

# **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert

33/1.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung  
Nr. 14 im Aufteilungsplan

35,15/1.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung  
Nr. 6 im Aufteilungsplan

3,20/1.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz  
Nr. 40 im Aufteilungsplan

an dem Flurstück 809 der Gemarkung Schaching  
in 94469 Deggendorf, Angerfeld 2

Auftraggeber:  
Amtsgericht Deggendorf  
Amanstr. 17  
94469 Deggendorf

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

33/1.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14 im Aufteilungsplan  
inkl. PKW-Abstellplatz Nr. 28 als Sondernutzungsrecht

35,15/1.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im Aufteilungsplan  
inkl. Gartenfläche G6 als Sondernutzungsrecht

3,20/1.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 40 im Aufteilungsplan

an dem Flurstück 809 der Gemarkung Schaching  
in 94469 Deggendorf, Angerfeld 2

## Aktenzeichen 2K 22/24

|                          |            |                        |
|--------------------------|------------|------------------------|
| Gutachten Nr.:           | 104/2024   | Auftraggeber:          |
| Wertermittlungsstichtag: | 04.11.2024 | Amtsgericht Deggendorf |
| Qualitätsstichtag:       | 04.11.2024 | Amanstr. 17            |
| Datum des Gutachtens:    | 27.01.2025 | 94469 Deggendorf       |

**Rainer Priglmeier**  
Löhestraße 1, 84130 Dingolfing  
Tel.: 08731/326340-80  
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 .....                                              | 9  |
| 6  | Grundstücksbeschreibung .....                                        | 12 |
| 7  | Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung .....                     | 13 |
| 8  | Objektbeschreibung .....                                             | 18 |
| 9  | Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarkt .....               | 24 |
| 10 | Grundlagen für die Wertermittlung .....                              | 26 |
| 11 | Ermittlung Vergleichswert .....                                      | 29 |
| 12 | Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ..... | 34 |
| 13 | Ermittlung Vergleichswert .....                                      | 37 |
| 14 | Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert .....                    | 38 |
| 15 | Schlussbemerkung .....                                               | 39 |
| 16 | Abkürzungsverzeichnis .....                                          | 40 |
| 17 | Verzeichnis der Anlagen .....                                        | 41 |

# 1 Zusammenfassung

**Objektbeschreibung:** Bewertet werden zwei 1-Zimmer-Appartements sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Die Wohnanlage wurde um das Jahr 2020 fertiggestellt und liegt in Deggendorf (OT Niederkandelbach). Wohnung **Nr. 14** befindet sich im DG, weist 51,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Balkon und dem Außenstellplatz Nr. 28 als SNR vor. Wohnung **Nr. 6** befindet sich im EG mit 54,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Terrasse und dem Gartenanteil G6 als SNR. Der TG-Stellplatz **Nr. 40** befindet sich mittig der offenen Tiefgarage. Alle Objekte sind vermietet und vermitteln von außen einen gepflegten, baujahrestypischen Erhaltungszustand. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

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

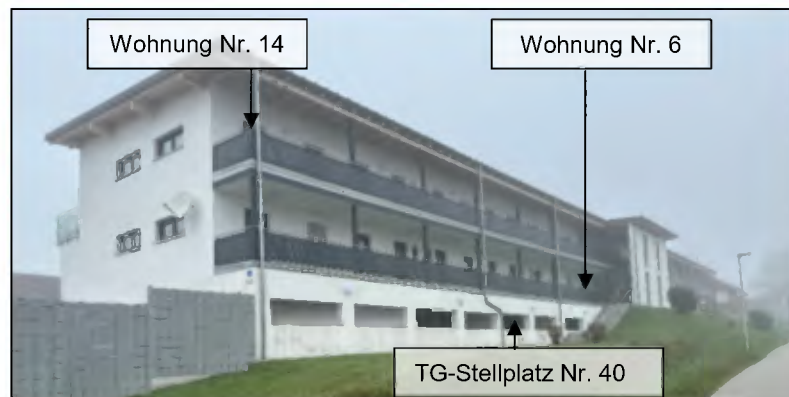
**Objektadresse:** Angerfeld 2, 94469 Deggendorf

**Flurstück und Größe:** Flurstück 809 der Gemarkung Schaching zu 2.859 m<sup>2</sup>

- 33,00/1.000 MEA anteilige Grundstücksfläche: 94,35 m<sup>2</sup> (Wohnung DG)
- 35,15/1.000 MEA anteilige Grundstücksfläche: 100,49 m<sup>2</sup> (Wohnung EG)
- 3,20/1.000 MEA anteilige Grundstücksfläche: 9,15 m<sup>2</sup> (Stellplatz TG)

**Objektart:** **Eigentumswohnungen und Tiefgaragenstellplatz**

**Objektansicht:**



**Baujahr:** 2020

**Wohnfläche:** Wohnung Nr. 14 (DG): 51,17 m<sup>2</sup>      Wohnung Nr. 6 (EG): 54,43 m<sup>2</sup>

**Wertermittlungstichtag/** 04.11.2024  
**Qualitätstichtag:**

**Verkehrswert** **190.000 Euro** (inkl. Bodenwertanteil und SNR an Abstellplatz Nr. 28)  
 Wohnung Nr. 14:

**Verkehrswert** **195.000 Euro** (inkl. Bodenwertanteil und SNR an Gartenfläche G6)  
 Wohnung Nr. 6:

**Verkehrswert** **13.500 Euro** (inkl. Bodenwertanteil)  
 TG Nr. 40:

## 2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Deggendorf erteilte mir mit Beschluss vom 16.09.2024 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

