

GUTACHTEN

über den Verkehrswert

288/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
Nr. 3 im Aufteilungsplan

Flurstück 684, Gemarkung Deggendorf
94469 Deggendorf, Hengersberger Straße

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

288/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
Nr. 3 im Aufteilungsplan

an dem Flurstück 684 der Gemarkung Deggendorf
in 94469 Deggendorf, Hengersberger Straße 7

Aktenzeichen 2K 18/24

Gutachten Nr.:	098/2024 50475	Auftraggeber:
Wertermittlungsstichtag:	04.11.2024	Amtsgericht Deggendorf
Qualitätsstichtag:	04.11.2024	Amanstr. 17
Datum des Gutachtens:	30.11.2024	94469 Deggendorf

Rainer Priglmeier
Löhestraße 1, 84130 Dingolfing
Tel.: 08731/326340-70
E-Mail: rainer.priglmeier@igbay.de

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

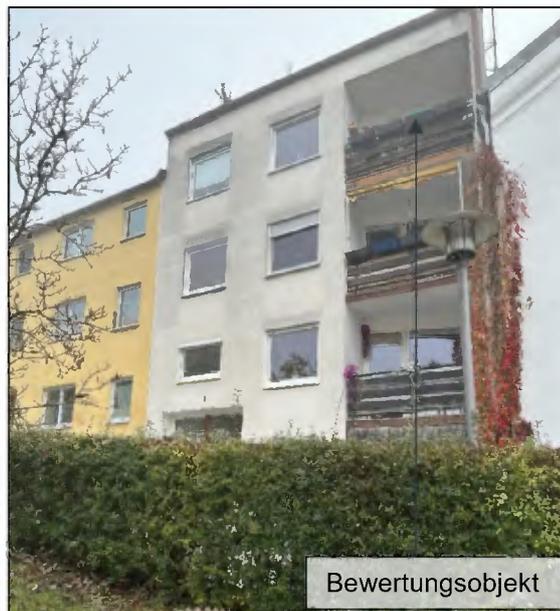
Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	3
2	Allgemeines und Auftrag	4
3	Arbeitsunterlagen und Hinweise	5
4	Grundbuchamtlicher Nachweis	6
5	Lage und Umgebung	8
6	Grundstücksbeschreibung	11
7	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	12
8	Objektbeschreibung	17
9	Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarkts	21
10	Grundlagen für die Wertermittlung	23
11	Ermittlung Vergleichswert	26
12	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
13	Ermittlung Vergleichswert	31
14	Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert	32
15	Schlussbemerkung	33
16	Abkürzungsverzeichnis	34
17	Verzeichnis der Anlagen	35

1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Drei-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Balkon zentral in der Stadt Deggendorf gelegen. Die Wohnanlage wurde ca. im Jahr 1974 fertiggestellt. Die Wohnung Nr. 3 befindet sich im 2. Obergeschoss und ist lt. Briefkastenbeschilderung zum Wertermittlungsstichtag von der Schuldnerin eigengenutzt. Die Wohnungsgröße beträgt rund 76,50 m ² . Das Bewertungsobjekt konnte innen nicht besichtigt werden
Bewertungszweck:	Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes für Zwecke der Zwangsversteigerung.
Objektadresse:	Hengersberger Straße 7, 94469 Deggendorf
Flurstück und Größe:	288/1.000 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 684 der Gemarkung Deggendorf, rechnerisch anteilige Grundstücksfläche der Miteigentumsanteile 51,84 m ² (Wohnung)
Objektart:	Eigentumswohnung

Objektansicht:



Baujahr:	1974
Modernisierung:	keine
Wohnfläche:	76,50 m ² inkl. Balkon und Loggia
Wertermittlungsstichtag:	04.11.2024
Qualitätsstichtag:	04.11.2024
Verkehrswert:	160.000 € (inkl. Bodenwertanteil)

2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Deggendorf erteilte mir mit Beschluss vom 20.08.2024 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

288/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
- Nr. 3 im Aufteilungsplan -

an dem Flurstück 684 der Gemarkung Deggendorf
in 94469 Deggendorf, Hengersberger Straße 7

Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes für Zwecke der Zwangsversteigerung.

Betreibender Gläubiger und Schuldnerin wurden von mir mit dem Schreiben vom 02.10.2024 ordnungsgemäß zur Besichtigung vor Ort am 04.11.2024 geladen. Am 25.10.2024 erhielt ich postalisch eine Absage zum Besichtigungstermin des Gläubigers. Am Tag der Besichtigung konnte ich nach einer 15-minütigen Wartezeit auch die Schuldnerin nicht antreffen.

Eine Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum: 04.11.2024

Zeitraum: 08:30 Uhr bis 09:00 Uhr

Teilnehmer: - Herr Rainer Priglmeier (ö. b. u. v. Sachverständiger)
- Frau Hanna Kritzenberger (Sachverständige)

Umfang der Besichtigung: Es konnte lediglich das Treppenhaus sowie der Heizraum besichtigt werden, jedoch nicht die Eigentumswohnung. Die Wohnanlage wurde außerhalb der Grundstücksgrenzen von Seiten der Hengersberger Straße und des Geiersbergs besichtigt.

Das in 3-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 35 Seiten (zzgl. weiterer Anlagen). Es wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme des Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen.

Die Obliegenheit des Sachverständigen bzw. der Immobilien-gesellschaft Bayern mbH und deren Haftung für korrekte Ausführung besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbindung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen bei der Darstellung ohne Nachkommastellen kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert.

3 Arbeitsunterlagen und Hinweise

Folgende Unterlagen wurden für die Wertermittlung herangezogen:

- Grundbuchauszug Amtsgericht Deggendorf, Grundbuch von Deggendorf, Band 228, Blatt 8539 – Wohnungsgrundbuch (Abdruck vom 26.09.2024)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 24.07.2024 für Flurstück 684, Gem. Deggendorf
- Urkunde Nr. B4048/1998, Teilungserklärung vom 01.12.1998
- Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Deggendorf
- Flächennutzungsplan samt Legende der Stadt Deggendorf
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Deggendorf
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf
- Amtliche Lagepläne und Luftbilder aus BayernAtlas-plus
- einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte
- Wertermittlungsrichtlinien und Wertermittlungsverordnungen in der derzeit gültigen Fassung
- Informationen aus allgemein zugänglichen Quellen

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

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

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

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

4 Grundbuchamtlicher Nachweis

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

Auszug vom: 26.09.2024
 Amtsgericht: Deggendorf
 Grundbuch von: Deggendorf
 Blatt Nummer: 8539

4.1 Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr. BV	WE Nr.	Bezeichnung	Flurstück	Miteigentumsanteile		Grundstücksgröße	
					Anteil	Gesamt	gesamt	anteilig
8539	1	3	288/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 684; Hengersberger Straße 7, Gebäude- und Freifläche	684	288	1.000	180 m ²	51,84 m ²

Anteilige Grundstücksfläche (entsprechend des Miteigentumsanteils)

51,84 m²

Außerdem sind folgende Ausführungen enthalten:

„Ganzes Gemeinderecht

Schifferrecht

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Band 288 Blatt 8537 bis Blatt 8540);

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

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 01.12.1998 (URNr. B 4048/98, Not. Dr. Bader in München) Bezug genommen.“

4.2 Abteilung I, Eigentümer

Schuldnerin (aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt)

4.3 Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch sind folgende Lasten / Beschränkungen eingetragen.

Lfd.Nr. Abt. II.	Lfd.Nr. BV	Eintragung
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, AZ: 2 K 18/24); eingetragen am 21.05.2024

Stellungnahme zu dem eingetragenen Recht in Abt. II, lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk

Es ergeben sich dadurch keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

4.4 Abteilung III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

5 Lage und Umgebung

5.1 Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Deggendorf im Landkreis Deggendorf. Der Landkreis befindet sich in der Mitte des bayerischen Regierungsbezirks Niederbayern und wird geografisch durch die Donau in zwei Teile geteilt. Oberhalb der Donau ist die Gegend durch die Ausläufer des Bayerischen Walds geprägt, wobei unterhalb der fruchtbare Gäuboden dominiert. Auch mündet hier die Isar in die Donau. Durch die damit entstandene Auenlandschaft wurden einige Naturschutzgebiete ausgewiesen, welche auch im Tourismus sehr beliebt sind. Wirtschaftlich entwickelt sich der Landkreis immer mehr von einer landwirtschaftlich geprägten Region zu einer dienstleistungsorientierten Wirtschaft, wobei vor allem die strategisch günstige Lage am einzigen Autobahnkreuz Niederbayerns sowie die stetig wachsende Technische Hochschule Deggendorf eine große Rolle spielen.

Die Stadt Deggendorf ist eine große Kreisstadt im gleichnamigen Landkreis. Auch genannt als „Tor zum Bayerischen Wald“ oder „Donaustadt“ verzeichnet sie knapp 36.000 Einwohner (Stand 31.12.2023, statistikdaten.bayern.de) in 103 Gemeindeteile auf 77 km². Mit den Stadtteilen links der Donau liegt Deggendorf im Naturpark Bayerischer Wald sowie rechts der Donau in der Gäuboden-Region. Die Stadt ist Teil der Wirtschaftsregion der Donaustädte und liegt im Zentrum der Planungsregion Donau-Wald. Deggendorf gilt aufgrund der Lage an der Donau und an den Ausläufern des Bayerischen Waldes als Tourismusregion mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen und ist einer von 100 Genussorten in Bayern. Für Familien punktet vor allem das städtische Frei- und Hallenbad, das Eisstadion sowie zahlreiche Vereine und kulturelle Veranstaltungen. Zahlreiche Kindergärten, drei Grundschulen, eine ausreichende Anzahl an weiterführenden Schulen sowie ein Berufsschulzentrum sind im Stadtgebiet gelegen. Einkäufe für den täglichen und erweiterten Bedarf können im Stadtgebiet problemlos getätigt werden. Zahlreiche Ärzte und Apotheken sichern die medizinische Versorgung. Das Donau-Isar-Klinikum ist 1,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt und gilt als Lehrkrankenhaus mit Unfallklinik und Trauma-Zentrum.

