImmoWertV.

Wenn als Ursprungsbaujahr wider besseren Wissens das Jahr der Einmessung 1928 herangezogen würde, hätte bei einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren das Gebäude ohne Modernisierung und Instandhaltung-/setzung somit seine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer erreicht.

Es gilt im vorliegenden Gebäude jedoch zusätzlich zu würdigen, dass nach Aktenlage und Auskünften des Verwalters, ca. im Jahr 1998 verschiedene Instandsetzungsmaßnahmen bzw. Modernisierungen an Gebäudegewerken durchgeführt worden sind, welche eine Verlängerung der Restnutzungsdauer zur Folge haben. Da aber seither rd. 25 Jahre vergangen sind, ist dies zu würdigen. Aktuell wird eine Fassadenseite saniert.

Somit ist anhand des Ist-Zustandes am Ortstermin, der Sanierungszustand von bestimmten Gewerken im Gebäude zu bestimmen und davon abgeleitet eine modifizierte Restnutzungsdauer zu ermitteln:

Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle:

	Max. Punkte	Punkte im Objekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierungen des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Treppem	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	Summe:	3

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

Bezeichnung	Punkte
Nicht modernisiert	0 bis 1
Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5
Mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
Überwiegend Modernisiert	11 bis 17
Umfassend Modernisiert	18 bis 20

Da im vorliegenden Bewertungsfall das Gebäudealter, ausgehend vom Ursprungsbaujahr über 80⁷ Jahre alt ist, ist die Restnutzungsdauer (RND) gemäß nach folgender Formel zu ermitteln:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Wobei bei dem vorliegenden Modernisierungsgrad von 3 Punkten mit den folgenden Werten für a, b, und c gerechnet wird.

a	0,9033
b	1,9263
c	1,2505

$$RND = 0,9033 \times \frac{80^2}{80} - 1,9263 \times 80 + 1,2505 \times 80$$

Ergebnis: 18,2 gerundet 18 Jahre

Als Ergebnis erhält man bei 3 Punkten einen Modernisierungsgrad (Spanne 2-5 Punkte) gem. Anl. 2 ImmoWertV der kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung beinhaltet. Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauern von Wohngebäuden bei Modernisierungen mit 18 Jahren abgeleitet.

4.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung gemäß Planunterlagen und Besichtigung für Teileigentum Nr. 4:

Im Gebäude gibt es insgesamt drei genehmigte Wohneinheiten und einen Speicherraum der ebenfalls zu einer Wohnung ausgebaut und erweitert wurde, wofür aber die baurechtlichen Voraussetzungen fehlen (siehe Punkt 2.3 und 3.3.6). Pro Geschoss befindet sich jeweils 1 Wohneinheit, bezeichnet im Aufteilungsplan von 1998 mit Nrn. 1-3. Das Teileigentum „Speicherräume“ trägt die Nummer 4. Das Gebäude ist teilunterkellert, den Kellerräumen sind die Nummern analog zu den Wohneinheiten zugeordnet (siehe Hinweise zu Abweichungen Kelleraufteilung/Größen).

Gemäß äußerem Anschein handelt es sich um ausschließliche Wohnnutzung im Gebäude.

⁷ Ursprungsbaujahr ca. 1928, im Modell limitiert auf 80 Jahre

Kellergeschoss:	Offener Durchgangsbereich lt. Plan bez. als Waschraum, weiterer Abgang über 5 Stufen ohne Handlauf zu einem Gewölbekeller mit 4 abgeteilten Kellerabteilen. Anordnung nicht bekannt.
Erdgeschoss durch Geländelage nach Osten erhöht:	Hauseingang auf der Südseite zur Schwedengasse hin; Vorplatz/Treppenhaus, Zugang zu WE 1 (laut Plan) 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Diele/Gang, Balkon von außen sichtbar.
1. und 2. Obergeschoss:	Jeweils pro Geschoss eine 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Diele/Gang (laut Plan). Balkonanlage von außen sichtbar.
Dachgeschoss:	Laut Aufteilungsplan und Genehmigungsunterlagen (siehe Punkte 2.3, 3.3.6) Speicherräume. Gemäß Ortstermin in 2007 und Verwalterauskunft am Ortstermin wurden die Speicherräume zu einer abgeschlossenen Wohnung ohne baurechtlich Genehmigung ausgebaut, erweitert zu Lasten des Gemeinschaftseigentums und in 3 Zimmer, Küche, Bad, Diele eingeteilt. Nutzungsuntersagung liegt vor!
Gesamtzahl der Einheiten Schwedengasse 4 (am Wertermittlungstichtag)	Laut Genehmigung 3 Wohneinheiten und Speicherräume (siehe 2.3 und 3.3.6)

4.2.5 Beschreibung des zu bewertenden Teileigentums Nr. 4 im Dachgeschoss

Die Teileigentumseinheit Nr. 4 befindet sich im Dachgeschoss Schwedengasse 4. Sie wird über das gemeinschaftliche Treppenhaus (kein Fahrstuhl) erschlossen. In der Teilungserklärung liegt eine Grundrissaufteilung vor, bei der die Raumbezeichnungen „Kinder, Gäste und WC+Dusche“ durchgestrichen sind und lediglich die Bezeichnungen „Speicher und Gang“ verblieben sind bzw. eingetragen wurden. Die Raumaufteilung des Sondereigentums Speicher sieht 4 Räume vor, die über einen mittigen Flur erschlossen werden. Der Speicher lt. TE erstreckt sich fast über das gesamte Dachgeschoss. Daneben gibt es lt. Aufteilungsplan noch einen Raum „Heizung“, den Vorplatz und einen nicht ausgebauten Bereich an der Nordwestecke des Gebäudes außerhalb des Sondereigentums. Laut Ortstermin 2007 war dieser Bereich an der Nordwestecke (damals u. A. Badezimmer) sowie eine Ecke angrenzend zum Treppenhausbereich (Südwestseite) entgegen der Darstellung im Aufteilungsplan in das Sondereigentum Nr. 4 integriert und wie die gesamten Speicherräume des Sondereigentums ausgebaut als Wohnung.

Der mittige Gang erschloss seinerzeit vier Räume und das Bad, der Raum an der Nordseite Mitte war als Küche vorgesehen. Der als „Küche“ genutzte Raum war ursprünglich in der Baugenehmigung zur Erweiterung der Wohnung im 2. Obergeschoss als Dusche/WC geplant (Bezeichnung in der Abgeschlossenheit jedoch durchgestrichen). Er hatte entgegen der Plandarstellung ein kleines Fenster. Die Raumaufteilung habe ich dem Verwalter anhand einer eigenen Skizze aus 2007 vorgelegt, er bestätigte mir diese als aktuell gegeben zum Stichtag.

4.2.6 Raumprogramm/ Flächen:

Wichtiger Hinweis: Die Räume wurden wie erläutert gemäß Recherche als abgeschlossene Wohnung ausgebaut. Die Nutzungsuntersagung für die eigenständige Wohnung besteht (siehe Ausführungen unter 3.3.6 und 2.3). Die Baugenehmigung von 1989⁸ soll weiterhin gültig sein, jedoch nur in dem genehmigten Umfang, d. h. für einen nicht abgeschlossenen Teilbereich als Erweiterung der Wohnung im 2. OG (siehe Anlage 4/2). Die Bezeichnung der Räume wird in der nachstehenden Berechnung ebenfalls aufgeführt.

Derzeit sind, wie erläutert, Flächen in das Sondereigentum integriert, die gemäß Aufteilungsplan nicht zum Teileigentum Nr. 4 gehören (Bereich an der Nordwestecke, lt. Erkenntnissen aus Ortstermin 2007, Bad/Flur außerhalb des Sondereigentums). Insofern wird für die Wertermittlung die Fläche zugrunde gelegt, die sich aus der Darstellung im Aufteilungsplan ergibt.

Eine modifizierte Nutzflächenberechnung kann in Ermangelung einer Innenbesichtigung nicht erfolgen. Insofern werden hilfsweise die in der Baugenehmigung aus 1998 angegebenen Wohnflächen angesetzt. Da hier keine Angabe für den Raum „Speicher“ an der Nordostecke ausgewiesen ist, wird diese Fläche aus dem nicht genehmigten Tekturplan aus 1999 übernommen.

⁸ 1998, es handelt sich um ein Schreibversehen.

Bezeichnung lt. Plan Abgeschlossenheit/Anlage zur Teilungserklärung	Bezeichnung lt. Wohnflächenberechnung des Antrags zur Baugenehmigung Januar 1998 als Erweiterungsfläche der Wohnung im 2. OG.	m ²	Bemerkung
Speicher	Kinder	15,87	
Bezeichnung durchgestrichen	Gäste	11,38	
Bezeichnung durchgestrichen	WC/Dusche (nicht an dieser Stelle realisiert, siehe Anlage 4/3 und wichtige Hinweise im Gutachten unter 2.3)	7,14	
Gang	Gang	7,95	
	Summe	42,34	
	Putz 3%	1,27	
		41,07	
Speicher	Speicher	14,95	o. Putz
	Summe	56,02	
Nutzfläche (siehe vorstehende Ausführungen)	gerundet	56	

Für die Wertermittlung der abgeschlossenen Speicherfläche werden nachfolgend 56 m² angesetzt (siehe vorstehende Hinweise). Zum Teileigentum Nr. 4 gehört außerdem ein Abstellraum im Kellergeschoss.

4.2.7 Ausstattung

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:

Zum Stichtag nicht bekannt

Fenster und Türen:

Fenster:

Nicht bekannt

Wohnungsabschlusstür:

Holzzarge und Holztür

Zimmertüren:

Zum Stichtag nicht bekannt

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung:

Elektroinstallation:

Zum Stichtag nicht bekannt

Heizung:

Vermutlich an die Gaszentralheizung angeschlossen, in 2007; Heizkörper weiß.