33/1.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14 im Aufteilungsplan  
inkl. PKW-Abstellplatz Nr. 28 als Sondernutzungsrecht

35,15/1.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im Aufteilungsplan  
inkl. Gartenfläche G6 als Sondernutzungsrecht

3,20/1.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 40 im Aufteilungsplan

an dem Flurstück 809 der Gemarkung Schaching  
in 94469 Deggendorf, Angerfeld 2

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

Betreibende Gläubigerin und Schuldner wurden von mir mit dem Schreiben vom 02.10.2024 ordnungsgemäß zur Besichtigung vor Ort am 04.11.2024 geladen. Absagen erhielt ich keine. Am 04.11.2024 nahm keine Partei am Besichtigungstermin teil. Mieter von Wohnung Nr. 6 konnten nicht erreicht werden. Ein Mieter von Wohnung Nr. 14 öffnete, lies jedoch keine Besichtigung zu. Als Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag wurde der Tag der Besichtigung (04.11.2024) festgelegt.

Eine ausführliche Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum: 04.11.2024

Zeitraum: 10:00 Uhr bis 10:30 Uhr

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

Umfang der Besichtigung: Es konnten lediglich die Außenanlage sowie die Tiefgarage besichtigt werden. Zu den Wohnungen erhielt ich keinen Zutritt.

Das in 4-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 41 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 Immobiliengesellschaft Bayern mbH und deren Haftung für korrekte Ausführung besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbindung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

### 3 Arbeitsunterlagen und Hinweise

Folgende Unterlagen wurden für die Wertermittlung herangezogen:

- Grundbuchauszug Amtsgericht Deggendorf, Grundbuch von Deggendorf, Blätter 10415, 10407, 10441, Abdruck vom 30.09.2024
- Urkunde Nr. S 382/2018, Teilungserklärung vom 04.04.2018
- Urkunde Nr. K 1428/2018, Bauträgervertrag mit Auflassung vom 24.08.2018
- Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Deggendorf: FNP, B-Plan, Stellplatzsatzung, Baugenehmigungen, Genehmigungspläne, Berechnungen, Baubeschreibung
- Unterlagen der Hausverwaltung: Teilungserklärung, Wohnflächenberechnung, Exposé, Hausgeld, Energieausweis
- Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2024 des Gutachterausschusses im Landkreis Deggendorf
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Landkreis Deggendorf
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses 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 Wertermittlungsstichtag 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.

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.

## 4 Grundbuchamtlicher Nachweis

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

Auszug vom: 30.09.2024  
 Amtsgericht: Deggendorf  
 Grundbuch von: Schaching  
 Blatt Nummer: 10415, 10407, 10441

### 4.1 Bestandsverzeichnis

| B att                                                                     | Lfd. Nr BV | WE Nr | Bezeichnung                                                                                                   | Flurstück | Miteigentums-<br>anteile |        | Grundstücksgröße |                  |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|--------|------------------|------------------|
|                                                                           |            |       |                                                                                                               |           | Anteil                   | Gesamt | gesamt           | anteilig         |
| 10415                                                                     | 1          | 14    | 33/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 809<br>Niederkandelbach, Angerfeld 2, Gebäude- und Freifläche    | 809       | 33,00                    | 1.000  | 2.859 m²         | 94,35 m²         |
| 10407                                                                     | 1          | 6     | 35,15/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 809<br>Niederkandelbach, Angerfeld 2, Gebäude- und Freifläche | 809       | 35,15                    | 1.000  | 2.859 m²         | 100,49 m²        |
| 10441                                                                     | 1          | 40    | 3,20/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 809<br>Niederkandelbach, Angerfeld 2, Gebäude- und Freifläche  | 809       | 3,20                     | 1.000  | 2.859 m²         | 9,15 m²          |
| <b>Anteilige Grundstücksfläche (entsprechend des Miteigentumsanteils)</b> |            |       |                                                                                                               |           |                          |        |                  | <b>203.99 m²</b> |

#### Verbundene Rechte

##### **Blatt 10415, 33/1000 Miteigentumsanteil**

Verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 14**; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 10402 bis Blatt 10449); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 04.04.2018 URNr. S 382/2018 Notar Dr. Holger Sagmeister, Deggendorf Bezug genommen; übertragen aus Blatt 10395; eingetragen am 02.05.2018.

Sondernutzungsrecht an dem **Pkw-Abstellplatz Nr. 28** der hier vorgetragenen Einheit zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 24.08.2018 URNr. K 1428/2018 Notar Dr. Stefan Kurz, Deggendorf; eingetragen am 27.09.2018. Die Urkunde lag mir vor.