Abbildung: Makrolage Stadt Deggendorf (BayernAtlas-plus)



5.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtgebiet Deggendorf, rund 200 Meter südlich vom Stadtplatz entfernt. Es liegt an der Kreuzung „An der Friedenseiche“, trägt jedoch die Adresse Hengersberger Straße 7, welche westlich des Bewertungsobjekts liegt und Richtung Südosten führt. Von der Hengersberger Straße führt eine beleuchtete, gepflasterte Sackgasse zum Bewertungsobjekt, welche augenscheinlich nur für Fußgänger und für PKWs und zum Be- und Entladen genutzt werden kann. Weitere Mehrfamilienhäuser sind teils zusammenhängend an der Straße angesiedelt. Ebenfalls südlich befinden sich einige Gewerbeobjekte und Wohnhäuser, sowie nach 350 Meter die Donau. 50 Meter nördlich in Richtung Innenstadt befindet sich die Kirche Mairä Himmelfahrt samt kleinem Friedhof. Östlich erstreckt sich direkt angrenzend der bewaldete und mit Fußwegen durchzogene Geiersberg. Öffentliche Parkplätze befinden sich an der Straße, welche werktags zwischen 08 – 18:00 Uhr jeweils zwei Stunden kostenlos genutzt werden können.

Abbildung: Mikrolage Bewertungsobjekt in Deggendorf (BayernAtlas-plus)



5.3 Regionale Infrastrukturinformationen

Das Bewertungsobjekt ist gut an das Straßennetz angebunden. Es liegt an der Hengersberger Straße, der Staatstraße 2125, welche von Regensburg nach Passau und weiter nach Österreich führt. Außerdem befindet sich die Staatstraße 2074 in unmittelbarer Nähe, welche von Deggendorf nach Landshut führt. Die Bundesautobahn 92 (A92) ist in einem Kilometer zu erreichen, welche Deggendorf mit der Landeshauptstadt München verbindet. Über die A92 lässt sich ebenso nach 3 Kilometer die Bundesautobahn 3 (A3) am Autobahnkreuz Deggendorf erreichen. Sie führt von Emmerich-Elten in Nordrhein-Westfalen über das Rhein-Main-Gebiet, Franken und Ostbayern bis zur österreichischen Grenze bei Schärding.

Der Bahnhof in Deggendorf ist ca. 2 Kilometer entfernt. Von dort fährt die Waldbahn in Richtung Bayerischer Wald oder hält am Bahnhof Plattling, dem zentralen Eisenbahnknotenpunkt mit Anbindung an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn.

Deggendorf verfügt über vier Linienbusse, welche durch das Stadtgebiet fahren. Die Bushaltestelle Untere Vorstadt ist ca. 150 Meter vom Bewertungsobjekt entfernt, welche durch alle Linien stündlich angefahren wird. Über das Regionalbusnetz der „Verkehrsgemeinschaft Landkreis Deggendorf“ sind zudem zahlreiche Nachbargemeinden und Städte an Deggendorf angeschlossen, welche teilweise stündlich, teilweise nur vereinzelt täglich verkehren und viele augenscheinlich für das Schulsystem ausgelegt sind.

Der internationale Flughafen München liegt rund 110 Kilometer südwestlich entfernt.

5.4 Statistische Daten

Datenbezeichnung	Quelle	Statistikwert
Einwohner Stadt Deggendorf ¹	Bayer. Landesamt für Statistik	35.757
Einwohner Landkreis Deggendorf	Bayer. Landesamt für Statistik	123.129
Entwicklungsprognose Stadt Deggendorf Jahr 2022 bis 2042	Bayer. Landesamt für Statistik	1,1 %
Kaufkraftindex Landkreis Deggendorf ²	MB-Research GmbH	99,3 %
Kaufkraftindex Bayern	MB-Research GmbH	108,8 %
Kaufkraftindex Deutschland	MB-Research GmbH	100,0 %
Arbeitslosenquote Landkreis Deggendorf ³	Bundesagentur für Arbeit	3,3 %
Arbeitslosenquote Bayern	Bundesagentur für Arbeit	3,7 %
Arbeitslosenquote Deutschland	Bundesagentur für Arbeit	6,0 %

5.5 Beurteilung Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich zentral in der Stadt Deggendorf, an einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße gelegen. Die Verkehrsanbindung an das Straßennetz ist als sehr gut, die Anbindung an den ÖPNV als gut zu beurteilen. Die Bevölkerungsprognose sowie die Kaufkraft stellen sich positiv dar und lassen auch in Zukunft eine entsprechende Nachfrage nach Wohnraum erkennen.

Die Wohnlage wird daher als durchschnittlich bis gut beurteilt.

¹ Stand 31.12.2023

² Stand 2024

³ Stand Oktober 2024

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Lageplan des Bewertungsgrundstücks

Das Flurstück 684 der Gemarkung Deggendorf ist in nachstehender Abbildung rot gekennzeichnet:



6.2 Grundstücksbeschaffenheit

- Grundstücksform:** Das Bewertungsgrundstück hat einen fast rechteckigen Zuschnitt. Es ist an der Straßenfront ca. 9 Meter breit und zwischen 22 und 25 Meter lang.
- Oberflächenform:** Das Grundstück weist eine deutliche Hängigkeit von Osten (Geiersberg) nach Westen (Straße) auf. Die Differenz beträgt nach Vermessungen in BayernAtlas-plus ca. 12 Meter Höhenunterschied. Im Bereich der Bebauung ist ein Höhenunterschied zwischen ca. 3 und 5 Meter festzustellen.
- Bodenbeschaffenheit:** Das Bewertungsgrundstück ist nicht geschätzt. Soweit augenscheinlich erkennbar, besteht normaler tragfähiger Baugrund.
- Grundwasser** Laut Baubeschreibung vom Jahr 1972 liegt der „vermutete oder festgestellte Grundwasserstand“ ca. 3,50 Meter unter dem Gelände. Lt. BayernAtlas-plus liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich der Hochwassergefährdungsflächen HQextrem, vgl. Kapitel 7.
- Grenzverhältnisse:** Das Gebäude des Bewertungsgrundstücks grenzt im Westen an die Straßenfront sowie im Norden und im Süden direkt an die Nachbarbebauung, Hengersberger Straße 5 und 9 an. Der in der Webkarte erkennbare Abstand zwischen Hausnummer 7 und 9 konnte am Tag der Besichtigung nicht festgestellt werden.

7 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

7.1 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Bei der Hengersberger Straße handelt es sich um eine asphaltierte, beleuchtete Straße mit einem gekennzeichneten Gehweg. Öffentliche Parkplätze befinden sich an der Straße, welche werktags zwischen 08 – 18:00 Uhr jeweils zwei Stunden kostenlos genutzt werden können.

Der Umfang der vorhandenen Erschließung stellt sich wie folgt dar:

- Zufahrt durch eine öffentliche Erschließungsstraße
- Wasserversorgung
- Abwasserbeseitigung durch die Kanalisation der Straße
- Stromversorgung gesichert
- Telefon und Internet

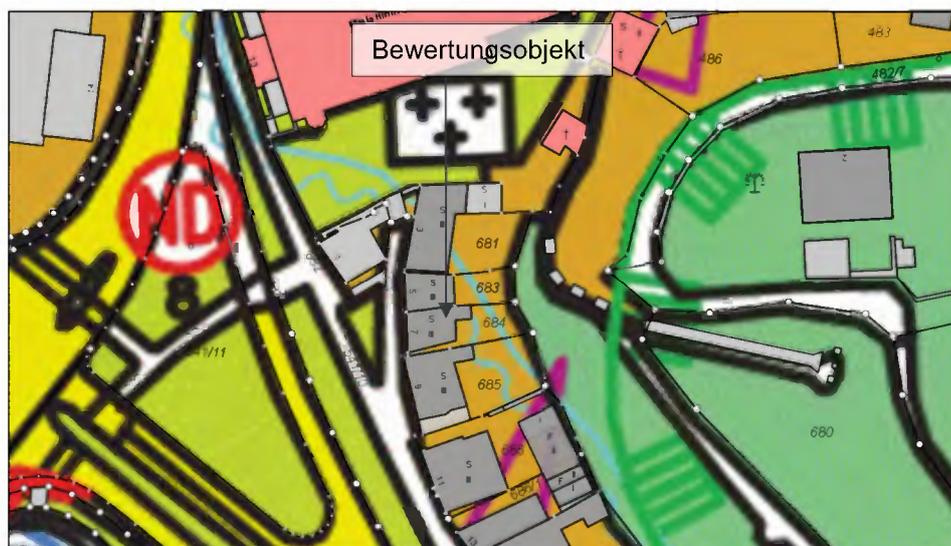
Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist damit als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten (nach dem Baugesetzbuch sowie dem Kommunalabgabengesetz) fallen im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an.

7.2 Baurechtliche Verhältnisse

7.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Deggendorf hat uns am 25.10.2024 einen Auszug aus dem Flächennutzungsplan zur Großen Kreisstadt Deggendorf samt Legende zukommen lassen. Das Bewertungsgrundstück ist in diesem im „Mischgebiet“ dargestellt.

Abbildung: Auszug Flächennutzungsplan Deggendorf



7.2.2 Bebauungsplan

Laut Auskunft der Stadt Deggendorf sind ein Bebauungsplan oder andere städtebauliche Satzungen für das gegenständliche Grundstück nicht einschlägig.

7.2.3 Baugenehmigung

Von der Stadt Deggendorf wurde uns die Baugenehmigung vom 21.06.1972 bzw. vom 10.09.1973 des „Neubaus eines Dreifamilienwohnhauses“ sowie Eingabepläne zur Genehmigung vom 11.01.1972 bzw. vom 28.06.1973 übermittelt. Zudem wurde am 22.10.1998 der Ausbau des Dachgeschosses genehmigt.

7.2.4 Baurechtliche Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück ist lt. Flächennutzungsplan dem Mischgebiet zuzuordnen. Für die Bestandsbebauung liegt eine formelle Baugenehmigung vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich für das Bewertungsgrundstück nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

7.3 Tatsächliche Nutzung

Das Flurstück 684 der Gemarkung Deggendorf wird zum Wertermittlungsstichtag wohnwirtschaftlich genutzt.