Warmwasserversorgung:

Zentrale Warmwasserversorgung

Sanitäre Installation:

Zum Stichtag nicht bekannt

Kellergeschoss Abstellraum: Abtrennung zu den Nachbarabstellräumen durch Holz-Gittertrennwände;
Ausstattung mit Lichtschalter, Bodenbelag
Beton.

4.2.8 Zustand

Gemeinschaftseigentum

Es handelt sich um ein Bestandsobjekt, das in der Vergangenheit augenscheinlich renoviert und modernisiert wurde. Der genaue Umfang und Qualität der Maßnahmen ist nicht nachvollziehbar. Problematisch wird im Gebäude vor allem der Bereich Schallschutz beurteilt. Im Bereich des historischen Kellers ist Feuchtigkeit festzustellen. Ferner bestehen Unsicherheiten wie z.B. aus der Genehmigungssituation Balkonanlage und Brandschutz Treppenhaus (siehe hierzu Ausführungen Gutachten). Am Gesamtgebäude ist sowohl von außen als auch in den besichtigten Teilen des Gemeinschaftseigentums ein gewisser Unterhaltungsstau erkennbar. Gemäß Rücksprache mit dem kommissarischen Verwalter wurde mit einer Fassadenrenovierung im Bereich des Treppenhausanbaus bereits begonnen, deren Finanzierung über Sonderumlagen geplant ist. Auch hierüber wurden mir keine weiteren Informationen/Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Teileigentum Nr. 4

Da gegenständliche Sondereigentum Nr. 4 konnte zum aktuellen Stichtag nicht besichtigt werden. Aufgrund der Nutzungsuntersagung als abgeschlossene Wohnung, des nicht bekannten aktuellen Zustands der Speicherräume sowie des zu unterstellenden Grundrisses gemäß Aufteilungsplan (d. h. ohne Berücksichtigung der Flächen außerhalb des Sondereigentums Nr. 4 im Dachgeschoss wie das Bad) wird ein einfacher Zustand als Abstellfläche im Speicher unterstellt.

4.3 Außenanlagen

Das Grundstück ist fast vollständig bebaut. Lediglich eine schmale Grundstücksfläche an der Ostseite ist gepflastert und optisch nicht abgegrenzt zur Straßenfläche (siehe hierzu Ausführungen unter 5.5).

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

A) Perspektive

Aus der Korrespondenz zwischen der Gemeinde und dem LAA Kelheim ergab sich die Problematik „dass in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens keine öffentlichen Parkplätze vorhanden sind und seit Jahren Parkplatzprobleme in diesem Bereich bestehen.“ In der Nutzungsuntersagung aus 2001 wurde ausgeführt „Eine Genehmigung war nach damaliger Aktenlage aufgrund fehlender Stellplätze nicht möglich.“

Gemäß aktueller Rückfrage am Bauamt der Stadt Mainburg und am Landratsamt Kelheim hat sich die Situation seit 11. Mai 2023 dergestalt geändert, dass die aktuel-

le Stellplatzsatzung für den gemäß Anlage 2 definierten Bereich der Innenstadt, in dessen Zone das Bewertungsobjekt fällt, folgende Regeln gelten:

„Bei Ausbau eines bestehenden Dachgeschosses zu Wohnzwecken oder Nutzung des Erdgeschosses...sind keine Stellplätze nachzuweisen“.

Insofern habe ich Rücksprache gehalten, ob nunmehr eine Genehmigung erreichbar wäre. Ich wurde ich an das Landratsamt Kelheim Herrn xxx verwiesen, der mitteilte, dass die Nutzungsuntersagung für die eigenständige Wohnung noch besteht und weiterhin ausführte: „Ob diese durch ein Baugenehmigungsverfahren genehmigt werden kann, kann so einfach nicht beantwortet werden. Es ist dazu tatsächlich ein Antrag auf Baugenehmigung notwendig. Im Übrigen auch für die Balkone⁹ an der Ostseite. Verschiedene Fachstellen wie z. B. Gemeinde, Denkmalschutz, usw. sind hier zu beteiligen. Von daher kann keine Aussage über eine erfolgreiche Baugenehmigung getroffen werden. Die Baugenehmigung von 1989¹⁰ ist weiterhin gültig, jedoch nur in dem genehmigten Umfang (aber wie oben erwähnt, sind die Balkone hier nicht genehmigt worden). Bezüglich des Brandschutzes bzw. des baulichen Zustandes des Gebäudes können von unserer Seite her keine Aussagen getroffen werden. Im vereinfachten Genehmigungsverfahren wurde der Brandschutz nicht geprüft (auch schon 1998 nicht mehr).“

Es kann eine gewisse Perspektive hieraus abgeleitet werden, welche mit einem Zuschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal auf den vorläufigen Verfahrenswert aufzuschlagen wäre.

B) Risiken/Kosten:

Umlageschlüssel Kosten:

Die Teilungserklärung sieht unter Kapitel III. 5) vor: „...die übrigen Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Betriebskosten (z.B. für Wasser, Abwasser, Strom, Kaminkehrer und ähnlichem) einschließlich der Versicherungsprämien tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile. Dies gilt nicht falls lfd. Kosten durch Messeinrichtungen oder auf andere Weise einwandfrei getrennt festgestellt werden können; diese Kosten trägt der betreffende Wohnungseigentümer allein.“ Gemäß Akteneinsicht in das Gutachten aus 2007 teilte das Teileigentum Nr. 4 (die abgeschlossene Speicherfläche!) in der Hausgemeinschaft bzgl. des Umlageschlüssels der Kosten, vollumfänglich das Schicksal der übrigen Wohneinheiten.

Aktuell soll lt. kommissarischem Verwalter von Teilungseigentum Nr. 4 keine Zahlungen geleistet werden.

Aus 2007 ist mir bekannt, dass damals der Speicher als abgeschlossene Wohnung (ohne Genehmigung!) genutzt worden ist und der Eigentümer an den Kosten der Hausgemeinschaft gemäß Umlageschlüssel mit dem 25/100 Miteigentumsanteil (somit ein Viertel der Gesamtkosten) sowie sonstigen verbrauchsbezogenen Kosten beteiligt worden ist. Zum aktuellen Stichtag handelt es sich um Teileigentum Speicher mit einer Nutzungsuntersagung als eigenständige Wohnung. Die Höhe der Kos-

⁹Balkon ist im Dachgeschoss nicht vorhanden

¹⁰ 1998, es handelt sich um ein Schreibversehen

tentrtragungspflicht bei Nutzung als Speicher ist mir nicht bekannt und ggfs. eine Rechtsfrage, die von mir nicht zu klären ist. Hierüber besteht ein Risiko. Aktuell ist eine Baustelle bzgl. Fassadenrenovierung zu erkennen. Ein Angebot über die zu erwartenden Kosten liegt mir nicht vor.

Kosten im Zuge des Erhalts einer Genehmigung zu Wohnraum

In der Teilungserklärung ist geregelt „Der jeweilige Eigentümer des Speichers Nr. 4 ist somit ohne Zustimmung der Gemeinschaft oder des Verwalters zum Ausbau des Speichers zu einer Wohnung und zur entsprechenden Nutzung zu Wohnzwecken berechtigt. Die Ausbaumaßnahmen sind jedoch nach den Regeln der Fachkunst durchzuführen. Soweit Veränderungen des Gemeinschaftseigentums erforderlich sind, sind diese so auszuführen, dass eine Beeinträchtigung bzw. Schädigung des Gemeinschaftseigentums bzw. der anderen Sondereigentumseinheiten in jedem Fall ausgeschlossen ist. Die Einhaltung baurechtlicher Vorschriften ist ausschließlich Sache des Eigentümers der Einheit Nr. 4.... Soweit erforderlich oder vom Eigentümer des Speichers Nr. 4 gewünscht, sind die anderen Eigentümer verpflichtet, bei einer Umwidmung des Speichers in eine Wohnung samt der damit verbundenen Änderung der Teilungserklärung samt Grundbuchvollzug auf Kosten des umwidmenden Teileigentümers mitzuwirken.

Der Brand- und Schallschutz wird im Gebäude als problematisch beurteilt. Insbesondere wurde seitens des Stadtbaumeisters das Fehlen des 2. Rettungsweges angeführt. Problematisch ist die Anleiterbarkeit des Gebäudes u.A. aufgrund der schmalen Schwedengasse und Enge zur Nachbarbebauung.

Umbaukosten zur Herstellung des Ausbauzustandes gemäß Baugenehmigung aus 1998.

In der Genehmigung aus dem Jahr 1998 war ursprünglich der Teilausbau des Dachgeschosses als Erweiterungsfläche der Wohnung im 2. OG (somit als nicht abgeschlossene Wohnung) in ein Kinderzimmer und ein Gästezimmer (Südseite des Bodenraumes) sowie ein Bad an der Nordseite vorgesehen (ansonsten Speicherfläche). Das vorhandene Badezimmer und ein Teil des Flures liegen lt. Recherche außerhalb der vorgesehenen Flächen des Teileigentums 4 gemäß Darstellung im Plan der Abgeschlossenheit (siehe hierzu auch Flächenermittlung unter Punkt 4.2.6. und 2.3).

Im Falle der Herstellung des genehmigten Ausbauzustandes fallen Umbaukosten an. Die darunter liegende Wohnung ist nicht im Eigentum des Schuldners. Eine Zusammenlegung kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse somit nicht unterstellt werden.

Gleichwohl ist die unter A) genannte Perspektive, dass eine Genehmigung zum Ausbau einer abgeschlossenen Wohnung zu erreichen ist, in gewisser Weise vorhanden. Gleichzeitig ist diese mit Risiken und Kosten (siehe B) verbunden.