**Blatt 10407, 35,15/1000 Miteigentumsanteil**

Verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 6**; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 10402 bis Blatt 10449); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; der hier vorgetragenen Einheit ist das Sondernutzungsrecht an den **Garten- und Terrassenflächen G6** zugeordnet. Weitere Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 04.04.2018 URNr. S 382/2018 Notar Dr. Holger Sagmeister, Deggendorf Bezug genommen; übertragen aus Blatt 10395; eingetragen am 02.05.2018.

**Blatt 10441, 3,20/1000 Miteigentumsanteil**

Verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Tiefgaragenstellplatz** im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 40**; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 10402 bis Blatt 10449); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 04.04.2018 URNr. S 382/2018 Notar Dr. Holger Sagmeister, Deggendorf Bezug genommen; übertragen aus Blatt 10395; eingetragen am 02.05.2018.

## **4.2 Abteilung I, Eigentümer**

Schuldner (aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt)

### 4.3 Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch sind folgende Lasten / Beschränkungen eingetragen.

| Blatt | Lfd. Nr. Abt. I | Lfd. Nr. BV | WE Nr. | Bezeichnung                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|-----------------|-------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10415 | 1               | 1           | 14     | Abwasserkanalleitungsrecht sowie Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkung für die Stadt Deggendorf; gemäß Bewilligung vom 12.05.2016; eingetragen am 17.10.2016 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 02.05.2018. |
| 10415 | 4               | 1           | 14     | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, AZ: 2 K 22/24); eingetragen am 05.07.2024.                                                                                                                                                                          |
| 10407 | 1               | 1           | 6      | Abwasserkanalleitungsrecht sowie Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkung für die Stadt Deggendorf; gemäß Bewilligung vom 12.05.2016; eingetragen am 17.10.2016 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 02.05.2018. |
| 10407 | 4               | 1           | 6      | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, AZ: 2 K 22/24); eingetragen am 05.07.2024.                                                                                                                                                                          |
| 10441 | 1               | 1           | 40     | Abwasserkanalleitungsrecht sowie Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkung für die Stadt Deggendorf; gemäß Bewilligung vom 12.05.2016; eingetragen am 17.10.2016 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 02.05.2018. |
| 10441 | 4               | 1           | 40     | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, AZ: 2 K 22/24); eingetragen am 05.07.2024.                                                                                                                                                                          |

#### Stellungnahme zu den eingetragenen Lasten und Beschränkungen

##### **Blatt 10415, 10407, 10441, lfd. Nr. 1:**

##### **Abwasserkanalleitungsrecht sowie Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkung**

Es lag mir keine Bewilligung zu diesen Rechten vor. Es wird angenommen, dass sich durch die Eintragungen der Abwasserkanalleitungsrechte sowie Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkungen keine Auswirkungen auf den Verkehrswert der zu bewertenden Wohnungen ergeben.

##### **Blatt 10415, 10407, 10441, lfd. Nr. 4:**

##### **Zwangsversteigerungsvermerke**

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.