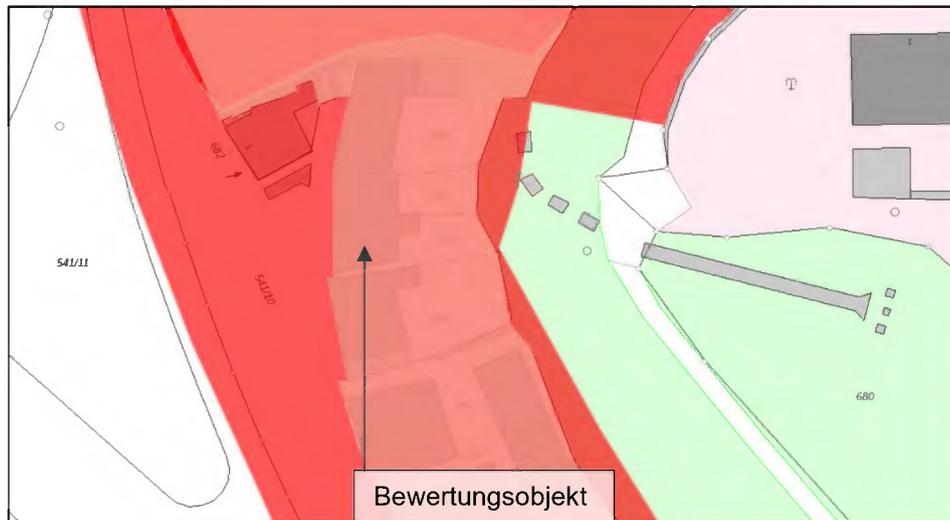
7.4 Denkmalschutz

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

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Bereich von Bodendenkmälern (roter Bereich). Es handelt sich um „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der Altstadt von Deggendorf.“ (Quelle: BayernAtlas-plus).

Außerdem ist ein Ensemble ausgewiesen (rosa Bereich): „Das Ensemble umfasst die historische Bebauung in der Nähe des Donau-Ufers, am Fuße des Geiersberghanges. Es handelt sich um eine Reihe breit gelagerter Handwerkerhäuser in offener Bebauung, meist Giebelbauten und dem 17./18. Jh. entstammend. Sie erheben sich über dem Platz der ältesten, im 9. Jh. genannten Siedlung Deggendorf, die durch die Neugründung der Stadt um 1250 im Norden dieser Siedlung ihre Bedeutung verlor und zur Vorstadt herabsank.“

Abbildung: Auszug Denkmalschutz im Bereich des Bewertungsobjektes



7.5 Altlastenkataster

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

7.6 Naturschutz-/ Schutzgebiete / Biotope

Schutzgebiete (Landschafts-, Naturschutzgebiete usw.) sind auf dem Bewertungsgrundstück nicht ausgewiesen (Quelle: BayernAtlas-plus). Der gesamte Bereich nördlich der Donau ist als Naturpark ausgewiesen. Naturparke dienen der umweltverträglichen Erholung, dem natur- und umweltverträglichen Tourismus und einer dauerhaften natur- und umweltverträglichen Landnutzung.

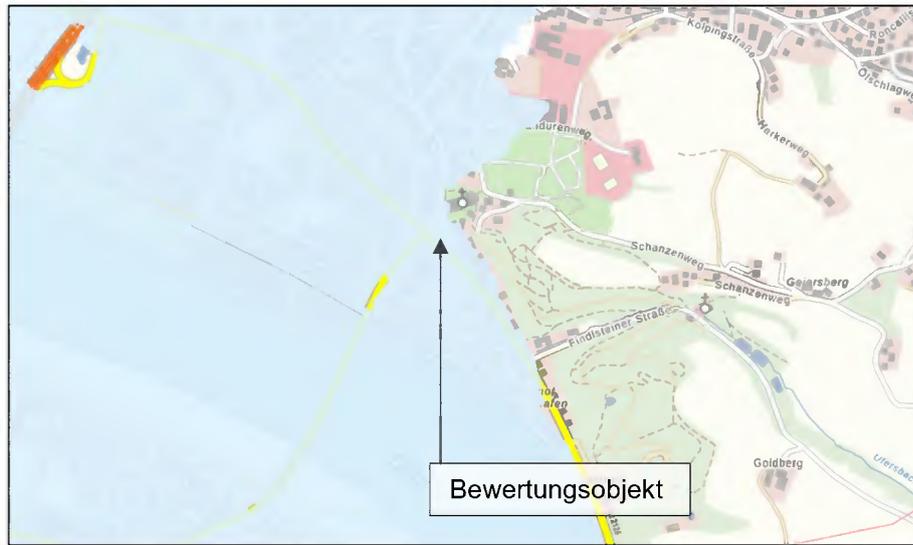
Es lagen keine weiteren Erkenntnisse bezüglich einer naturschutzrechtlichen Einstufung des betroffenen Grundstücks vor. Dem Flächennutzungsplan ließen sich ebenfalls keine Angaben hierzu entnehmen.

Ca. 25 Meter östlich des Bewertungsgrundstücks ist der Geiersberg als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

7.7 Überschwemmungsgebiet

Das Bewertungsgrundstück sowie nahezu das gesamte Stadtgebiet liegt im Bereich der Hochwassergefahrenflächen HQextrem. Die Hochwassergefahrenflächen HQextrem zeigen, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind.

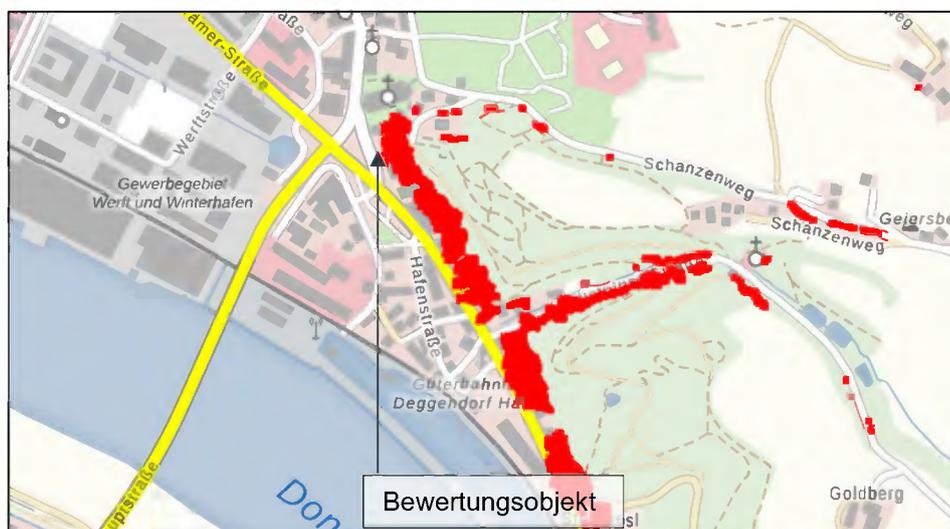
Abbildung: Auszug Hochwassergefahrenfläche im Bereich des Bewertungsobjektes



7.8 Steinschlag/ Blockschlag

Aufgrund des im Osten angrenzenden Geiersberges gilt für das Bewertungsgrundstück der Gefahrenhinweis Steinschlag/ Blockschlag mit und ohne Walddämpfung. Der ausgewiesene Bereich ist das Ergebnis einer Modellierung unter der Berücksichtigung der dämpfenden Wirkung des Waldbestandes sowie einer Modellierung von Felsstürzen.

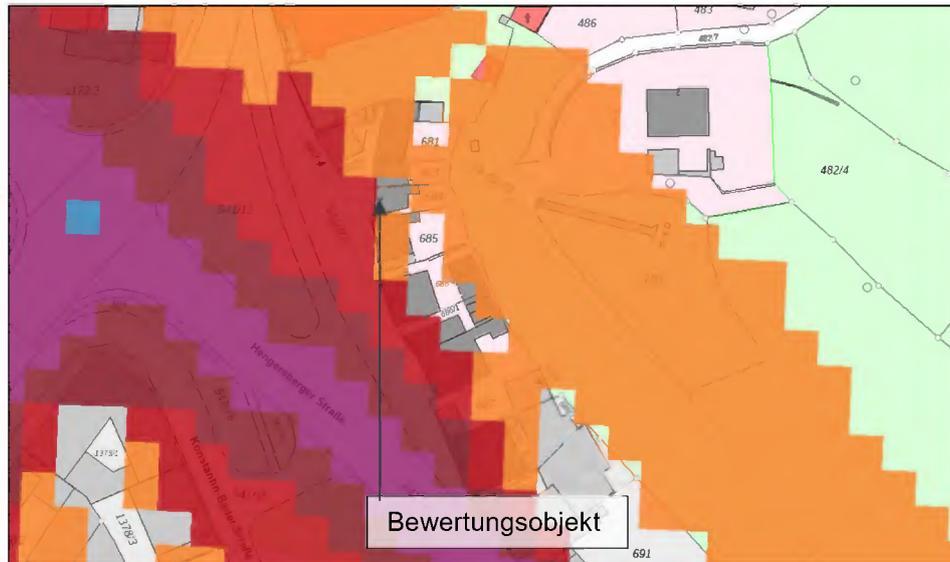
Abbildung: Auszug Steinschlag/ Blockschlag im Bereich des Bewertungsobjektes



7.9 Lärm an Hauptverkehrsstraßen

Die Straßenfront des Bewertungsgrundstücks befindet sich im roten Bereich (ca. 61 dB (A)) der Umgebungslärmkartierung 2017 an den Hauptverkehrsstraßen in Bayern, sowie im braunen Bereich der Kartierung nachts. Ein Bereich der Außenanlagen befindet sich im orangen Bereich (ca. 55 dB (A)).

Abbildung: Auszug Lärm an Hauptverkehrsstraßen im Bereich des Bewertungsobjektes



8 Objektbeschreibung

8.1 Beschreibung gesamtes Gebäude / Bebauung des Flurstücks

Die Wohnanlage konnte lediglich von außen besichtigt werden. Zudem konnte ich das Treppenhaus sowie das ebenerdige Kellergeschoss besichtigen. Ich erhielt keinen Zugang zur bewertungsgegenständlichen Wohnung.

Zum Flurstück 684 der Gemarkung Deggendorf liegen aus den Jahren 1972 und 1973 Baugenehmigungen zum „Neubau eines Dreifamilienwohnhauses“ vor. Es wird daher von dem Fertigstellungsjahr 1974 ausgegangen. Im Jahr 1998 folgte die Genehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses in eine Ein-Zimmer-Wohnung. Aufgrund der Hanglage ist das Objekt teilunterkellert. Man betritt es ebenerdig im Kellergeschoss. Eine Treppe führt nach oben in das im Genehmigungsplan bezeichnete Erdgeschoss und rechts führt eine Türe in den Heizraum und einer kleinen Lagerfläche für Mülltonnen, Fahrräder, etc. Das Objekt verfügt ohne KG über vier Etagen (EG, 1. OG, 2.OG, DG) mit jeweils einer Wohneinheit. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Loggia nach Westen mit Blick auf die Straße. Die Wohnungen im 1. und 2. OG verfügen jeweils über einen Balkon im Osten mit Blick auf die Bewaldung des Geiersbergs sowie ebenfalls eine Loggia im Westen zur Straßenseite. Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über eine Dachterrasse nach Osten. Das Gebäude hat keinen Aufzug. Die zu bewertende Eigentumswohnung (Nr. 3 im Aufteilungsplan) ist laut Teilungserklärung jene Einheit im 2. OG.