Zusammenfassend halten sich nach sachverständigem Ermessen diese Vor-/Nachteile, Kosten/Risiken die Waagschale, so dass von einem wertmäßigen Ansatz hierfür abgesehen wird und mit plus/minus 0 angesetzt wird.

5 Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 16.11.2023 für folgenden Grundbesitz ermittelt:

Grundstück Fl. Nr. 104 mit 121 m² in der Schwedengasse 4, 84048 Mainburg, 1/1 Gemeinderecht,

hiervon:

Speicherräume (ausgebaut zur Wohnung ohne baurechtliche Genehmigung und erweitert ohne bekannte rechtliche Grundlage, siehe Ausführungen im Gutachten u.a. Punkte 2.3 und 3.3.6.

Es handelt sich um einen 25/100 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den Speicherräumen im Dachgeschoss und dem Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

gleichbedeutenden Begriffen „gemeiner Wert“, „Verkehrswert“ oder „Marktwert“ bezeichnet.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) *„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*¹¹

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks bzw. des Gegenstands der Wertermittlung zu bestimmen. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Dies gilt auch für den Grundstückszustand, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (Qualitätsstichtag). Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag sind im vorliegenden Fall identisch.

Die allgemeinen Wertverhältnisse (Wertniveau) auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie der wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der jeweils aktuellen Fassung.

In der ImmoWertV sind die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes beschrieben. Hiernach sind

¹¹ Vgl. §194 BauGB

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach der Art des Wertermittlungsobjekts, d.h. welche Preismechanismen auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind; die Wahl ist zu begründen. Bei allen Wertermittlungsverfahren kommt es entscheidend darauf an, das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt in die Wertermittlungsmethodik zu integrieren.

Demzufolge wählt man:

- **das Vergleichswertverfahren**

wenn derartige Objekte im gewöhnlichen Grundstücksverkehr hauptsächlich auf der Grundlage von Vergleichspreisen aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt werden.

Bei dem Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke abgeleitet, die hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

- **das Ertragswertverfahren**

wenn sich der Verkehrswert auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt. Dem Käufer kommt es dabei auf die Verzinsung des investierten Kapitals an, d. h. die Preisbemessung erfolgt nach der Ertragsfähigkeit der Immobilie. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Immobilien angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens, wie auch bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens, finden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt direkt Eingang in die Wertermittlung.

- **das Sachwertverfahren**

wenn sich das Marktgeschehen durch eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung bestimmt. Im Vordergrund der Kaufüberlegungen steht hier der Substanzwert. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Die Einbeziehung des Grundstücksmarktes erfolgt durch Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV).

Gemäß § 6 (2) ImmoWertV sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, d. h. die Marktanpassung vorzunehmen. Diese erfolgt beim Sachwertverfahren durch Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV) und ist i.d.R. im Vergleichswert- und Ertragswertverfahren bereits im Verfahren berücksichtigt.

Anschließend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks, soweit diese nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, im Anschluss an die Ermittlung der vorläufigen marktangepassten Verfahrenswerte durch Zu- oder Abschläge marktkonform berücksichtigt.

Liegen geeignete Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vor, ist das Vergleichswertverfahren den beiden anderen Verfahren im Hinblick auf die erforderliche Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt vorzuziehen. Der Grundstücksmarkt für Wohnungseigentum stellt bei der Kaufpreisbemessung auf €/m² Wohnfläche als gebräuchlichen Kaufpreisindikator ab. Entsprechend den Gepflogenheiten des Teilmarktes für Eigentumswohnungen wird zur Ableitung des Verkehrswertes primär das Vergleichswertverfahren durchgeführt, da die Marktteilnehmer Kaufpreise pro m² Wohnfläche vergleichen und somit der Grundstücksmarktbezug hergestellt wird. Ein entscheidender Vorteil dieses Verfahrens liegt darin, dass keine Marktanpassungsab- oder zuschläge ermittelt werden müssen, da sich die Lage am Markt bereits in den Vergleichskaufpreisen widerspiegelt.

Es liegt im Bewertungsfall eine Speicherfläche vor, die bauordnungsrechtliche Genehmigung zur abgeschlossenen Wohnung fehlt. Vergleichskaufpreise für derartige Flächen werden im ländlichen Raum nicht geführt, insofern entfällt das Vergleichswertverfahren.

Im Markt der Wohnungs- und Teileigentümer wird neben dem Selbstbezug v.a. die Vermietung angestrebt, d.h. die Objekte dienen in diesem Teilmarkt der Kapitalanlage und Erzielung von Einnahmen. Es gibt einen Mietmarkt für Bestandsobjekte. Aus diesem Grunde empfiehlt sich für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren als geeignetes Verfahren. Das Sachwertverfahren ist nicht geeignet, da u. A. keine Sachwertfaktoren für diesen Teilmarkt abgeleitet werden.

5.2 Bodenwertermittlung

5.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Bodenrichtwertkarte von Mainburg, Richtwertgebiet 14, Teilgebiet 14.32 bezogen auf durchschnittliche Lagewerte, baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei **350,00 €/m²**, zum **Stichtag 01.01.2022**. Die Richtwertkarte wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Kelheim erstellt.

Die Richtwertkarte gibt keine Auskunft über Grundflächenzahl (GRZ), Grundstücksfläche, -tiefe und Anzahl der Vollgeschosse.

5.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 16.11.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= WA
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= 3
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche Fl. Nr. 104	= 121 m ²

Der Bodenrichtwert ist an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.11.2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks anzupassen.

Hinweis: für die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes mit 121 m² liegt in der Literatur kein Umrechnungsfaktor vor. Es wird als sachgerecht erachtet die Umrechnungskoeffizienten des Institutes Sprengnetter heranzuziehen, welches bereits ab einer Fläche von 150 m² Umrechnungskoeffizienten ausweist. Zur Ableitung der Bodenwerterhöhung wird auf ein Vergleichsgrundstück mit üblicher Grundstücksgröße von 600 m² abgestellt.

Umrechnung:

	Größe	Umrechnungskoeffizient
Grundstücksgröße	150 m ²	1,60
Vergleichsgrundstück	600 m ²	1,05

$\frac{\text{Index bei 150 m}^2}{\text{Index bei 600 m}^2} \quad * \quad \text{BRW € pro m}^2$

Somit $\frac{1,60}{1,05} * 350 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 533 \text{ €/m}^2$

Nach sachverständigem Ermessen wird für die geringere Grundstücksgröße bei hoher Ausnutzung der Wert mit 530 €/m² gerundet angesetzt. diese Bodenwerterhöhung entspricht den marktüblichen Gepflogenheiten bei kleinen Grundstücken mit hoher baulicher Ausnutzung in Innenstadtlage. Weitere Einflussfaktoren sehe ich als nicht gegeben.

Der **Bodenwert** beträgt somit für das Grundstück Schwedengasse 4, zum Stichtag 16.11.2023 pro m² 530 Euro.

Ableitung des anteiligen Bodenwerts von TE Nr. 4	
Gesamtbodenwert 121 m ² * 530 Euro	= 64.130,-- €
Bodenwert für Miteigentumsanteil TE Speicher 25/100	= <u>ger. 16.033,-- €</u>

Der **Bodenwertanteil für den Miteigentumsanteil von Teileigentum Nr. 4** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.11.2023 somit rd. **16.033,-- Euro**.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell des Ertragswertverfahrens ist in den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV geregelt.

Nachfolgend wird das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV angewandt, unter Aufteilung des Ertragswerts in einen Boden- und Gebäudewertanteil.

Nach allgemeinem Wertermittlungsverständnis werden geeignete Objekte im Ertragswertverfahren bewertet, wobei die marktüblich erzielbaren Mieten (Rohertrag) abzüglich der Bewirtschaftungskosten und der angemessenen Bodenwertverzinsung kapitalisiert und der volle Bodenwert zugeschlagen wird.

Ansatz für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren sind die bei Fremdnutzung wie auch bei eigengenutzten Räumlichkeiten marktüblich erzielbaren jährlichen Mieten und Pachten aus dem Grundstück. Diese Einnahmen aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung bezeichnet man als Rohertrag.

Von dem so ermittelten Jahresrohertrag sind die Aufwendungen, die der Eigentümer für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung, einschließlich Erhaltung des Grundstücks laufend aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten), abzuziehen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Das Mietausfallwagnis berücksichtigt neben der Uneinbringlichkeit von Mietforderungen auch das vorübergehende Leerstandsrisiko. Der so ermittelte Reinertrag ist eine maßgebliche Ausgangsgröße für den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks.

Die Verfahrensmethode bei der Ertragswertermittlung beruht auf der Erkenntnis, dass der Reinertrag aus dem Objekt die Gesamtverzinsung der Investition darstellt, sowohl die Bodenverzinsung als auch die Verzinsung der baulichen Anlagen. Nun weiß man, dass der Boden sozusagen unvergänglich ist, während die Gebäude auch bei ordnungsgemäßer Instandhaltung nur eine begrenzte wirtschaftliche Nutzungsdauer haben. Der Reinertrag wird daher aufgespalten in die Verzinsungsanteile des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen.

Als unbegrenzt wirtschaftlich nutzbares Wirtschaftsgut wird der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts bei Ansatz eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes auf ewig kapitalisiert und ergibt den Bodenertragswert; während der Ertragswertanteil der baulichen Anlagen als Zeitrente auf die Dauer der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer (RND), zu sehen ist. Der Barwert der Zeitrente ist der Ertragswertanteil der baulichen Anlagen.

Die Summe aus dem Bodenwert des Grundstücks und dem Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt den (vorläufigen) Ertragswert.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt findet entscheidend bereits durch den Ansatz marktgerechter Ertragsverhältnisse und Liegenschaftszinssätze (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) Eingang in das Wertermittlungsverfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die nicht bereits im Verfahren mit den angesetzten Erträgen, Bewirtschaftungskosten, einer entsprechend verlängerten oder verkürzten Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen oder auch im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt worden sind, sind durch Zu- oder Abschläge aus Marktsicht anschließend zu würdigen. Hierzu zählen insbesondere wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen aufgrund wohnungs-, miet- und vertragsrechtlicher Bindungen abweichende Erträge, ein über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Baumängel und Bauschäden einschließlich Instandsetzungsrückstau).