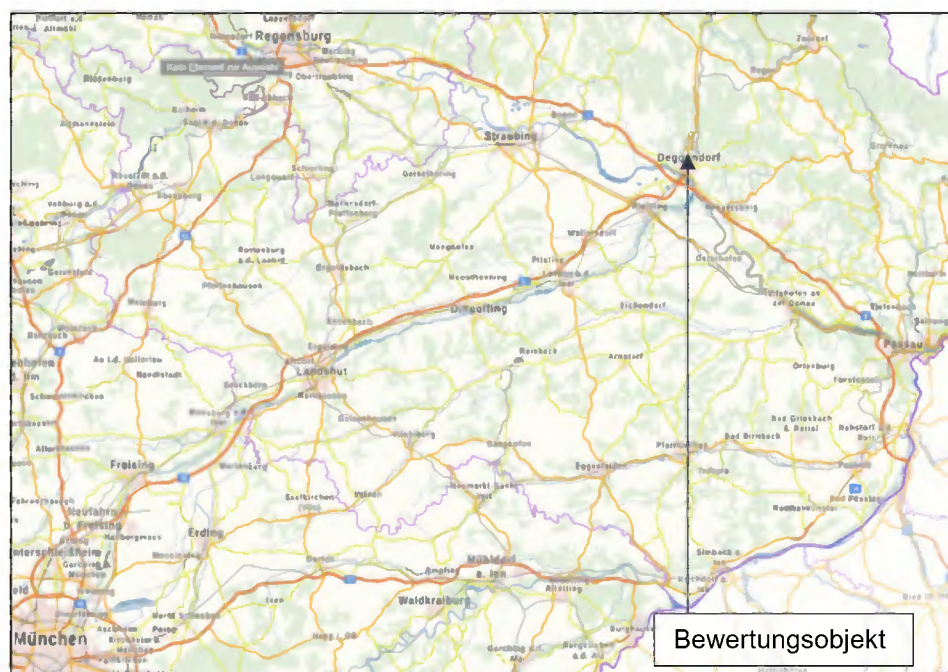
## 5 Lage und Umgebung

### 5.1 Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Deggendorf, Ortsteil Niederkandelbach, 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 punkten vor allem das städtische Frei- und Hallenbad, das Eisstadion sowie zahlreiche Vereine und kulturelle Veranstaltungen. Zahlreiche Kindergärten, drei Grundschulen, ausreichend weiterführende Schulen, eine Hochschule 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 4,5 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 Ortsteil Niederkandelbach, nördlich der Stadt Deggendorf. Zum Deggendorfer Stadtplatz sind es ca. 3,5 Kilometer Fahrstrecke. Niederkandelbach ist geprägt von einer lockeren, offenen Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern, Ein- und Mehrfamilienhäusern und Hofstellen, durchzogen von mehreren Wiesen und Feldern. Durch den Ort fließt der gleichnamige Niederkandelbach. Östlich des Bewertungsobjekts führt die Bundesstraße B11 von Süden nach Norden vorbei, ihr gegenüber befindet sich die Straßenmeisterei der Stadt Deggendorf sowie Wiesen, Felder und Wälder. Der Ortsteil erstreckt sich in südlicher und westlicher Richtung. Einige wenige Gebäude sind zudem auch nördlich entlang der Graflinger Straße (B11) errichtet, wobei hier Felder und Wiesen überwiegen. Die Zufahrt erfolgt über die Straße Angerfeld. Die Straße Angerfeld und die B11 sind asphaltiert und beleuchtet und mit Geh- und Fahrradwegen ausgestattet. Die B11 ist beim Bewertungsobjekt auf 70 km/h begrenzt sowie zweispurig mit einer dritten Abbiegespur in Richtung Niederkandelbach bzw. zur Straßenmeisterei. Öffentliche Parkplätze außerhalb des Bewertungsobjekts gibt es keine.

Abbildung: Mikrolage Bewertungsobjekt in Deggendorf (BayernAtlas-plus)



## 5.3 Regionale Infrastrukturinformationen

Nachfolgend angegebene Kilometerangaben beziehen sich auf die zurückzulegende Fahrstrecke.

Das Bewertungsobjekt ist gut an das Straßennetz angebunden. Es liegt an der Bundesstraße 11 (B11), welche aus der Autobahnabfahrt bei Deggendorf entspringt und in nordöstliche Richtung nach Bayerisch Eisenstein und Tschechien führt. Die Bundesautobahn 92 (A92) ist in rund 4 Kilometer zu erreichen, welche Deggendorf mit der Landeshauptstadt München verbindet. Über die A92 lässt sich ebenso nach 8 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. 3 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.

Niederkandelbach ist mit der Buslinie 4142 der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Deggendorf an das Stadtgebiet Deggendorf angeschlossen. Die Linie fährt montags – freitags in unregelmäßigen Zeiten augenscheinlich für das Schulbussystem. Die Bushaltestelle „Kandlbach“ ist ca. 60 Meter vom Bewertungsobjekt entfernt. Innerhalb des Stadtgebiets verfügt Deggendorf über vier Linienbusse. Über das Regionalbusnetz der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Deggendorf sind zudem zahlreiche Nachbargemeinden und Städte an Deggendorf angeschlossen.

Der internationale Flughafen München liegt rund 110 Kilometer südwestlich entfernt.

## 5.4 Statistische Daten

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

## 5.5 Beurteilung Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in ländlicher Lage an der Bundesstraße B11. Die Menge und die Geschwindigkeit der vorbeifahrenden PKWs und LKWs und der daraus resultierende Geräuschpegel könnte für einige Marktteilnehmer abschreckend wirken. Dennoch ist das Bewertungsobjekt unweit vom Stadtgebiet Deggendorf entfernt. Die Verkehrsanbindung an das Straßennetz ist als sehr gut, die Anbindung an den ÖPNV als durchschnittlich zu beurteilen. Die Bevölkerungsprognose sowie die Wirtschaftsentwicklung stellen sich positiv dar und lassen auch in Zukunft eine entsprechende Nachfrage nach Wohnraum erkennen.

Die Lärmbeeinträchtigung wird in Kapitel 7 noch weiter beschrieben. Die Wohnlage wird als einfach beurteilt.