Die Außenanlagen befinden sich im hinteren östlichen Bereich des Grundstücks. Laut Teilungserklärung steht die Nutzung der Fläche dem jeweiligen Eigentümer des Erdgeschosses als Sondernutzungsrecht zu. Die gesamte Fläche sowie auch die gesamte rückseitige Fassade des Gebäudes ist aufgrund des Geiersbergs überwiegend verschattet.

Auf dem Grundstück sind keine Stellplätze vorhanden. Ein Stellplatznachweis wurde uns nicht übermittelt. Eventuelle Wertberücksichtigungen werden in Kapitel 12 geprüft.

Die gesamte Wohnanlage vermittelt von außen einen modernisierungsbedürftigen Erhaltungszustand.

Laut Baubeschreibung wird die Wohnanlage durch eine Elektroheizung beheizt. Am Besichtigungstag konnte jedoch eine Gaszentralheizung festgestellt werden, weshalb davon ausgegangen wird, dass seit dem Ursprungsbaujahr ein Heizungsaustausch stattfand und die Anlage zum Wertermittlungsstichtag mit Gas beheizt wird.

Laut Teilungserklärung vom 01.12.1998 wird der Grundbesitz gem. § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Anteil Sondereigentum verbunden ist. Das Verhältnis der Eigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit in der Urkunde nichts anderes bestimmt ist. Das Stimmrecht richtet sich nach der Größe der Miteigentumsanteile. Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufgeteilt.

8.2 Beschreibung der Wohnung als Sondereigentum

Die zu bewertende Wohneinheit Nr. 3 befindet sich im zweiten Obergeschoss des Gebäudes. Die Einheit ist zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich lt. Briefkastenbeschilderung von der Schuldnerin eigengenutzt. Die Wohnfläche beträgt nach überschlägigen Berechnungen ca. 76,50 m². Zu erreichen ist die Wohnung über das innenliegende Treppenhaus. Man betritt gemäß der Grundrisspläne zunächst den Flur, über welchen Schlafzimmer, Kinderzimmer, WC, Badezimmer und Wohnzimmer erreichbar sind. Der Flur verfügt ebenfalls über eine Nische für einen Einbauschränk. Schlafzimmer und Kinderzimmer sind nach Osten in Richtung Geiersberg ausgerichtet, über welche auch der längliche Balkon betreten werden kann. Bad und WC sind innenliegend und verfügen über keine Fenster. Das Wohnzimmer mit Essbereich ist nach Westen zur Straße ausgerichtet. Über jenes Zimmer ist auch die Küche betretbar, welche ebenfalls über ein Fenster in Richtung Westen verfügt. Vom Wohnzimmer aus besteht die Möglichkeit die trapezförmige Loggia zu betreten. Die Grundrissgestaltung ist funktional. Es bestehen bis auf das Wohnzimmer keine Durchgangszimmer. Es sind keine abschließbaren Kellerabteile vorhanden.

Abbildung: Grundrissplan 1. + 2. Obergeschoss der Wohnanlage



Über die Ausführung und den Zustand von Böden, Fenster, Sanitärgegenstände, etc. kann aufgrund der Nicht-Besichtigung der bewertungsgegenständlichen Wohneinheit keine Aussage getroffen werden. Das Bewertungsobjekt vermittelt von außen einen baujahrestypischen Erhaltungszustand mit Modernisierungsbedarf.

8.3 Angaben zur Bewirtschaftung

Es konnten keine Hinweise auf eine zum Wertermittlungsstichtag wirkende Hausverwaltung gefunden werden. Das Hausgeld für die Wohnung ist nicht bekannt. Ebenso wenig die Instandhaltungsrücklage der gesamten Wohnanlage.

8.4 Ausweis relevanter Flächenangaben

Die Wohnfläche beträgt nach Angaben der Flächenberechnung von 1972 74,23 m². Hier sind jedoch keine Flächenangaben zu Balkon und Loggia enthalten. Nach überschlägigen Berechnungen mit Hilfe der Bauakte sowie BayernAtlas-plus stellt sich die Wohnflächenberechnung wie folgt dar:

Lage	Bezeichnung	Datengrundlage	Wohnfläche
2. OG	Wohnen + Essen	Wohnflächenberechnung 1972	21,92 m ²
	Kochen	Wohnflächenberechnung 1972	7,04 m ²
	Flur	Wohnflächenberechnung 1972	10,04 m ²
	Bad	Wohnflächenberechnung 1972	5,63 m ²
	WC	Wohnflächenberechnung 1972	1,94 m ²
	Kind	Wohnflächenberechnung 1972	11,45 m ²
	Schlafen	Wohnflächenberechnung 1972	16,22 m ²
	Balkon 1/4 d. Fläche	Grundrisspläne 1972	1,25 m ²
	Loggia 1/4 d. Fläche	Grundrisspläne 1972	1,00 m ²
Summe			76,48 m²

8.5 Energieausweis

Ein Energieausweis der Wohnanlage lag zum Bewertungsstichtag nicht vor.

8.6 Baumängel/ Bauschäden/ Instandhaltungsstau

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

Baumängel oder Bauschäden konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Die gesamte Wohnanlage vermittelt jedoch von außen aufgrund eines Instandhaltungsstaus einen modernisierungsbedürftigen Erhaltungszustand. Dies wird später im Rahmen des Risikoabschlags aufgrund einer Nicht-Besichtigung als objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

8.7 Allgemeine Angaben zur Bauausführung

Die nachfolgende Beschreibung stützt sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung sowie den vorgelegten Objektunterlagen. Beschrieben wird hierbei die zu bewertende Einheit bzw. das Hauptgebäude der Einheit.

Bau- und Gebäudeteil:	Ausstattung:
Konstruktion:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Tiefe 60 cm, Breite 80 cm, Stampfbeton B160
Außenwände:	24 – 30 cm, Hochlochziegel
Innenwände:	24 cm, Hochlochziegel
Decken:	16 cm, B225
Dach:	Satteldach, Neigung 25°, Holzdachstuhl, Flachdachpfannen
Balkon	Holzverkleidung
Wandausführung:	Verputzt und gestrichen
Treppen:	Massiv, B225
Fenster:	Kunststoff-Fenster
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Hauseingangstüre: Metalltüre mit Briefkastenanlage und tw. Verglasung Wohnungseingangstüre: Holztüre glatt furniert mit Holzzargen
Fußböden:	Nicht feststellbar
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentl. Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Nicht feststellbar
sanitäre Installation:	Nicht feststellbar
Heizung:	Gaszentralheizung
Sonstiges:	Es ist kein Aufzug vorhanden

9 Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarkts

9.1 Immobilienmarktbericht Bayern 2024

Der Obere Gutachterausschuss Bayern hat im Juni 2024 den Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlicht.

Der Immobilienmarkt in Bayern wies 2021 einen Gesamtumsatz von über 70 Milliarden Euro auf. Im Freistaat Bayern konzentriert sich ein Großteil der wirtschaftlichen Gesamtleistung auf die groß- und mittelstädtischen Agglomerationsbereiche München, Nürnberg-Fürth-Erlangen, Augsburg, Ingolstadt, Regensburg, Würzburg und Rosenheim. Gerade der Raum München mit Sitz von sechs Dax-Unternehmen prägt das überregionale Bild von Bayern. Über diese Bereiche hinausgehend sind die wirtschaftlichen Strukturen eher kleinräumigen Charakters.

Die Geschäftslage der bayerischen Baukonjunktur war die letzten Jahre stark von Krisen geprägt. Nach der Corona-Pandemie erfolgte ein Rohstoffengpass, was unter anderem zu einem Anstieg der Baupreise führte. Zudem wurde die langjährige Niedrigzinsphase beendet. All dies führte zu einem Einbruch der Immobilientransaktionen und der Bautätigkeit. Zudem ist die Baubranche seit Jahren von einem anhaltenden Fachkräftemangel betroffen. Die Herausforderungen im Zusammenhang mit der Energiekrise und die Anforderungen klimaneutral zu bauen stellten Marktakteure vor weitere enorme Aufgaben.

Durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung sollen mehr Spielräume geschaffen werden. Die steigende Zahl von Einwohnern, als auch die Verschiebung der Anzahl der Haushalte in den Regionen, bedingt eine weiterhin anhaltende Knappheit vor allem von bezahlbarem Wohnraum. Um den Wohnungsmarkt zu entspannen, wird verstärkt bezahlbarer Wohnraum mit Unterstützung des Freistaates Bayern geschaffen. Der Freistaat ist im Rahmen des Wohnungspaktes Bayern selbst ein bedeutender Akteur der Wohnraumförderung mit seinen staatlichen Wohnungsbaugesellschaften und der Förderung von Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Kommunen und privaten Selbstnutzern in verschiedensten Programmen. Ein Schwerpunkt ist nach wie vor die Förderung von Wohnraum für Studenten und Menschen mit Behinderung.

Im Zeitraum zwischen 2015 und 2023 haben sowohl die kreisfreien Städte als auch die Landkreise den größten Geldumsatz des Immobilienmarktes im Jahr 2021 verzeichnet. In den Städten lag dieser mit 31,3 Milliarden Euro rund 60 % über dem Umsatz von 2015, in den Landkreisen wurde in diesem Jahr sogar 70 % mehr Geldumsatz als 2015 erzielt. Nach diesem Spitzenjahr sank der Geldumsatz bei den kreisfreien Städten mit einem Rückgang von rund 48 % auf 16,1 Milliarden Euro und somit unter den Geldumsatz von 2015. Die Landkreise verzeichneten in diesem Zeitraum einen Rückgang von rund 34 % auf 26,4 Milliarden €. Dies entspricht in etwa dem Geldumsatz der Jahre 2016/2017. Nach einem stetigen Anstieg der Geldumsätze in Bayern seit 2015, mit einer Ausnahme im Jahr 2020 (-2,8 %), wurde 2023 der niedrigste Umsatz mit 42,5 Milliarden € erzielt. Dies ist den enormen Rückgängen des Geldumsatzes in den Jahren 2022 (-22 %) und 2023 (-24 %) geschuldet.