5.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Mietansatz

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Das Bewertungsobjekt ist eine vermutlich (siehe 2.3) leerstehende, als Speicherfläche genehmigte, aber gemäß Recherche zu Wohnräumen ausgebaute Teileigentumseinheit Nr. 4 im Dachgeschoss. Es ist ein Kellerraum zugeordnet.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 2 WertV). Mainburg mit Ortsteile besitzt keinen Mietspiegel.

Das Teileigentum Speicherfläche wird mit 56 m² angesetzt (siehe Ableitung unter 4.2.6). Bezüglich der Speicherfläche verweise ich auf die ausführlichen Erläuterungen zu den Besonderheiten des Teileigentums v.a. unter den Punkten 2.3. und 3.3.2. sowie 3.3.6. Eine Nutzung ist demnach zum Wertermittlungstichtag nur im Sinne von Abstellräumen/Hobbyräumen zu unterstellen.

Diesem Umstand ist im Mietansatz Rechnung zu tragen. Ich halte es als sachgerecht die Nettokaltmiete im Bereich für Abstellflächen mit pauschal 200 Euro monatlich anzusetzen, was bei der genehmigten Größe rd. 3,57 Euro pro m² entspricht.

Objekt	Nutzflächen* ¹² (m ² rd.)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			monatlich (€)	jährlich (€)
Speicherfläche Nr. 4	56	pauschal	200,00 €	2.400,00

¹² siehe Hinweise unter den Punkten 2.3 und 4.2.6

Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV)

Die Abzüge für Bewirtschaftungskosten erfolgen im Modell nach ImmoWertV § 32 i.V. m. Anlage 3 zur ImmoWertV, dies ausschließlich zum Zwecke der Ermittlung des Ertragswertes.

Als einheitlicher Mietbegriff wurde die Nettokaltmiete gebildet und die Einnahmen ohne Betriebskostenanteile im Sinne der Betriebskostenverordnung ermittelt. Es ist somit kein Abzug für Betriebskosten zu bilden. Im Bereich Instandhaltung werden für als Speicherfläche genehmigte Teileigentumseinheit in Anlehnung von Lagerflächen gemäß ImmoWertV 30 % des Ansatzes für Wohnen mit 13,50 €/m² Wohnfläche (13,50 €*30%), also gerundet 4,10 €/m² angesetzt und als Verwaltungskosten 412,00 € p.a. Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % des gewähltem Mietansatzes.

Es werden somit folgende Bewirtschaftungskosten ermittelt:

b) Speicher TE 4:

Bewirtschaftungskosten Ansatz Speicher		Anzahl	Betrag
Verwaltungskosten:	Einzelansatz (lt. II.BV und Ortsüblichkeit) 412,00 € pro Jahr	1	412,00 €
Instandhaltungskosten:	4,10 € pro m ² Wohnfläche ¹³	56	229,60 €
Mietausfallwagnis:	2% der Nettokaltmiete von 2.400,00 €		48,00 €
Summe:	rd. 29%		689,60 €

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages als auch bei der Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Der Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2) ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz, der bei der Ermittlung der Barwerte des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Gemäß Empfehlung des Immobilienverbandes IVD¹⁴ wird ein Liegenschaftszins für den Teilmarkt „Eigentumswohnung“ in der Spanne von 1,0 – 4,0 % ausgewiesen.

Es handelt sich um ein Bestandsobjekt, überwiegend Altbausubstanz, teilrenoviert und modernisiert vor rd. 25 Jahren. Der genaue Umfang und die Qualität der Maßnahmen ist nicht nachvollziehbar. Problematisch wird im Gebäude vor allem der Be-

¹³ Ansatz Wohn- statt Nutzfläche siehe Punkt 4.2.6

¹⁴ Veröffentlicht, Empfehlung des Immobilienverbandes IVD Bundesverband; Stand Januar 2022, veröffentlicht in GUG 2023, Werner Verlag

reich Schallschutz beurteilt. Ferner bestehen Unsicherheiten, wie z.B. aus der Genehmigungssituation Balkonanlage und Brandschutz Treppenhaus (siehe hierzu Ausführungen Gutachten). Das Objekt ist im Ortskern eng eingebaut und bietet von daher bei der gegebenen Grundstücksgröße wenig Freiflächen. Die Stellplatzsituation im Gebiet ist problematisch, aber zum Stichtag für TE 4 keine erforderlich.

Die Speicherfläche wurde ohne Genehmigung zu einer Wohneinheit ausgebaut. Eine Nutzung ist nur eingeschränkt möglich. Siehe hierzu ausführliche Ausführungen zu den Besonderheiten und Risiken v.a. unter den Punkten 2.3 und 4.4.

Das Teileigentum Nr. 4 birgt wie dargelegt erhöhte Risiken, die bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes eingepreist werden. Der Liegenschaftszinssatz wird mit 5% angesetzt.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der jährlich nachschüssige Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor), umgangssprachlich auch „Vervielfältiger“ genannt, ergibt sich aus dem jeweils objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer und beträgt im vorliegenden Bewertungsfall 11,69.

Der Ertragswertanteil der baulichen Anlagen wird mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors als Zeitrente kapitalisiert.

Der Ertragswertanteil der baulichen Anlagen wird mit Hilfe des Vervielfältigers als Zeitrente kapitalisiert.

Restnutzungsdauer (§4 (3) ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt.

Es wurde wie unter Punkt 4.2.3 erläutert eine fiktive Restnutzungsdauer gebildet. Es ist somit zum Wertermittlungsstichtag von noch 18 Jahren wirtschaftlicher Restnutzungsdauer bei einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen.

Marktanpassung

Durch die Höhe der gewählten Parameter wurde der Marktanpassung im Verfahren bereits ausreichend Rechnung getragen.

Besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Hier wird auf die Ausführungen unter 3.3.2, 2.3 und 4.4 verwiesen.

5.3.3 Ertragswertberechnung für Teileigentum Nr. 4 Speicher

Gebäude	Mietfläche (m ² rd.)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich	jährlich
Speicher Nr. 4	56	pauschal	200,00 €	2.400,00
Summe			200,00 €	2.400,00

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)				2.400,00 €
Bewirtschaftungskosten			-	689,60 €
jährlicher Reinertrag			=	1.710,40 €
Reinertragsanteil des Bodens				
Bodenwert * Liegenschaftszinssatz	16.033,00 €	5,00%	-	801,65 €
Ertrag der baulichen Anlagen			=	908,75 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV)				
bei p = 5,00 % Liegenschaftszinssatz				
und n = 18 Jahren Restnutzungsdauer			x	11,69
Ertragswert der baulichen Anlagen			=	10.623,29 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			+	16.033,00 €
vorläufiger Ertragswert			=	26.656,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)				
siehe 4.4			+/-	0,00 €
				26.659,29 €
Ertragswert				
			rd.	27.000 €

5.4 Verkehrswert

Nach der maßgebenden Wertermittlungsverordnung ist der Einfluss der herrschenden Marktlage bei der Ableitung des Verkehrswertes insbesondere von vorrangiger Bedeutung, da der Verkehrswert definiert ist, als der am Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu realisierender Kaufpreis. Es wird daher im Bewertungsfall für angemessen erachtet, den Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren abzuleiten, da hier die Kriterien des Marktes in Form von Angebot und Nachfrage am besten repräsentiert werden.

Eine weitere Ableitung des Verkehrswerts der vorliegenden Teileigentumseinheit mittels Einordnung in den entsprechenden Teilmarkt unserer Region (Vergleichswert), scheidet nach meinem Ermessen aus folgenden Gründen:

Dem Vergleichswertverfahren liegt die Annahme zugrunde, dass für die zu bewertende Einheit ein Preis bezahlt werden würde, wie er für vergleichbare Einheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in dem Zeitpunkt, zu dem die Einheit zu bewerten ist, gezahlt worden ist.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass genügend Kaufpreise vergleichbarer Objekte vorliegen, deren Verkäufe zeitnah zum Wertermittlungsstichtag liegen.

Diese unmittelbare Vergleichbarkeit halte ich im Fall der vorliegenden Immobilie auf dem Bestandsmarkt in unserer Region als nicht abgebildet: Beispielhaft sei hier aufgeführt

- Fehlende Baugenehmigung als eigenständige Wohnung;
- Integrierung von Flächen welche im Gemeinschaftseigentum stehen;
- Negativsaldo auf dem Hauskonto, fehlende Instandhaltungsrücklage;
- Fehlende Vergleichskaufpreise von Speicherräumen, die als Teileigentum verkauft wurden und für deren Ausbauzustand die öffentlich-rechtliche Genehmigung fehlt.

Aufgrund dieser Konstellation halte ich eine Vergleichswertermittlung als nicht durchführbar und leite den Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren ab.

Der **Ertragswert** für die Teileigentumseinheit Nr. 4 wurde ermittelt mit 27.000 Euro.