<sup>1</sup> Stand 31.12.2023

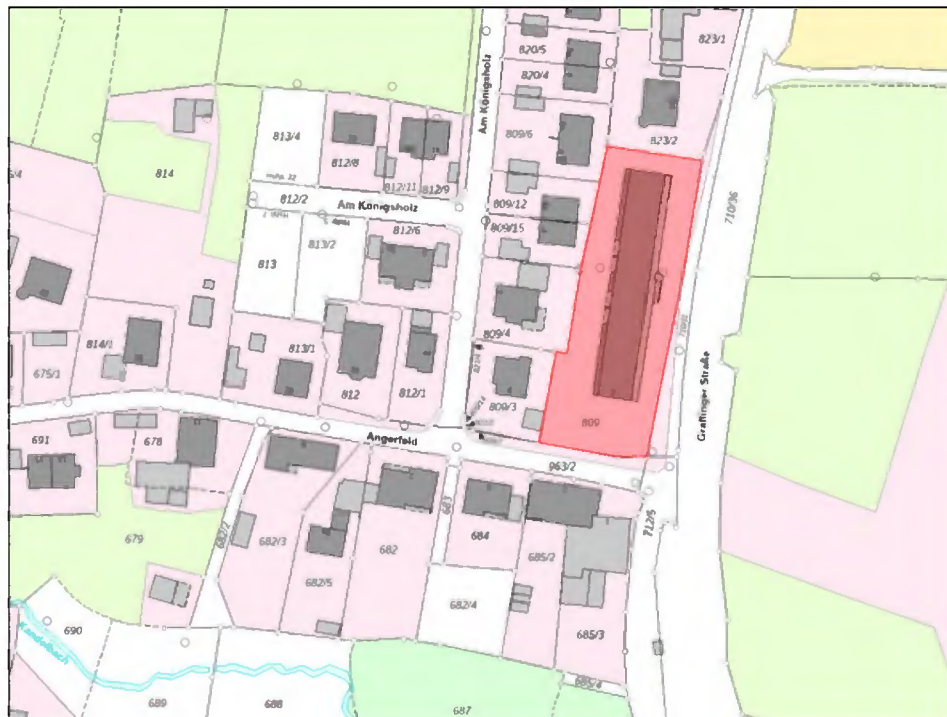
<sup>2</sup> Stand 2024

<sup>3</sup> Stand September 2024

## 6 Grundstücksbeschreibung

### 6.1 Lageplan des Bewertungsgrundstücks

Das Flurstück 809 der Gemarkung Schaching ist in nachstehender Abbildung rot gekennzeichnet:



### 6.2 Grundstücksbeschaffenheit

- Grundstücksform:** Das Bewertungsgrundstück hat einen fast rechteckigen Zuschnitt. Es ist im Mittel ca. 31 Meter breit (Angerfeld) und 91 Meter tief (Graflinger Straße).
- Oberflächenform:** Das Grundstück weist eine deutliche Hängigkeit von Norden nach Süden auf. Der Höhenunterschied beträgt nach Vermessungen in BayernAtlas-plus ca. 7 Meter.
- Bodenbeschaffenheit:** Das Bewertungsgrundstück ist nicht geschätzt. Soweit augenscheinlich erkennbar, besteht normaler tragfähiger Baugrund.
- Grundwasser** Hierzu liegen keine Informationen vor, auch nicht in den Bauantragsunterlagen.
- Grenzverhältnisse:** Flurstück 809/3 grenzt im Südwesten mit einer Doppelgarage an das Bewertungsgrundstück an. Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich keine Grenzbebauung.

## 7 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

### 7.1 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Bei der Straße Angerfeld handelt es sich um eine asphaltierte, beleuchtete Straße mit einem gekennzeichneten Gehweg. Die direkt angrenzende Graflinger Straße ist beim Bewertungsobjekt auf 70 km/h begrenzt sowie zweispurig mit einer dritten Abbiegespur in Richtung Niederkandelbach bzw. zur Straßenmeisterei. Außerdem verfügt auch sie über einen gekennzeichneten Geh- und Fahrradweg. Parkmöglichkeiten außerhalb des Bewertungsgrundstücks gibt es keine.

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

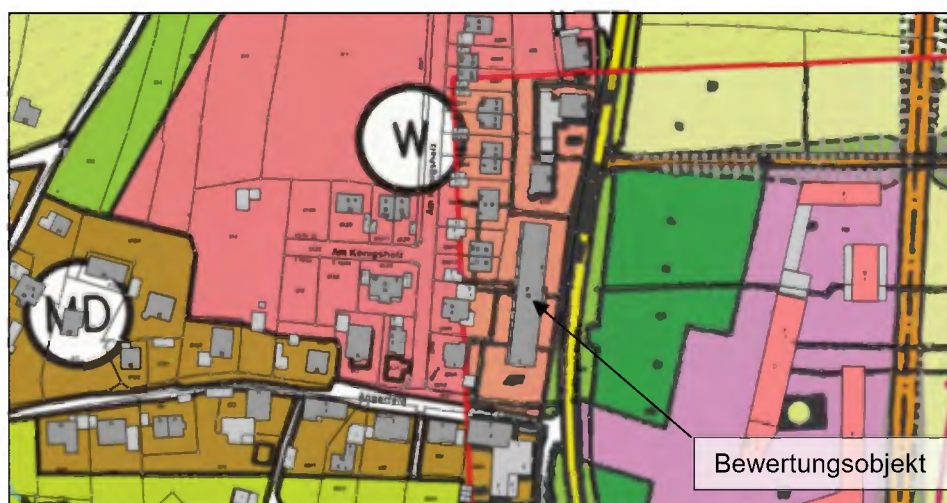
Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist damit als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten (nach dem Baugesetzbuch sowie dem Kommunalabgabengesetz) fallen im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an.

### 7.2 Baurechtliche Verhältnisse

#### 7.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Deggendorf hat mir am 02.10.2024 den Flächennutzungsplan samt Legende zukommen lassen. Das Bewertungsgrundstück wird als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt.