Insgesamt zeichnet sich bayernweit bei stark rückläufigen Transaktionen in den Jahren 2022 und 2023 auch ein starker Rückgang beim Flächen- und Geldumsatz von unbebauten Grundstücken ab. Am deutlichsten ist der Rückgang beim Geldumsatz, was auf einen generellen Preisrückgang schließen lässt. In allen Bereichen und allen Regierungsbezirken werden negative Entwicklungen gemeldet.

9.2 Grundstücksmarktbericht Landkreis Deggendorf 2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf veröffentlichte am 19.01.2024 den Grundstücksmarktbericht 2023.

Der Landkreis Deggendorf gilt aufgrund der breitgefächerten Wirtschaftsstruktur als Wirtschaftsregion mit guten Zukunftschancen. Die Nachfrage nach Baugrundstücken, Eigenheimen sowie Miet- und Eigentumswohnungen war in den letzten Jahren nicht zuletzt aufgrund der günstigen Zinslage gut vorhanden. Aufgrund der Wende am Immobilienmarkt hat sich die Gesamtanzahl der Transaktionen von knapp 2000 im Jahr 2020 auf 1.415 im Jahr 2022 deutlich reduziert. Eine ähnliche Situation ist auf dem Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ erkennbar. Waren die Transaktionen im Jahr 2021 noch bei 572, sanken diese im Jahr 2022 deutlich auf 371, was einem Minus von 35,10 % entspricht.

Auch der Flächenumsatz nahm insgesamt ab. In 2021 wurden 442,8 ha veräußert, im Jahr 2020 lediglich 329,3 ha (-25,6 %). Die Entwicklung des Flächenumsatzes für den Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ zeigte sich in den letzten Jahren relativ konstant. Im Jahr 2022 wurden 4,2 ha registriert, im Jahr 2021 3,7 ha (-11,9 %).

Die Entwicklung des Geldumsatzes zeigt sich insgesamt relativ stabil. Im Jahr 2021 wurde ein Geldumsatz von 441,0 Mio €. verzeichnet, im Jahr 2020 ein Geldumsatz von 418,5, was einem Minus von 5,1 % entspricht. Lediglich der Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ konnte hier ein Plus von 18,9 % verzeichnen. Die Teilmärkte „Unbebaute Grundstücke“ und „Wohnungs- und Teileigentum“ buchen ein Minus von 29,7 %, bzw. 26,0 %.

9.3 Beurteilung Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Allgemein ist ersichtlich, dass das Marktgeschehen zum Wertermittlungsstichtag durch eine Trägheit dominiert wird. Viele Interessenten verfolgen die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt sehr genau und wägen die Entscheidung zu kaufen oder zu mieten sehr sorgfältig ab. Viele hoffen auf weitere sinkende Preise und zögern ihre Kaufentscheidung hinaus. Einige erwägen ein Übergangsmietverhältnis, da die Mietkosten derzeit in den meisten Fällen unter den Kaufraten liegen.

Die Kombination aus rasant gestiegenen Finanzierungskosten, Inflation, hohe Baukosten und Handwerkerleistungen sowie die Auswirkungen des Ukraine-Krieges hat das Marktgeschehen seit Mitte des Jahres 2022 ausgebremst. Die Nachfrage nach Sondereigentum ist relativ gut gegeben. Das Bewertungsobjekt ist als marktfähig einzustufen. Aufgrund der aktuellen Marktsituation, auch unter Berücksichtigung des gestiegenen Zinsniveaus und der geringeren Nachfrage, ist jedoch mit verlängerten Vermarktungszeiten zu rechnen.

10 Grundlagen für die Wertermittlung

10.1 Allgemeine Beschreibung der möglichen Bewertungsmethoden

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

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

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes,

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

10.2 Berücksichtigung der Grundstückqualität

Im Hinblick auf die Grundstücksqualität sind gemäß § 3 ImmoWertV grundsätzlich folgende Entwicklungsstufen zu unterscheiden:

- (1) **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) **Sonstige Flächen** sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Im vorliegenden Fall ist das Bewertungsgrundstück in die Entwicklungsstufe „Baureifes Land“ einzuordnen.

10.3 Verfahrensauswahl für die Wertermittlung

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

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

Das Vergleichswertverfahren kann nur dann als vorrangiges Verfahren gelten, wenn eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar ist. Darüber hinaus wird der Wert von Eigentumswohnungen auch aus Renditegesichtspunkten potenzieller Anleger von der nachhaltigen Miete geprägt. Aus diesem Grund kann anstelle oder zusätzlich zur Plausibilitätsprüfung das Ertragswertverfahren angewandt werden.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt die Preisbildung von Eigentumswohnungen, Wohnungs- und Teileigentum, Hobbyräumen etc. sowie Pkw-Stellplätze über eine Ableitung bekannter Kaufpreise vergleichbarer Einheiten. Da Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln, wird der Verkehrswert somit vorrangig mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Im vorliegenden Fall konnte der Gutachterausschuss neun Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen zur Verfügung stellen, sodass das Vergleichswertverfahren angewandt werden kann.

10.4 Vergleichswert Wohnung

Für die Wertermittlung sind Verkaufspreise von Eigentumswohnungen heranzuziehen, die für Wiederverkäufe von Eigentumseinheiten in vergleichbarer Art bezahlt werden. Diese Vergleichsobjekte sollen in Bezug auf Lage, Größe und Alter dem gegenständlichen Bewertungsobjekt nahekommen. Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z. B. aus der Größe der Gesamtwohnanlage, der Umgebung und im besonderen Maße aus dem Bauzustand ergeben, sind bei der Ermittlung des Vergleichswerts zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes einer zu begutachtenden Wohnung sind zudem folgende Wohnwertfaktoren zu berücksichtigen, die den Wert einer Wohnung ausmachen:

Die Umgebung:

- Soziales Umfeld, Wohnlage
- Freizeitwert
- Immissionen, wie Lärm, Abgase
- Verkehrslage
- öffentliche Verkehrsmittel
- Stellplatzmöglichkeit
- Infrastruktur

Die Wohnung:

- Lage der Wohnung innerhalb der Anlage (z. B. Himmelsrichtung, Geschosslage)
- Grundrissgestaltung
- Wohnfläche
- Ausstattung, Balkon
- Anbindung an eine Gartenfläche, Hobbyraum (bei Erdgeschosswohnungen)
- Ersterwerb bzw. Wiederverkauf

Das Gemeinschaftseigentum:

- Gemeinschaftsausstattung
- Renovierungs- und Modernisierungsgrad
- Baujahr und Bauweise
- Anzahl der Wohneinheiten im Objekt bzw. Vollgeschoss

11 Ermittlung Vergleichswert

11.1 Indirekter Preisvergleich

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung waren in den bekannten Immobilienportalen folgende Eigentumswohnungen in Deggendorf zum Verkauf gestanden. Die genaue Adresse der Wohnungen wurde nicht veröffentlicht, so dass die Wohnlage nicht genau bestimmbar ist. Es wurden Kaufangebote ausgewertet, die annähernd mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen stellen sich wie folgt dar:

Lage	Baujahr	Zimmer	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis €/m ²
Deggendorf	1970	3,5	79,00 m ²	239.000 €	3.025 €/m ²
Deggendorf	1970	3	67,00 m ²	239.000 €	3.567 €/m ²
Deggendorf	1967	3	74,00 m ²	278.000 €	3.757 €/m ²
Deggendorf	1980	3	79,23 m ²	199.000 €	2.512 €/m ²
Deggendorf	1979	3	81,00 m ²	249.000 €	3.074 €/m ²
Deggendorf	1980	3	69,00 m ²	209.000 €	3.029 €/m ²
Deggendorf	1972	2	65,00 m ²	195.000 €	3.000 €/m ²
Deggendorf	1970	3	94,00 m ²	249.000 €	2.649 €/m ²
arithmetisches Mittel					3.077 €/m²

Die Spanne der Angebotspreise pro m² Wohnfläche bewegt sich von 2.512 €/m² - 3.757 €/m² (Mittelwert 3.077 €/m²). Festzustellen ist, dass einige Objekte bereits modernisiert sind und die Angebote teilweise seit einem längeren Zeitraum zur Vermarktung in den Immobilienportalen eingestellt sind.

11.2 Direkter Preisvergleich

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Deggendorf wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit folgenden wesentlichen Objektmerkmalen eingeholt:

- Objektart: Wohnungseigentum
- Lage: Schaching, Deggendorf
- Zeitraum: Januar 2022 – Wertermittlungsstichtag
- Baujahr: 1965 - 1985
- Wohnfläche: 65 - 90 m²

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Deggendorf konnte 9 Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung übermitteln. Diese Vergleichskaufpreise unterscheiden sich teilweise vom gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale. Die genauen Flurstücke und Flurstückgrößen dürfen aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht aufgeführt werden. Die Adressen der vorliegenden Vergleichsobjekte sind bekannt, jedoch teils nicht die genaue Lage innerhalb der Wohnanlage sowie der Zustand der Wohnungen.

Die übermittelten Vergleichskaufpreise werden nachfolgend dargestellt:

	Datum	Gemarkung	Gebäudeart	Wohnfläche	Wohn-einheiten	Bau-jahr fiktiv	Stand-ard-stufe	Ge-schos-se	Eta-ge	Zim-mer	Kaufpreis €/m ²
1	Feb. 24	Deggendorf	MFH	79 m ²	8	1978	2,38	4	k.A.	3,5	2.696 €/m ²
2	Feb. 24	Deggendorf	MFH	89 m ²	32	1979	2,47	8	4	4	2.854 €/m ²
3	Mrz. 24	Deggendorf	MFH	68 m ²	40	1976	3,22	5	3	2	2.691 €/m ²
4	Mrz. 22	Deggendorf	MFH	74 m ²	32	1983	2,9	8	7	3	2.230 €/m ²
5	Jun. 23	Deggendorf	MFH	68 m ²	4	1970	1,8	3	EG	3	2.353 €/m ²
6	Apr. 22	Deggendorf	MFH	90 m ²	10	1978	3	4	EG	4	3.822 €/m ²
7	Apr. 22	Deggendorf	MFH	89 m ²	32	1968	2,6	8	8	4	3.596 €/m ²
8	Mai. 24	Deggendorf	MFH	70 m ²	8	1975	2,26	4	3	2	3.029 €/m ²
9	Aug. 23	Deggendorf	MFH	90 m ²	32	1970	3,2	8	EG	3,5	2.944 €/m ²
	Mai. 23			80 m²	22	1975	2,65	5,78		3,22	2.913 €/m²

Die Vergleichskaufpreise liegen in einer Spanne zwischen 2.230 €/m² und 3.822 €/m² mit einem Mittelwert von 2.913 €/m².