Der Verkehrswert für den Grundbesitz:

von Speicherräumen¹⁵ (keine Innenbesichtigung ermöglicht, derzeit bestehende Nutzungsuntersagung für den ohne baurechtliche Genehmigung Ausbau zur eigenständigen Wohnung, siehe Ausführungen im Gutachten),

25/100 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Fl.Nr. 104 Schwedengasse 4 mit 121 m², 84048 Mainburg, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Speicherraum im Dachgeschoss und dem Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, vorgetragen im Grundbuch von Mainburg, Blatt 7874

wird zum Wertermittlungstichtag 16.11.2023 ermittelt mit rd.:

27.000,00 €

in Worten: siebenundzwanzigtausend Euro

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Mainburg, den 18. Dezember 2023

Sybilla Freudenmacher



¹⁵ Bezeichnung aus Teilungserklärung, im Grundbuch bezeichnet als „Speicherraum mit Keller“

5.5 Informell Minderung des Verkehrswertes durch Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

Im Sachverständigenauftrag gemäß Beschluss vom vom 26.10.2023 wurde folgender Hinweis seitens des Auftraggebers beigefügt und folgende Anordnung getroffen: „Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht. Es wird aber neben der Verkehrswertermittlung auch um eine kurze Darstellung gebeten, um welchen Wert sich Ihrer Meinung der Verkehrswert des Grundbesitzes durch evtl. in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Rechte mindert.“

Vorbemerkung:

Bei den nachfolgenden Rechten handelt es sich gemessen an der Wertbeeinflussung um ein Geh- und Fahrrecht. Da es bei diesen Rechten maßgeblich auf die Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Nutzung bzw. der Ertragsfähigkeit des belasteten Grundstücks ankommt, weisen solche Rechte für Grundstücke nach meiner Erfahrung nur dann einen echten Wertnachteil auf, wenn sie ungünstig im belasteten Grundstück liegen.

Abteilung II

Wiedergabe Grundbuchinhalt: Lastend am ganzen Grundstück

Laufende Nr. 1: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 135/2 BVNr. 1 in Blatt 6380 gemäß Bewilligung vom 03.07.1998 UrNr.1254 Notar Dr. xxx, Mainburg und vom 15.04.1999 UR.Nr. 707, Notar Dr. xxxx, eingetragen am 28.06.1999 in Umschreibung der am 21.07.1998 eingetragenen Vormerkung und hierher übertragen am 09.03.2021.

Zur laufenden Nr. 1:

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist mit Ausnahme eines vorgelagerten Streifens entlang der Gebäudeostseite soweit erkennbar bebaut. Die Verhältnisse vor Ort sind in diesem Bereich sehr beengt. Der Eigentümer der Flurnummer 135/2 ist gemäß Urkunde 1254/1998 „darauf angewiesen, zum Anschluss an öffentliche Straßen- und Wegeflächen“ über die Flurnummer 104 zu gehen und zu fahren. Aus diesem Grunde wurde in der vorliegenden Urkunde Nr. 1254/1998 ein Geh- und Fahrrecht vereinbart. Es ist hierin niedergelegt, dass das Abstellen von Fahrzeugen oder sonstigen Gegenständen sowie eine sonstige Nutzung des dienenden Grundstücks im Ausübungsbereich des Geh- und Fahrrechts ausdrücklich ausgeschlossen ist.

Es handelt sich gemäß Einzeichnung und gemäß Urkunde 0707/1999 (Messanerkennnis, Auflassung) um ein ca. 6 m² großes Dreieck an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Diese Fläche wurde mit Tauschvertrag Ur.Nr. 1200/98 erworben. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist nicht berechtigt auf dieser betroffenen Fläche einen Zaun zu ziehen. Die Kosten der Errichtung der Geh- und Fahrtfläche, die Kosten der Unterhaltung und Instandsetzung sowie die Verkehrssicherungspflicht (Räumung, Streuung etc.) trägt der Eigentümer des dienenden Grundstücks.

Hinweis: Gemäß Ortstermin ragen die -ohne Baugenehmigung- errichteten Balkon in den Ausübungsbereich des Geh- und Fahrrechts!

Das Wegerecht ist als unbegrenztes Dauerrecht ausgelegt.

Eine eventuelle Wertbeeinflussung richtet sich nach der Einschränkung des dienenden Grundstücks in Bezug auf Nutzbarkeit, Planungsfreiheit u.s.w.

Der Grad der Einschränkung wird im vorliegenden Fall wie folgt beurteilt:

Einschränkungsmindernde Faktoren:

- Das Recht bezieht sich nur auf einen Grundstücksrandstreifen in einem abgeschlossenen Ensemble.
- Geringe Frequenz bzgl. der Befahrung, da zum einen nur eine berechnete Flurstücksnummer begünstigt ist, zum anderen die Schwedengasse als Fußweg weiterführt.

Einschränkungserhöhende Faktoren:

- Eine Einfriedung der Fläche ist nicht möglich, ebenso keine gärtnerische Anlage dieses Bereichs. Eine Abgrenzung zur Straße ist nicht möglich, der Übergang zum öffentlichen Bereich ist fließend.
- Gemäß vorliegenden Unterlagen wird kein Ausgleich in Form einer Wegechtsrente bezahlt.
- Das dienende Grundstück hat die Instandhaltung und Verkehrssicherungspflicht vollständig zu tragen, aber keinen erkennbaren wirtschaftlichen Vorteil aus der Dienstbarkeitsfläche.

Nach Abwägung der vorgenannten Punkte halte ich es als wertgerecht, die Wertminderung insgesamt mit einem 50%igen Abschlag des unbelasteten Bodenwerts der betroffenen Grundstücksfläche zu berücksichtigen.

Berechnung der Wertminderung bezogen auf Fl. Nr. 104:

**530,-- Euro zu 50% somit 265,-- Euro * 6 m² = 1.590 Euro
davon 25/100 Miteigentumseigentumsanteil = 1.590 Euro * 1/4 = 397,50 €, gerundet 400,-- €**

Wertminderung 25/100 MEA an Fl. Nr. 104 aus Belastung Geh- und Fahrrecht in Abt. II :

Laufende Nr. 1: Geh- und Fahrrecht 400,-- Euro

in Worten: vierhundert Euro

6 Literaturverzeichnis

6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung –ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV), Mietrecht des BGB, usw. in der jeweils am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004
- BayBO = Bayerische Bauordnung (Landesbauordnung, in der zum Stichtag gültigen Fassung)
- Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
9. Auflage 2020, Reguvis Verlag
- Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung 3. Auflage Dezember 2004,
Luchterhand Verlag
- Gerardy, Möckel: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung,
Olzog Verlag
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung, Arbeitsmaterialien und Lehrbuch,
Loseblattsammlung

7 Anlagenverzeichnis

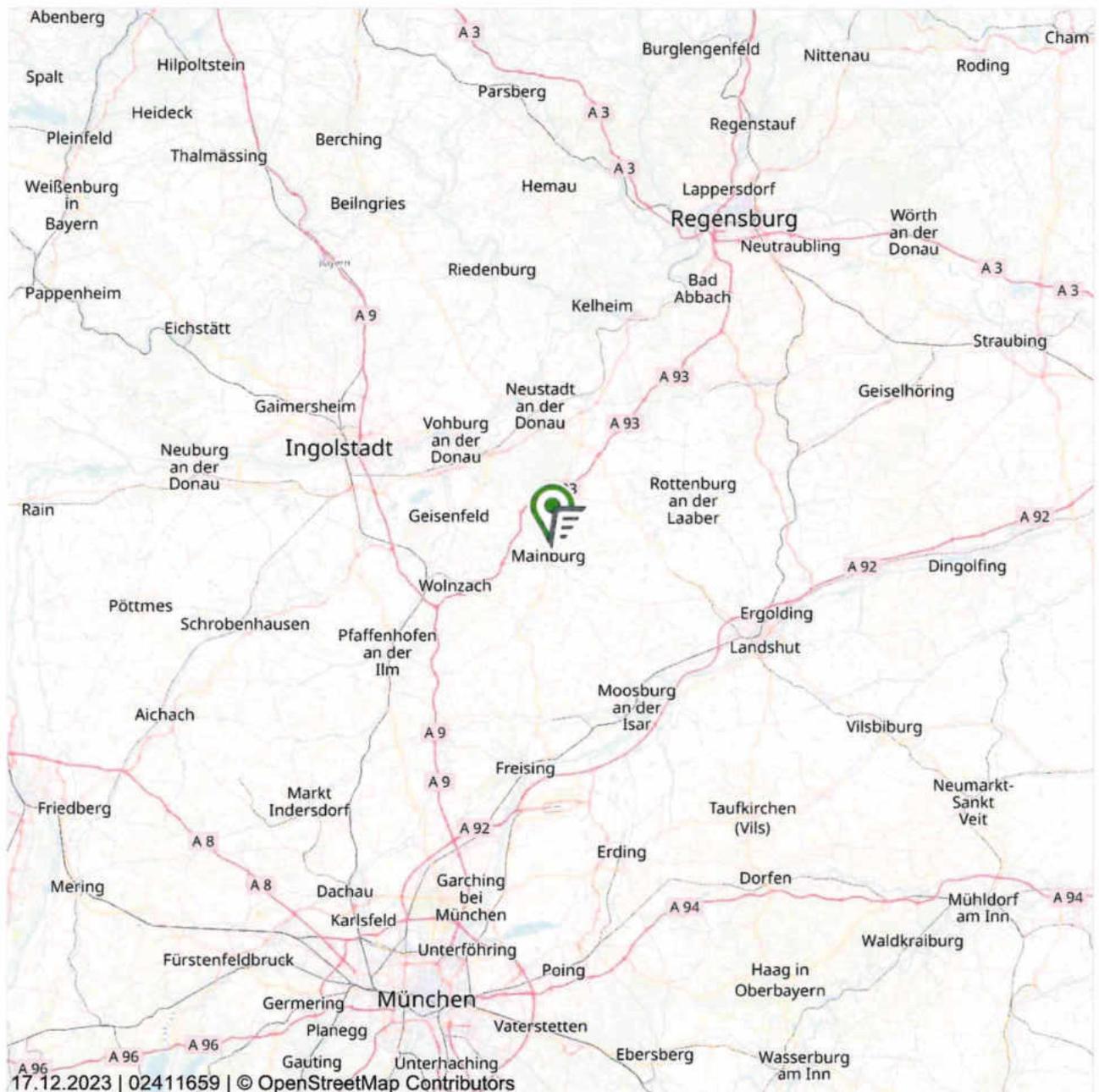
Anlage	1	Auszug aus dem Übersichtsplan	Siehe Maßleiste	1 DIN A 4 Seite
Anlage	2	Auszug aus dem Ortsplan Mainburg	Maßstab 1:15.000	1 DIN A 4 Seite
Anlage	3/	Auszug aus dem Lageplan	Maßstab 1:1.000	1 DIN A 4 Seite
Anlage	4/1	Grundriss Teileigentum Nr. 4 im Dachgeschoss gemäß Abgeschlossenheit als Anlage zur Teilungserklärung	Maßstab 1:100	1 DIN A 4 Seite
Anlage	4/2	Grundriss Teileigentum Nr. 4 im Dachgeschoss gemäß Anlage zur Baugenehmigung aus 1998 als Erweiterungsfläche der Wohnung im 2.OG (siehe wichtiger Hinweis im Gutachten 2.3)	Maßstab 1:100	1 DIN A 4 Seite
Anlage	4/3	Grundriss gemäß Ortstermin aus 2007 (siehe wichtige Hinweise 2.3!)	Eigene Skizze nicht maßstäblich	1 DIN A 4 Seite
Anlage	5	Aufteilungsplan Kellergeschoss gemäß Anlage zur Teilungserklärung (siehe Hinweis unter 2.3)	Maßstab 1:100	1 DIN A 4 Seite
Anlage	6	Fotodokumentation des Bewertungsobjekts	10 Bilder	2 DIN A 4 Seiten