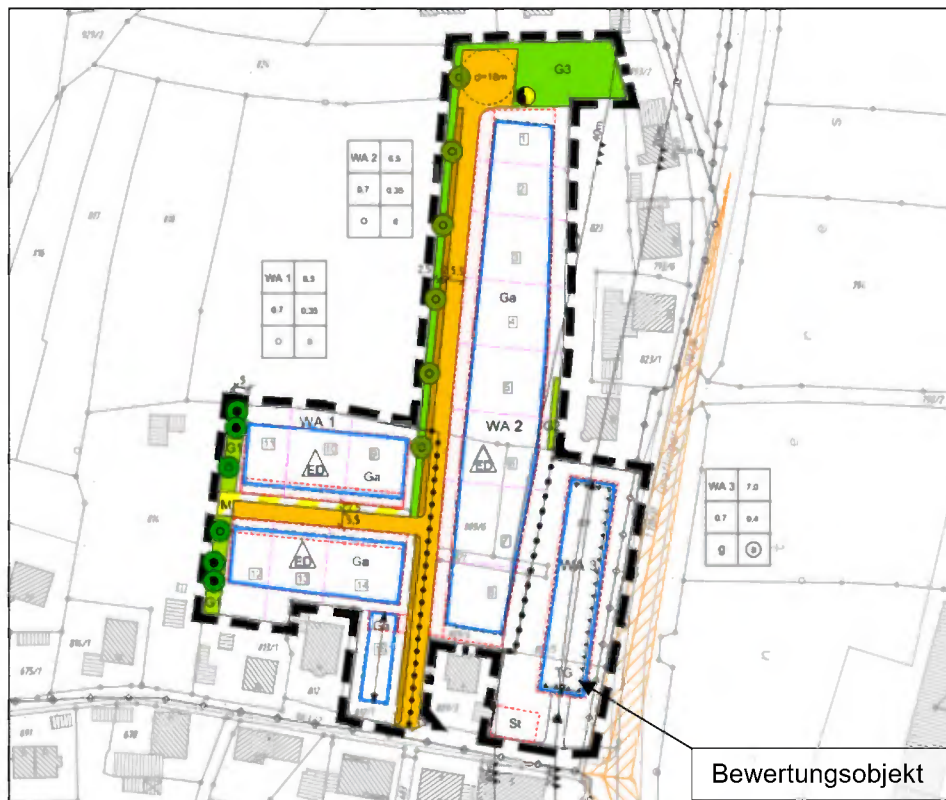
*Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Deggendorf*



## 7.2.2 Bebauungsplan

Die Stadt Deggendorf hat mir am 02.10.2024 den Bebauungsplan für das Gebiet „Niederkandelbach Nord“ vom 12.12.2014 zukommen lassen. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Abbildung: Auszug aus dem Bebauungsplan



Die Eckdaten des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

|                                         |                                                                     |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Art der Nutzung:                        | Allgemeines Wohngebiet, Quartier 3 (WA3)                            |
| Zahl der Vollgeschosse                  | Zwingend 2                                                          |
| Geschossflächenzahl                     | 0,7                                                                 |
| Grundflächenzahl                        | 0,4                                                                 |
| Bauweise                                | Geschlossen                                                         |
| Max. Traufseitige Wandhöhe Hauptgebäude | 7,0                                                                 |
| Blaue Linie                             | Baugrenze                                                           |
| Rot-gestricheltes Fenster               | Umgrenzung von Flächen für KFZ-Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen |
| „St“ in rot-gestricheltem Fenster       | Oberirdische KFZ-Stellplätze                                        |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| schwarzes Dreieck (Pfeil)     | Einfahrt Tiefgarage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Textliche Festsetzung zu WA 3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- TG zwingend zu erstellen</li> <li>- Dachform: Satteldach 18° – 30 °</li> <li>- Dachdeckung in Rot-Braun-, Schwarz-Grau-Töne, Blech, Solar- oder PV-Anlage</li> <li>- Mindestgebäudelänge 65 Meter</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Schallschutz (auszugsweise)   | <p>Es herrscht Lärmpegelbereich 3:</p> <p>Ostseite: keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer), es sei denn, sie können über ein Fenster an der lärmabgewandten Seite belüftet werden oder sie sind durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. Wintergärten, Schallschutzvorbauten, Laubengänge u.ä.) vor Verkehrslärm zu schützen. Aufgrund des Lärmpegelbereichs III ist ein passiver Schallschutz mit einer Luftschalldämmung von <math>R'_{w, res} = 35</math> dB erforderlich.</p> |

### 7.2.3 Bauantrag und Baugenehmigung

Die Stadt Deggendorf hat mir ebenso die Baugenehmigung vom 13.12.2016 zukommen lassen, laut welcher der Bauantrag am 25.10.2016 eingegangen ist. Am 27.01.2021 folgte die erneute Baugenehmigung zum Bauantrag vom 07.07.2020, augenscheinlich aufgrund etwaiger Änderungen der Bauausführung. Es wird aufgrund der abweichenden Zufahrt die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt.

Weitere Befreiungen lt. Baugenehmigung (auszugsweise)

- Errichtung einzelner Stellplätze außerhalb der dafür vorgesehenen Fläche
- Teilweise Lage des Treppenhauses außerhalb der festgesetzten Baugrenze
- Abweichende Dachform und –neigung
- Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe
- Aufschüttungen und Abgrabungen über 1 m

Auflagen und Bedingungen (auszugsweise)

- Errichtung mind. 34 Stellplätze, vier sind für Besucher auszuweisen
- Wegen der Lage neben der B11
  - Die tatsächliche Lage der Zufahrt und der Parkplätze entspricht nicht dem Lageplan
  - Die Parkplätze Nr. 25, 26 und 27 wurden ganz bzw. teilweise auf öffentlichem Grund errichtet (FINr. 710/31 der Gemarkung Schaching)
  - Die Lage der Zufahrt und der Parkplätze ist entsprechend der Tekturplanung rück- bzw. umzubauen

### 7.2.4 Baurechtliche Beurteilung

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es liegt eine formelle Baugenehmigung vor. Das Bewertungsobjekt ist somit nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) zu beurteilen.