Zur Ableitung eines Wertansatzes sind grundsätzlich nicht alle Kaufvorgänge zum Vergleich geeignet. Aus dem weiteren Preisvergleich auszusondern sind insbesondere Kaufvorgänge welche bspw.

- deutlich über oder unter dem allgemeinen Preisniveau lagen,
- auf ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse zurückzuführen sind (bspw. Notverkauf, Verkauf innerhalb Familie, öffentliche Baumaßnahmen etc.),
- im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren/Insolvenzverfahren, oder aus Spekulationsgründen erworben wurden.

Nach sachverständiger Einschätzung werden die Verkaufsfälle Nr. 6 und 7 aufgrund der ungewöhnlich hohen Verkaufspreise gestrichen. Es ergibt sich ein bereinigtes arithmetisches Mittel **in Höhe von 2.685 €/m²**.

Anpassungen der Vergleichsobjekte:

- Preisindex: Die Vergleichskaufpreise stammen aus dem Zeitraum März 2022 – Mai 2024 (Mittel Juni 2023). Zum Bewertungsstichtag ist ersichtlich, dass die Kaufpreise seit Mitte 2022 sinken oder stagnieren. Aufgrund des Marktgeschehens zum Wertermittlungsstichtag wird keine Anpassung vorgenommen.
- Lage: Die Objekte befinden sich teilweise relativ zentral im Stadtgebiet, teilweise in den angrenzenden Ortsteilen. Da das Bewertungsgrundstück sehr zentral gelegen ist, wird für Vergleichsfälle in schlechteren Wohnlagen zur Innenstadt Deggendorf ein Zuschlag von 5 % berücksichtigt.
- Geschosslage: Die Lage der Wohnung in einer Anlage nimmt Einfluss auf das Wertniveau, z.B. wenn diese über einen Aufzug erschlossen ist. Die Vergleichsobjekte befinden sich im Erdgeschoss oder in den Obergeschossen 1 – 8. Die zu bewertende Wohnung liegt im 2. OG ohne Aufzug. Eine Anpassung wird nicht vorgenommen.
- Wohnungsgröße: Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 68 m² - 90 m². Das Mittel aller Vergleichskaufpreise liegt bei rund 80 m². Die zu bewertende Wohnung weist rund 74 m² vor. Eine Anpassung wird nicht vorgenommen.
- Wohneinheiten (WE): Die Wohnanlage der zu bewertenden Wohnungen hat insgesamt 4 Wohneinheiten. Die übermittelten Vergleichskaufpreise liegen in Gebäuden mit Wohneinheiten von 4 – 40. Aus sachverständiger Sicht sind Mehrfamilienhäuser mit vielen Wohneinheiten aufgrund der Aufteilung auf mehrere Eigentümer vorteilhafter. In kleinen Gemeinschaften ist beispielsweise die finanzielle Belastung je Eigentümer bei Sanierungen größer. Auch haben kleine WEGs meist geringere Rücklagen und einzelne Eigentümer haben großen Einfluss. Aus vorstehenden Gründen werden auf die übermittelten Vergleichskaufpreise mit 32 – 40 Wohneinheiten Abschläge um 5 % vorgenommen.
- Baujahr: Die Vergleichsobjekte stammen aus den Jahren 1968 – 1974 mit einem Mittelwert 1972. Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem Wohngebäude, welches im Jahr 1974 errichtet wurde. Für die Wertermittlung wird keine Anpassung vorgenommen.
- Vermietung: Detaillierte Informationen über den Vermietungsstand der Vergleichsobjekte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. Eine Anpassung erfolgt nicht.
- Zustand und Ausstattung: Detaillierte Informationen zur Ausstattung und dem Erhaltungszustand der Vergleichsobjekte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. Es sind jedoch je Vergleichskaufpreis Standardstufen mit einem Mittelwert von 2,58 angegeben. Gemäß der Normalherstellungskosten 2010 werden Gebäudearten in fünf verschiedene Standardstufen von Stufe 1 (sehr einfach, veraltet) bis Stufe 5 (stark gehoben) unterschieden. In Bezug auf das Alter der Wohnungen ist von einer vergleichbaren Ausstattung auszugehen. Eine Anpassung erfolgt nicht.

- Lärm: Die Straßenfront des Bewertungsgrundstücks befindet sich im roten Bereich (ca. 61 dB (A)) der Umgebungslärmkartierung 2017 an den Hauptverkehrsstraßen in Bayern, sowie im braunen Bereich der Kartierung nachts. Ab 60 dB(A) müssen Betroffene beispielsweise laut sprechen. Ab 65 dB(A) passen Hausbewohner ihr Verhalten an und schließen die Fenster gegen Außenlärm.⁴ Entsprechend ist eine negative Auswirkung auf den Nutzer des Bewertungsobjekts zu erwarten. Verglichen mit den erhaltenen Verkaufspreisen liegt nur ein weiteres Objekt an einer Hauptverkehrsstraße mit vergleichbaren Lärmimmissionen. Es ist dementsprechend ein Abschlag auf die übrigen Kaufpreise vorzunehmen. Kleiber sieht beispielsweise eine Bodenwertminderung in Höhe von 4 % bei Schallimmissionen an der Straßenrandbebauung zwischen 60 – 65 dB (A).⁵ Da im Vergleichsverfahren der Bodenwert nicht gesondert ermittelt wird, wird sachverständig auf Grundlage des vorangegangenen ein Abschlag von 2 % durchgeführt.

Die durch Zu- und Abschläge angepassten Vergleichspreise stellen sich wie folgt dar:

	Datum	Gemarkung	Wohnfläche	Wohn-einheiten	Bau-jahr fiktiv	Stand-ardstufe	Etage	Kaufpreis €/m ²	Anp Lage	Anp. WE	Anp Lärm	Kaufpreis €/m ² angepasst
1	Feb. 24	Deggendorf	79 m ²	8	1978	2,38	k.A.	2.696 €/m ²	1	1	0,98	2.642 €
2	Feb. 24	Deggendorf	89 m ²	32	1979	2,47	4	2.854 €/m ²	1	0,95	0,98	2.657 €
3	Mrz. 24	Deggendorf	68 m ²	40	1976	3,22	3	2.691 €/m ²	1	0,95	0,98	2.505 €
4	Mrz. 22	Deggendorf	74 m ²	32	1983	2,9	7	2.230 €/m ²	1,05	0,95	0,98	2.180 €
5	Jun. 23	Deggendorf	68 m ²	4	1970	1,8	EG	2.353 €/m ²	1	1	1	2.353 €
8	Mai. 24	Deggendorf	70 m ²	8	1975	2,26	3	3.029 €/m ²	1	1	0,98	2.968 €
9	Aug. 23	Deggendorf	90 m ²	32	1970	3,2	EG	2.944 €/m ²	1	0,95	0,98	2.741 €
	Sep. 23		77 m ²	22	1976	2,60		2.685 €/m ²				2.578 €

Die angepassten Vergleichskaufpreise liegen in einer Spanne zwischen 2.180 €/m² – 2.968 €/m² mit einem Mittelwert von 2.578 €/m².

Für die Wertermittlung wird ein Wert von **rund 2.600 €/m² Wohnfläche** als sachgerecht erachtet.

⁴ Vgl. Marco Wölfle in: Der Immobilienbewerter, 2015, Ausgabe 3, S. 20 – 24

⁵ Vgl. Kleiber Wertermittlungsportal, Stand Februar 2023, Teil IV, Rn 162

12 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Objektbewertung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss bemisst.

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

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

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Überschwemmung

Das Bewertungsgrundstück sowie nahezu das gesamte Stadtgebiet liegt im Bereich der Hochwassergefahrenflächen HQextrem. Die Hochwassergefahrenflächen HQextrem zeigen, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind. Aufgrund der Betroffenheit nahezu des gesamten Stadtgebiets wird keine Anpassung aufgrund der Hochwassergefahrenfläche getätigt.

Steinschlag/ Blockschlag

Aufgrund des im Osten angrenzenden Geiersberges gilt für das Bewertungsgrundstück der Gefahrenhinweis Steinschlag/ Blockschlag mit und ohne Walddämpfung. Da der Außenbereich des Flurstücks in der Modellierung eingezeichnet ist und Geröll eventuell vorhandene Einzäunungen beschädigen könnte, welche Kosten die Gemeinschaft zu tragen hat, erfolgt eine Anpassung **in Höhe von 5 %** aufgrund des Gefahrenhinweises Steinschlag/ Blockschlag.

Fehlende PKW-Abstellmöglichkeiten

Auf dem Grundstück sind keine Stellplätze vorhanden. Öffentliche Parkplätze befinden sich an der Straße, welche werktags zwischen 08 – 18:00 Uhr jeweils zwei Stunden kostenlos genutzt werden können. In der Regel sind Wohneinheiten mit erwerbbaaren oder anmietbaren Stellplätzen mehr nachgefragt, als Wohneinheiten ohne die Möglichkeit einen PKW zeitlich unbegrenzt abstellen zu können. Aus diesem Grund erfolgt ein Abschlag **in Höhe von 5 %**.

Risikoabschlag Nicht-Besichtigung

Eine Besichtigung der Innenräume des Bewertungsobjekts konnte nicht durchgeführt werden. Es ist weder der Zustand des Bewertungsobjekts bekannt, noch ob es möbliert ist, bzw. entrümpelt werden muss. Aufgrund dessen wird ein Risikoabschlag des vorläufigen Vergleichswertes **in Höhe von 10 %** vorgenommen.

Für das Bewertungsobjekt sind keine weiteren Merkmale zu berücksichtigen.