Übersichtskarte on-geo

84048 Mainburg, Schwedengasse 4



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m



0

80.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

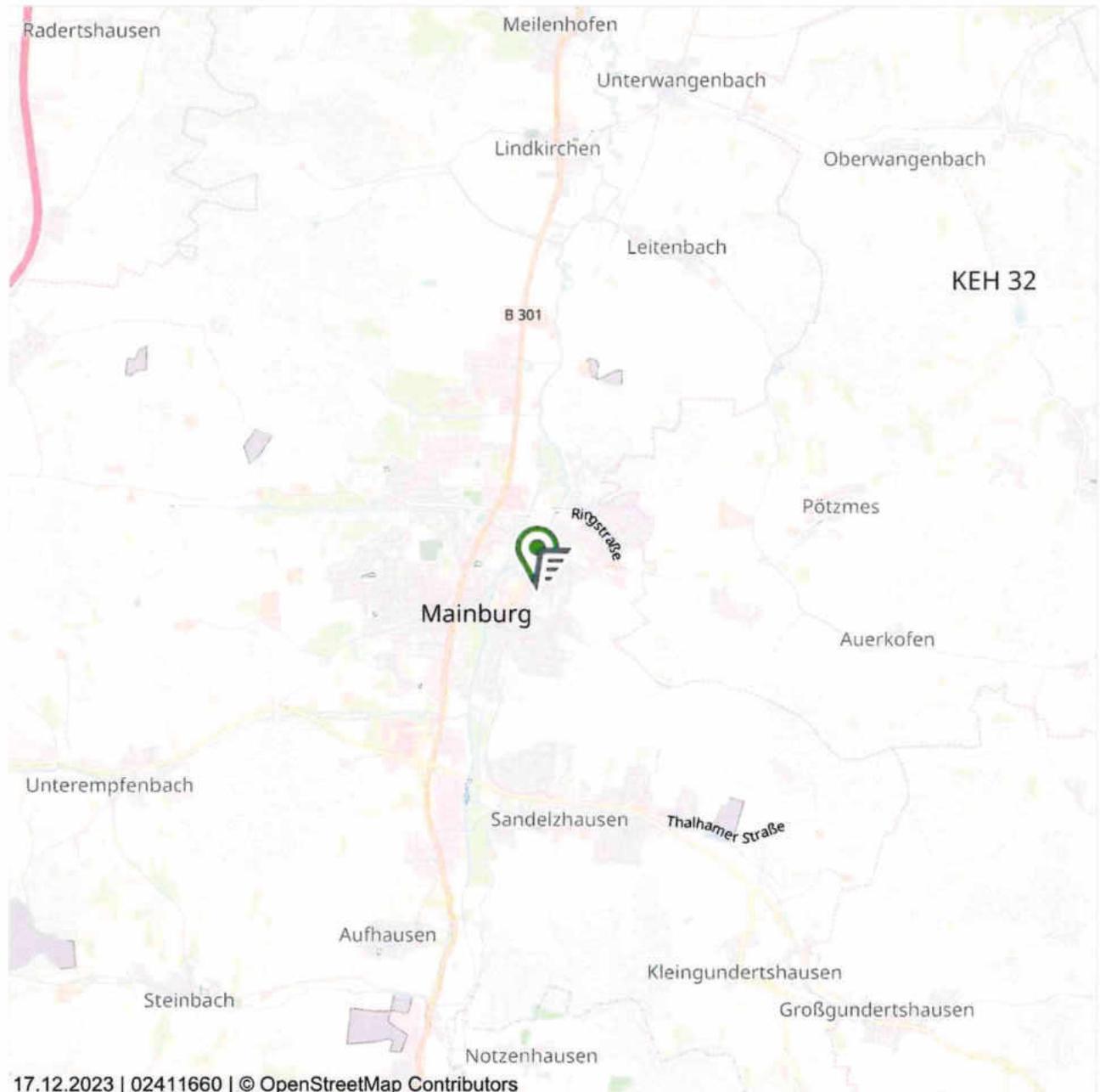
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Regionalkarte on-geo

84048 Mainburg, Schwedengasse 4



17.12.2023 | 02411660 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



0

5,000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Abensberg

Aventinusplatz 6
93326 Abensberg

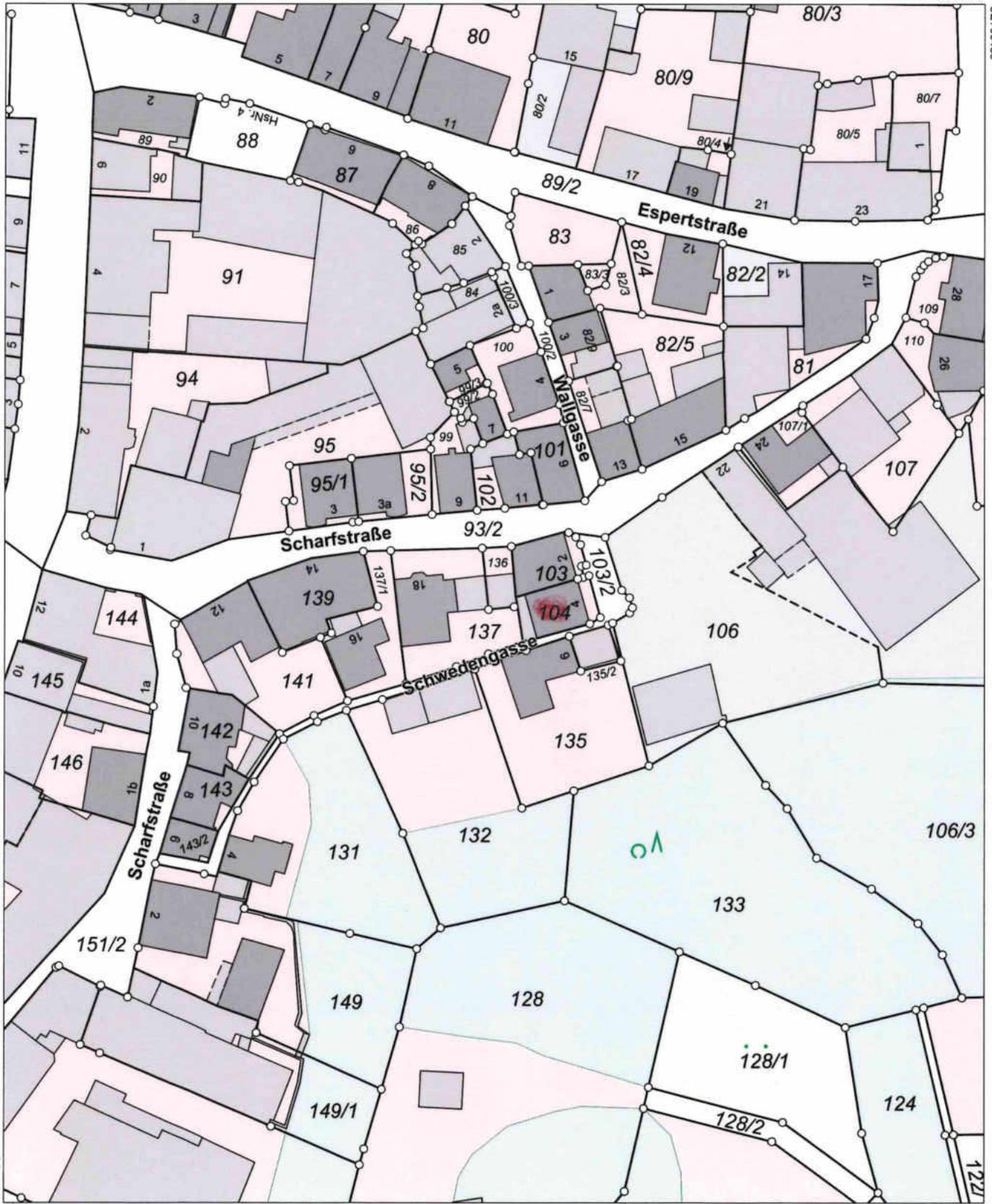
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 07.12.2023