### **7.3 Tatsächliche Nutzung**

Bei dem Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag eine wohnwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Augenscheinlich sind beide Wohneinheiten aufgrund der Namen auf den Klingelschildern vermietet. Mietverträge bzw. Miethöhen konnten nicht vorgelegt werden.

### **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 ebenfalls nicht in einem Bereich von Bodendenkmalen (Quelle: BayernAtlas-plus).

### **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. Naturparks dienen der umweltverträglichen Erholung, dem natur- und umweltverträglichen Tourismus und einer dauerhaften natur- und umweltverträglichen Landnutzung. Westlich und östlich des Ortes Niederkandelbach erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

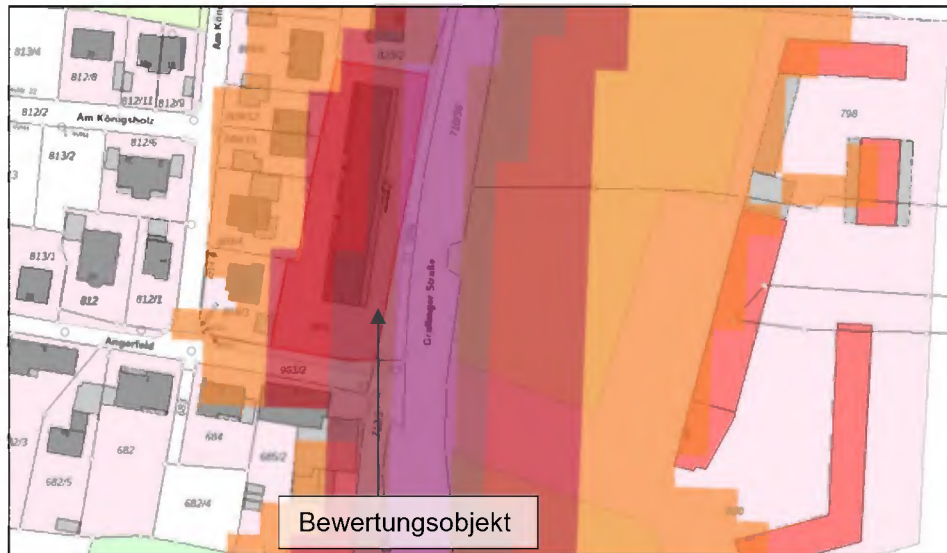
Es lagen keine weiteren Erkenntnisse bezüglich einer naturschutzrechtlichen Einstufung des betroffenen Grundstücks vor. Dem Flächennutzungsplan ließen sich ebenfalls keine Angaben hierzu entnehmen.

### **7.7 Überschwemmungsgebiet**

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

## 7.8 Lärm an Hauptverkehrsstraßen

Das Bewertungsgrundstück befindet sich gänzlich im dunklen Bereich der Umgebungslärmkartierung 2017 an den Hauptverkehrsstraßen in Bayern (67,5 dB(A)), sowie im dunklen Bereich der Kartierung nachts (55,3 dB (A)) (Quelle: BayernAtlas-plus).



Vorangegangenes wird unter Kapitel 12 als allgemeine und objektspezifische Grundstücksmerkmale geprüft.

## 8 Objektbeschreibung

### 8.1 Beschreibung gesamtes Gebäude / Bebauung des Flurstücks

Das Fertigstellungsjahr der Wohnanlage ist nicht bekannt. Aufgrund der Baubeschreibung aus dem Jahr 2018 und der digitalen Ortophotos aus BayernAtlas-plus wird von dem Fertigstellungsjahr 2020 ausgegangen. Das Flurstück 809 der Gemarkung Schaching wurde mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Laut Baubeschreibung entspricht es entsprechend der Energieeinsparverordnung EnEV2016 dem KfW-Effizienzhaus 55. Es besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss sowie aus einem Dachgeschoss. Aufgrund der Hanglage ist das Untergeschoss im Süden des Grundstücks ebenerdig und führt dann nach Norden in den Hang hinein. Im Untergeschoss befinden sich 26 Kellerabteile, ein Fahrradraum, 22 Tiefgaragenstellplätze, ein Heizraum sowie ein Technikraum. Erdgeschoss und Dachgeschoss verfügen über ein Treppenhaus und einen Aufzug, über welche man zu den Laubengängen und in den Keller kommt. Hier verteilen sich insgesamt 26 Wohnungen. Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse bzw. einen Balkon. Die Außenanlagen sind begrünt und verfügen über 12 Außenstellplätze.