13 Ermittlung Vergleichswert

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren wird für das Bewertungsobjekt folgender Wert zugrunde gelegt:

Vorläufiger Vergleichswert	2.600 €/m ² 76,48 m ²	198.848 €
Marktanpassung		- €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		198.848 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Steinschlag/ Blockschlag	5%	9.942 €
- Fehlende PKW-Abstellmöglichkeiten	5%	9.942 €
- Risikoabschlag Nicht-Besichtigung	10%	19.885 €
Vergleichswert	2.080 €/m ²	159.078 €

Der Vergleichswert des Bewertungsobjekts beträgt rund 2.100 €/m² bzw. insgesamt **rund 160.000 €**.

14 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert

Die ermittelten Werte stellen sich wie folgt dar:

Vorläufiger Vergleichswert (inkl. Bodenwertanteil):	198.859 €
Vorläufiger Vergleichswert (inkl. Bodenwertanteil) gerundet:	200.000 €
Vergleichswert:	159.087 €
Vergleichswert gerundet:	160.000 €

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

Nach den geltenden Bewertungsgrundlagen ist der Verkehrswert von vergleichbaren Immobilien aus dem Vergleichswert abzuleiten. Darüber hinaus sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu würdigen.

Nach Abwägung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des gewonnenen Eindruckes, sowie im Hinblick auf die am Immobilienmarkt zu erzielenden Preise für ähnliche Objekte, begutachten wir den Verkehrswert für den 288/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung -Nr. 3 im Aufteilungsplan- an dem Flurstück 684 der Gemarkung Deggendorf (Hengersberger Straße 7) zum Stichtag 04.11.2024 auf rund

160.000 Euro.

15 Schlussbemerkung

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

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

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

Dingolfing, den 30.11.2024

Rainer Priglmeier

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

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

16 Abkürzungsverzeichnis

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

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

17 Verzeichnis der Anlagen

- Fotodokumentation Außenansicht
- Gebäude-/ Grundrisspläne lt. Bauakte
- Allgemeine Auftragsbedingungen

Fotodokumentation

Außenansicht



Treppenhaus EG



Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme des Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen. Die Obliegenheit des Sachverständigen bzw. der Immobilien-gesellschaft Bayern mbH und deren Haftung für korrekte Ausführung besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbindung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Wohnungseingangstüre

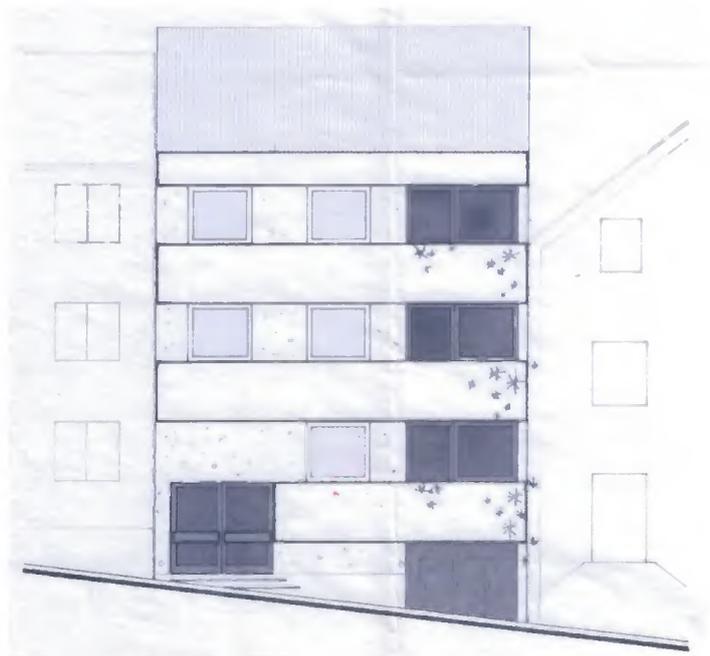


Heizraum

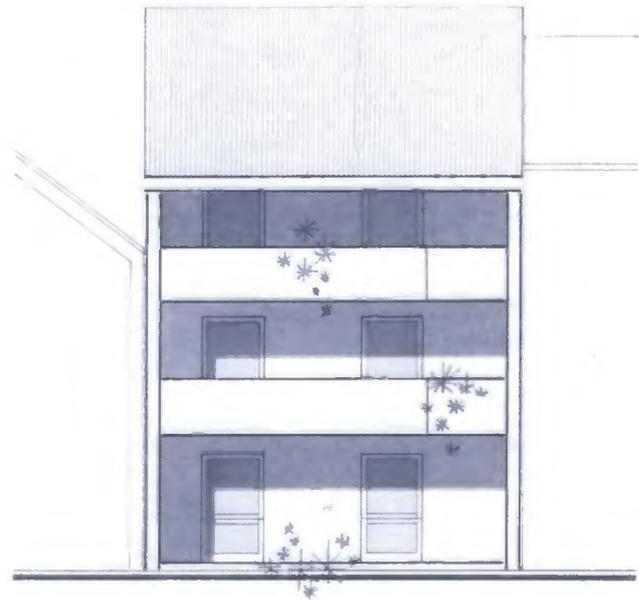


Gebäude- und Grundrisspläne, Basis 1972

Gebäudeansicht Westen

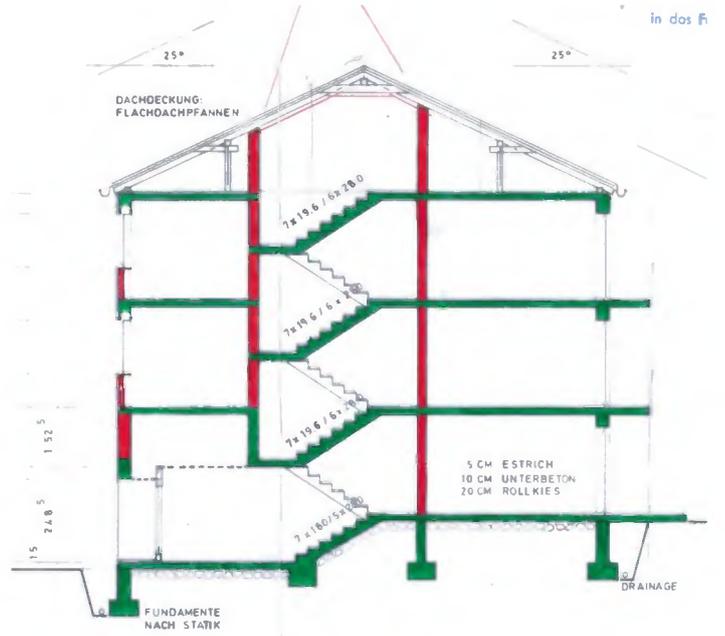


Gebäudeansicht Osten

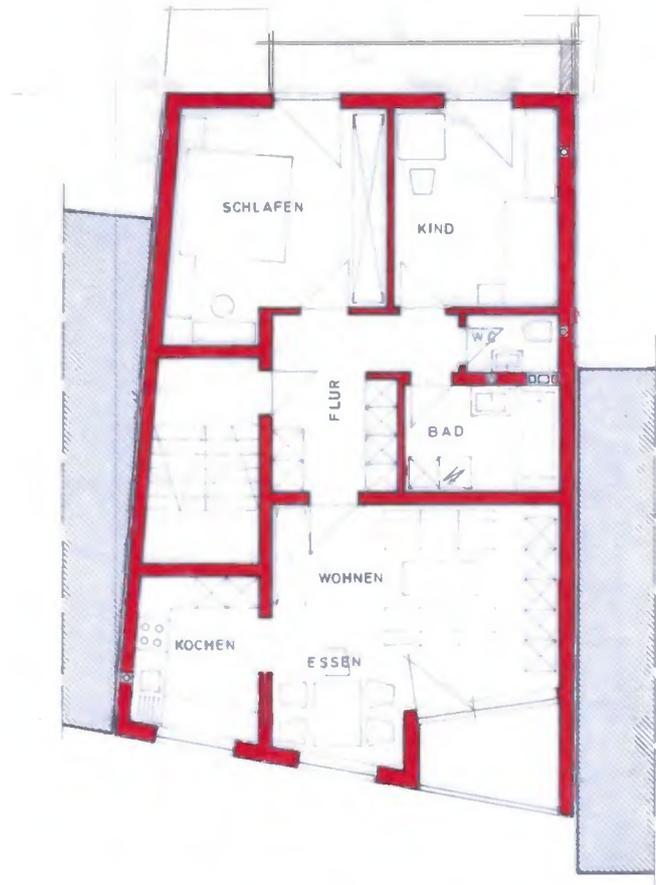


Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme des Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen. Die Obliegenheit des Sachverständigen bzw. der Immobiliengesellschaft Bayern mbH und deren Haftung für korrekte Ausführung besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbindung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Schnitt



Grundriss 1. + 2. OG



1. Allgemeines

Die Allgemeinen Auftragsbedingungen (im Folgenden AABs genannt) gelten für alle rechtlichen Geschäftsbeziehungen der Immobilien-gesellschaft Bayern mbH (im Folgenden IGBay genannt) gegenüber Ihren Mandanten. Die AABs gelten für alle Angebote und Leistungen, soweit nicht etwas Abweichendes vereinbart ist. Im Einzelfall mit dem Mandanten getroffene Vereinbarungen bedürfen der Schriftform und haben Vorrang vor den AABs.

2. Zustandekommen des Vertrages

- (1) Vertragsgegenstand ist die im Angebot bzw. im Auftrag festgelegte Tätigkeit.
- (2) Als Grund für die Beauftragung der IGBay gilt ausschließlich der im Angebot bzw. Auftrag genannte Verwendungszweck. Der Auftraggeber ist verpflichtet, der IGBay genaue Angaben über den Verwendungszweck zu machen und Änderungen unverzüglich anzuzeigen.
- (3) Ein Vertrag kommt erst zustande, wenn der Mandant unser Angebot innerhalb der vorgesehenen Frist annimmt und schriftlich oder mündlich bestätigt. Die Bestätigung kann per E-Mail, Telefax oder ähnlich erfolgen. Die IGBay ist dabei vier Wochen an das Angebot gebunden.
- (4) Der Mandant erhält auf Wunsch eine Auftragsbestätigung. Die Auftragsbestätigung kann per E-Mail erfolgen. Für den Fall der mündlichen Auftragserteilung erhält der Mandant in jedem Fall eine schriftliche Auftragsbestätigung.