Flurstück: 104
Gemarkung: Mainburg

Gemeinde: Stadt Mainburg
Landkreis: Kelheim
Bezirk: Niederbayern



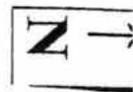
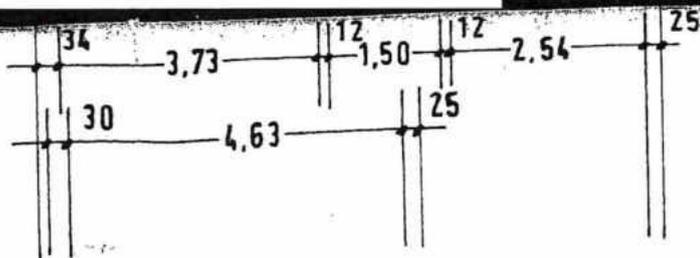
32705308

5391268

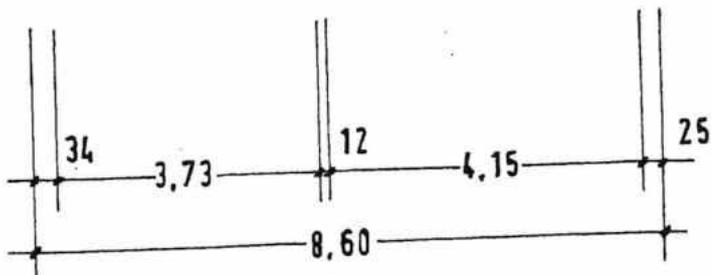
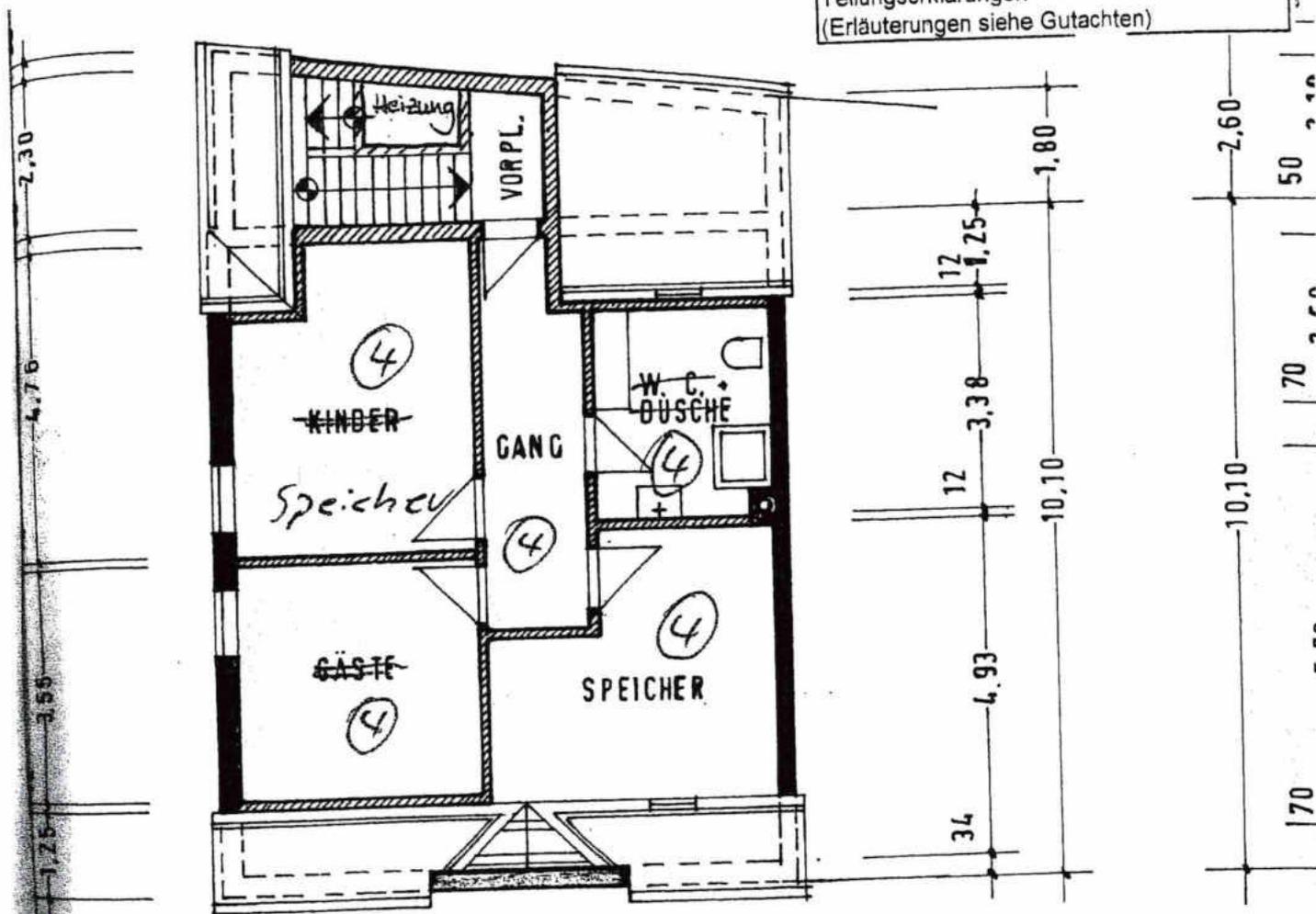
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

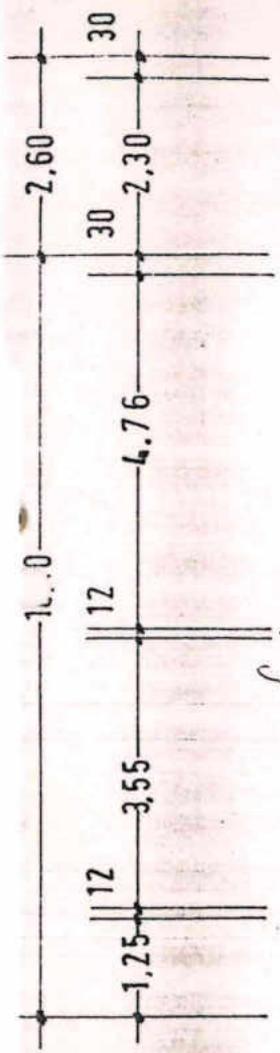
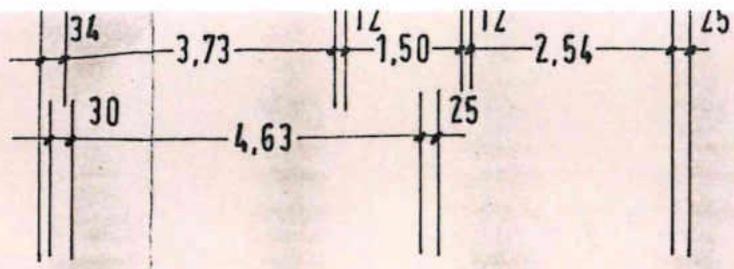
Anlage 4.1



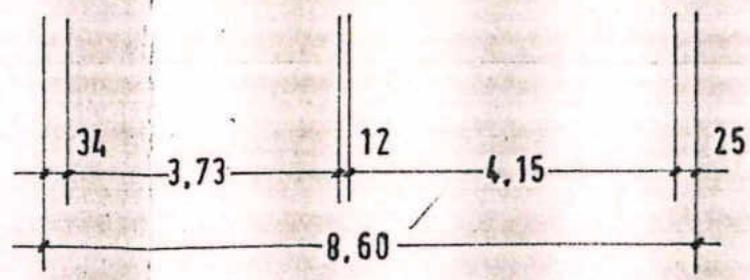
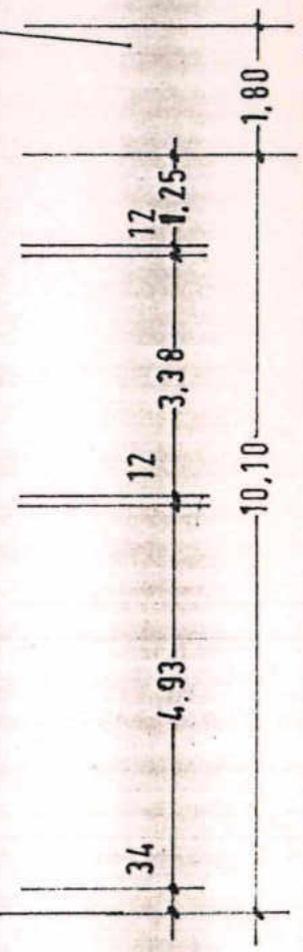
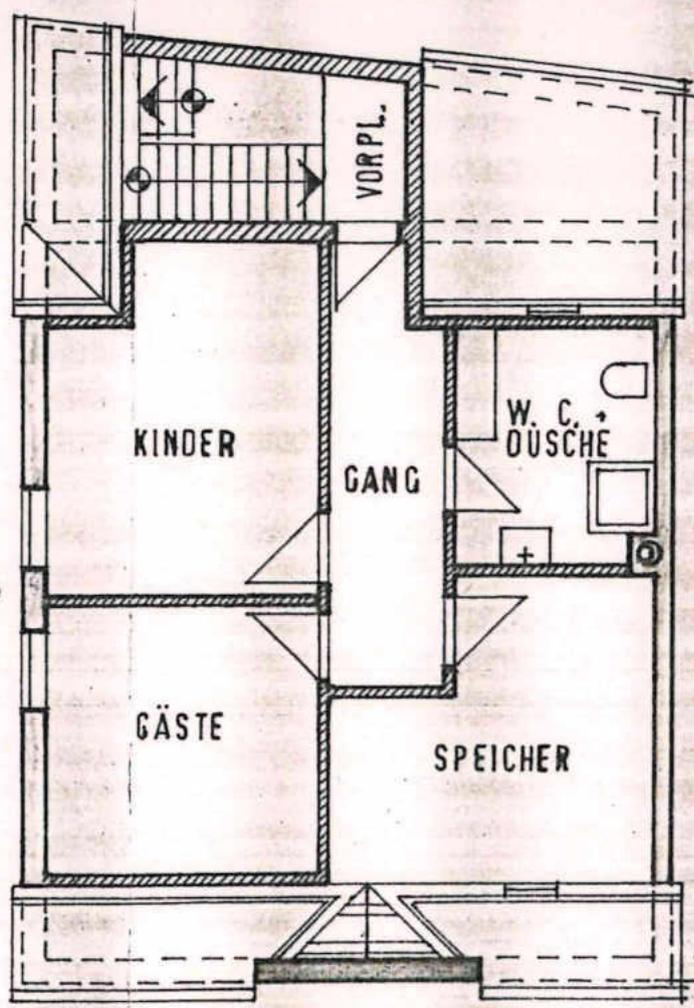
Planunterlagen aus Anlagen zu
 Teilungserklärungen
 (Erläuterungen siehe Gutachten)