3. Honorar, Fälligkeit

- (1) Die Höhe der Vergütung richtet sich nach der im Angebot bzw. Auftrag festgelegten Höhe. Ist keine Vergütung vereinbart richtet sich die Vergütung im Sachverständigen- und Beratungsbereich nach der Honorartabelle des LVS Bayern e.V. (Landesverband Bayern öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger). Für den Bereich Maklerwesen/Vermarktung beträgt das Honorar in diesem Falle 3,57 % (inkl. MwSt.) des vereinbarten Kaufpreises (ohne etwaige Abzüge für Belastungen/Rechte).
- (2) Der Auftragnehmer ist berechtigt neben der Vergütung weitere Aufwendungen, die über die vereinbarten Nebenkosten hinaus gehen, abzurechnen – muss diese aber nachweisen.
- (3) Die IGBay ist berechtigt vor Erbringung der beauftragten Leistung Vorauszahlungsrechnungen zu stellen und die Leistung bis zum Zahlungseingang der Vorauszahlungsrechnungen zu verweigern.
- (4) Die Rechnungsstellung erfolgt an den Mandanten bzw. an eine im Auftrag genannte Person soweit nichts anderes vereinbart, nach den im Auftrag vereinbarten Konditionen, zuzüglich der geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.
- (5) Die Zahlung für Vorauszahlungsrechnungen, Teilrechnungen, Schlussrechnungen hat innerhalb von 14 Tagen nach Rechnung zu erfolgen.

4. Gegenseitige Rechte und Pflichten

- (1) Der Auftrag wird entsprechend den geltenden Grundsätzen im Makler- und Sachverständigenbereich unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen von der IGBay durchgeführt.
- (2) Die IGBay wird durch den Auftraggeber ermächtigt, alle benötigten, auch kostenpflichtigen, Auskünfte bei Behörden, Beteiligten und Dritten einzuholen, Nachforschungen anzustellen und Erhebungen oder Besichtigungen durchzuführen. Davon umfasst ist auch die Einsicht in das Grundbuch bzw. die Grundakte.
- (3) Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer eine entsprechende Vollmacht aus.

5. Mitwirkungspflicht Auftraggeber

Der Auftraggeber verpflichtet sich, die IGBay bei der Auftragsdurchführung zu unterstützen. Er hat der IGBay insbesondere die Grundlagenbeschaffung zu ermöglichen und ihm alle für die Durchführung des Auftrages erforderlichen Unterlagen und Auskünfte unentgeltlich und rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Die IGBay wird vom Auftraggeber von allen Vorgängen und Umständen, die für die Erstattung und den Zweck des Gutachtens von Bedeutung sein können, ohne besondere Aufforderung rechtzeitig in Kenntnis gesetzt.

6. Pflichten Auftragnehmer

- (1) Der Auftrag wird entsprechend den für einen zertifizierten bzw. öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bzw. eines Maklers gültigen Grundsätzen unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und persönlich ausgeführt. Die IGBay ist berechtigt, Hilfskräfte oder Dritte zur Durchführung der Aufträge mit einzusetzen. Die IGBay kann Sonderfachleute oder weitere Sachverständige für die Erstellung des Gutachtens mit einbeziehen. Die Hinzuziehung von Sonderfachleuten oder weiteren Sachverständigen ist mit dem Auftraggeber abzustimmen. Die Beauftragung erfolgt vom Auftraggeber auf dessen Rechnung. Die IGBay haftet nicht für Gutachten oder Ergebnisse weiterer Sachverständiger oder Sonderfachleuten.
- (2) Auf Anfrage erteilt die IGBay dem Auftraggeber Auskunft über den Stand der Tätigkeit, die Aufwendungen und über den voraussichtlichen Fertigstellungstermin.
- (3) Verbindliche Termine und Fristen sind einzelvertraglich schriftlich zu vereinbaren. Über Terminänderungen ist der Auftraggeber in Kenntnis zu setzen.

7. Geheimhaltung

- (1) Die IGBay ist im Rahmen des § 203 Abs. 2 Nr. 5 Strafgesetzbuch über persönliche oder geschäftliche Geheimnisse, die ihr im Rahmen ihrer Tätigkeit anvertraut oder bekannt gegeben wurden, zur Verschwiegenheit verpflichtet. Die Pflicht zur Verschwiegenheit umfasst alle nicht offenkundigen Tatsachen.
- (2) Objektive Erkenntnisse aus der Gutachtens- und Maklertätigkeit darf die IGBay in neutraler Form für ihre berufliche Tätigkeit insoweit verwerten, als hierdurch ein Rückschluss auf den Auftraggeber nicht möglich ist und sonstige schützenswerte Belange des Auftraggebers hierdurch nicht berührt werden.
- (3) Die IGBay ist zur Offenbarung nur befugt, soweit sie aufgrund gesetzlicher Vorschriften hierzu verpflichtet ist, bei Gericht oder Behörden in Ausübung ihres Auftrags oder hoheitlicher Verpflichtung erfolgt, oder der Auftraggeber sie ausdrücklich von der Schweigepflicht entbindet.
- (4) Die Mitarbeiter der IGBay sind entsprechend belehrt und verpflichtet.

8. Haftung

- 1) Die IGBay haftet für von ihr oder von ihren gesetzlichen Vertretern oder Erfüllungsgehilfen vorsätzlich oder fahrlässig verursachte Schäden. Für fahrlässig verursachte Schäden ist die Haftung begrenzt auf Schäden aus der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten sowie aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.
- (2) Daneben haftet die IGBay bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. Eine wesentliche Vertragspflicht ist bei Verpflichtungen gegeben, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages erst möglich macht oder auf deren Einhaltung der Auftraggeber vertraut hat und vertrauen durfte.
- (3) Für Schäden aus Verzögerung der Leistung haftet die IGBay nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die sonstigen Rechte des Auftraggebers im Verzugsfall bleiben unberührt.
- (4) Die IGBay haftet nicht für Schäden, die in einer Pflichtverletzung durch den Auftraggeber begründet sind. Insbesondere haftet die IGBay nicht, soweit der Schaden auf einer Verletzung von vertraglichen Mitwirkungspflichten durch den Auftraggeber beruht.
- (5) Haftungsausschlüsse oder -beschränkungen gelten nicht, soweit die IGBay eine Garantie übernommen hat, die gerade den Zweck hatte, vor dem Eintritt der geltend gemachten Schäden zu schützen.
- (6) Entsteht auf Grund einer gesonderten Anweisung durch den Auftraggeber ein Schaden haftet die IGBay nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.
- (7) Haftungsbeschränkung:
 - a) Die Haftung für Pflichtverletzungen der IGBay, die weder vorsätzlich noch grob fahrlässig erfolgt sind, ist auf 1.000.000,00 € pro Schadensfall beschränkt. Das gilt nicht bei der Haftung für Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit. Als einzelner Schadensfall ist die Summe der Schadenersatzansprüche aller Anspruchsberechtigten zu verstehen, die sich aus ein und derselben Handlung ergeben, die von demselben Anspruchsberechtigten aus verschiedenen Handlungen gegen die IGBay oder deren Mitarbeiter geltend gemacht werden, soweit ein rechtlicher oder wirtschaftlicher Zusammenhang besteht.
 - b) Die IGBay weist den Auftraggeber ausdrücklich darauf hin, dass sie für etwaige Haftungsfälle eine Vermögenshaftpflichtversicherung abgeschlossen hat, die Schäden bis zu einer Höhe von 1.000.000,00 € abdeckt. Sofern der Auftraggeber eine Erhöhung der vorstehend beschriebenen Haftungssumme wünscht, wird die IGBay nach entsprechender schriftlicher Aufforderung durch den Auftraggeber eine Erhöhung der Vermögenshaftpflichtversicherung durchführen. Die Kosten einer so gewünschten Erhöhung der Versicherungssumme trägt der Auftraggeber.

9. Urheberrecht, Verwendungsrecht

Der Auftraggeber darf Gutachten nur für den im Gutachten oder im Vertrag angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung des Gutachtens mit allen Aufstellungen, Berechnungen, Anlagen oder sonstigen Einzelheiten, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der IGBay gestattet.

10. Kündigung

- (1) Die Kündigung des Vertrages zur Gutachtenerstellung ist nur aus wichtigen Gründen möglich. Die Kündigung dieses Vertrages ist schriftlich zu erklären.
- (2) Als wichtiger Kündigungsgrund gilt unter anderem, wenn der Auftraggeber trotz Mahnung die für die Durchführung der Tätigkeit erforderlichen Unterlagen nicht zugänglich macht, die ihm sonst obliegende Mitwirkung unterlässt, den angeforderten Kostenvorschuss nicht entrichtet, eine erforderliche Zustimmung (z.B. zur notwendigen Einschaltung eines Sonderfachmannes) verweigert oder die Tätigkeit des Sachverständigen behindert. Für den Auftraggeber stellt es einen wichtigen Grund dar, wenn der Auftragnehmer grob gegen die ihm obliegenden Verpflichtungen verstößt.
- (3) Sofern es zu einer Kündigung kommt, deren Gründe die IGBay nicht zu vertreten hat, kann Aufwand in Rechnung gestellt werden, der nach dem Stand der Gutachtensbearbeitung bis dahin entstanden ist. Dies kann je nach Stand der Bearbeitung bis zu 100 % der Vergütung und der bereits aufgewendeten Auslagen betragen.
- (4) Sofern die Kündigungsgründe von der IGBay zu vertreten sind, hat diese einen Anspruch auf eine angemessene Leistungsvergütung nebst Auslagenersatz, der sich nach dem Stand des Gutachtens bemisst. Er stellt nach Auslagenersatz und Erstattung bis dahin zu berechnende Leistungen die von ihm selbst beschaffte Unterlagen dem Auftraggeber zur Verfügung.

11. Datenschutz

Die IGBay erhebt und verarbeitet personenbezogene Daten nach Maßgabe der Datenschutzerklärung und der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

12. Gerichtsstand

Soweit nicht § 38 Abs. 3 ZPO entgegensteht, ist Gerichtsstand und Erfüllungsort die Büroadresse der IGBay.

13. Schlussbestimmungen

(1) Falls eine Bestimmung dieses Vertrages aufgrund gesetzlicher Regelungen nichtig ist, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmung dieses Vertrages nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen werden durch solche ersetzt, die dem gewollten Zweck am nächsten kommen und gesetzlich zulässig sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig zur Vereinbarung einer solchen Ersatzbestimmung.

(2) Änderungen oder Nebenabreden zu diesem Vertrag und dem jeweiligen Auftrag bedürfen der Schriftform und sind vom Auftragnehmer und Auftraggeber zu bestätigen.