DACHGESCHOSS



d, d, d

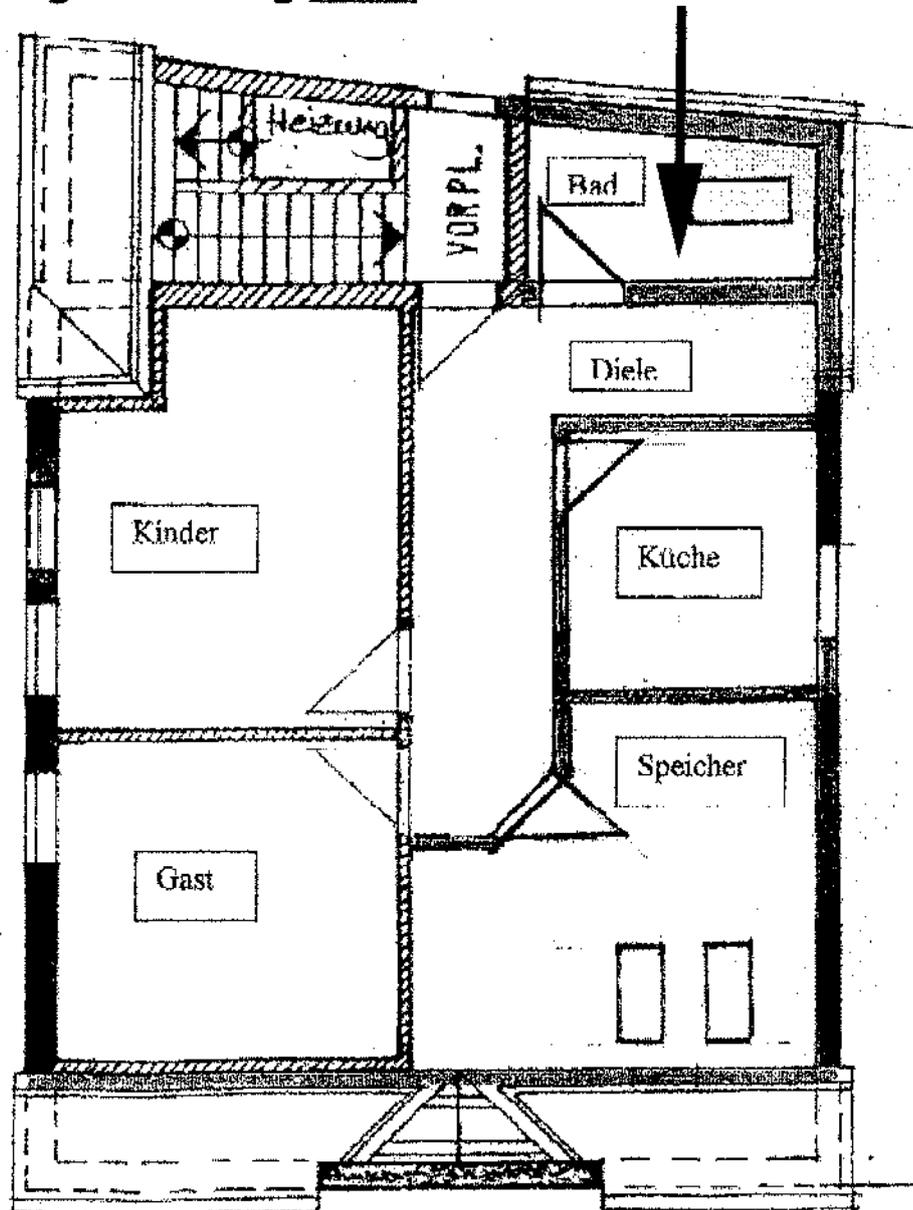


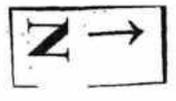
DACHGESCHOSS

Anlage 4/3

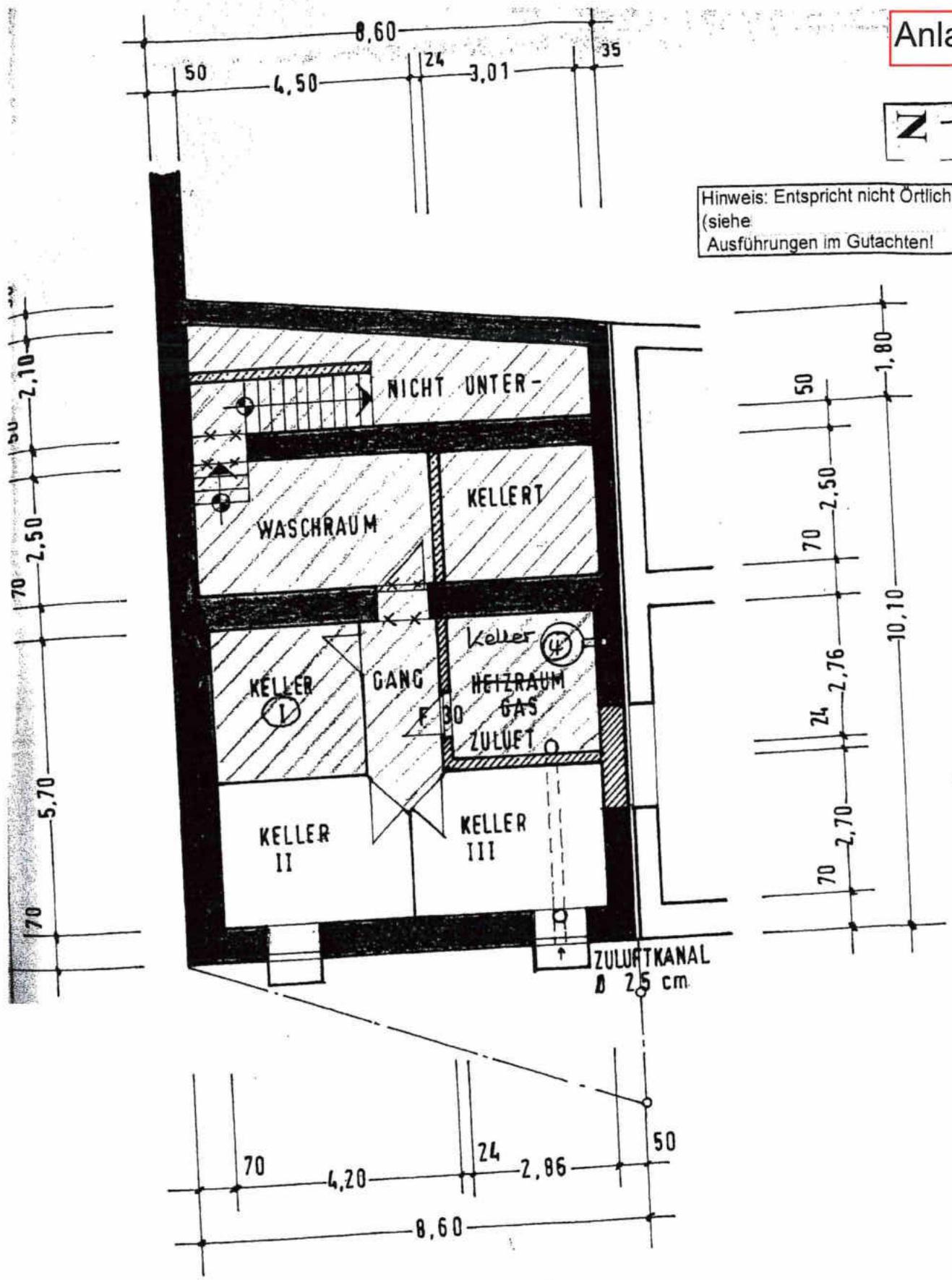
Eigene Skizze Dachgeschoss gemäß Ortstermin im Jahr 2007
Siehe wichtige Hinweise unter 2.3 im Gutachten!

Fläche an der Nordwestecke ist lt. Plan der Anlage
zur Teilungserklärung nicht innerhalb des Sondereigentums





Hinweis: Entspricht nicht Örtlichkeit
(siehe Ausführungen im Gutachten)



KELLERGESCHOSS

Anlage 6: Fotodokumentation des Bewertungsobjekts lt. Ortstermin am 16.11.2023



Ansicht Gebäude Schwedengasse 4 von Osten mit Balkone



Ansicht Südseite und Ostseite Haus Schwedengasse 4



Ansicht Süd/Ostseite mit Blick in die Schwedengasse von Osten aus



Ansicht Nord-Ostseite mit Nachbarbebauung Fl. St. 103



Ansicht Hauseingang und Schwedengasse Blick in Richtung Osten



Ansicht Schwedengasse zw. Gebäude 4 und Nr. 6



Ansicht Westseite und Nordseite



Ansicht Nordseite (zur Zeit Fassadenarbeiten)



Ansicht Treppenhaus Bereich EG zumOG im Hintergrund Abgang KG erkennbar



Ansicht Treppenhaus Zugangsbereich DG (entgegen Genehmigung abgeschlossene Wohnung)