Die Lage der bewertungsgegenständlichen Objekte in der Anlage beschreibt sich wie folgt:

- |                                |                   |                                  |
|--------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| – Wohnung Nr. 14               | (33/1.000 MEA)    | DG, links außen (Richtung Süden) |
| – Wohnung Nr. 6                | (35,15/1.000 MEA) | EG, mittig nahe Aufzuganlage     |
| – Tiefgaragenstellplatz Nr. 40 | (3,20/1.000 MEA)  | Mittlerer Gebäudeteil im UG      |

Es konnten lediglich Außenanlagen, die Tiefgarage, Laubengänge und das Treppenhaus besichtigt werden. Die Wohnanlage vermittelt einen gepflegten Erhaltungszustand.

### 8.2 Ausweis relevanter Flächenangaben

Laut Eingabeplan vom 13.12.2016 weist Wohnung Nr. 14 eine Wohnfläche von 51,17 m<sup>2</sup> und Wohnung Nr. 6 eine Wohnfläche von 54,43 m<sup>2</sup> auf. Von der Hausverwaltung wurde mir zudem eine Wohnflächenberechnung nach DIN 277 vom 10.10.2017 übersandt. Nach dieser stellen sich die Flächen wie folgt dar:

- |                  |                      |              |
|------------------|----------------------|--------------|
| – Wohnung Nr. 14 | 51,17 m <sup>2</sup> | ≅ 35,811 MEA |
| – Wohnung Nr. 6  | 54,43 m <sup>2</sup> | ≅ 38,280 MEA |

Die in die Wohnflächenberechnung eingetragenen MEA stimmen nicht mit den Angaben des Grundbuchs überein. Es werden o.g. Wohnflächen mit den ausgewiesenen MEA des Grundbuchs aufgrund des öffentlichen Glaubens der Bewertung zugrunde gelegt, was sich wie folgt darstellt:

- |                  |                      |             |
|------------------|----------------------|-------------|
| – Wohnung Nr. 14 | 51,17 m <sup>2</sup> | ≅ 33,00 MEA |
| – Wohnung Nr. 6  | 54,43 m <sup>2</sup> | ≅ 35,15 MEA |

### 8.3 Beschreibung Gemeinschaftseigentum

Laut Teilungserklärung gehören zum Gemeinschaftseigentum alle Bestandteile des Leitungsnetzes zur Versorgung der Sondereigentumseinheiten unabhängig von ihrer räumlichen Lage und funktionalen Zuordnung sowie die gesamte Anlage zur Versorgung mit Wärme und Warmwasser, einschließlich aller Heizkörper und/ oder Bestandteile einer Fußbodenheizung, Ventile und Messgeräte.

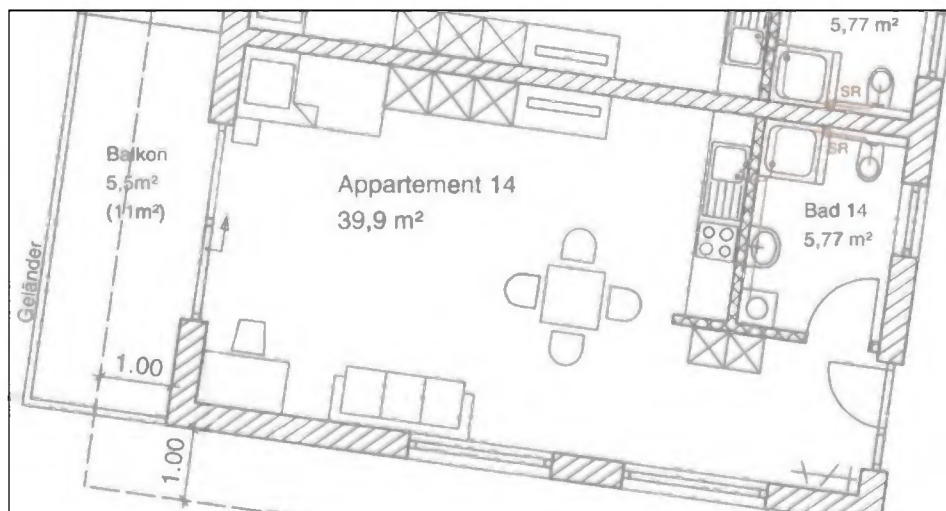
### 8.4 Beschreibung des Sondereigentums

Laut Teilungserklärung sind Sondereigentum die im Aufteilungsplan entsprechend gekennzeichneten Räume (auch Kellerräume), auch dann, wenn sie in dieser Teilungserklärung nicht oder nicht richtig beschrieben sein sollten. Nachfolgende Beschreibung gründet auf den übermittelten Bauunterlagen.

#### 8.4.1 Wohnung Nr. 14

Wohnung Nr. 14 ist 51,17 m<sup>2</sup> groß und befindet sich im Dachgeschoss der Wohnanlage, ganz außen in südlicher Richtung. Erreichbar ist die Wohnung durch den Laubengang und einen Aufzug. Sie zählt ein Schlaf- und Wohnzimmer mit einer Kochnische, sowie ein raumhochgefliestes Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Vom Schlaf- und Wohnzimmer führt eine Tür auf den Balkon, welcher mit rund 11 m<sup>2</sup> ausgewiesen ist. Im Kellergeschoss befindet sich ein Kellerabteil, welches der Wohnung zugehörig ist, jedoch ebenfalls nicht besichtigt werden konnte.

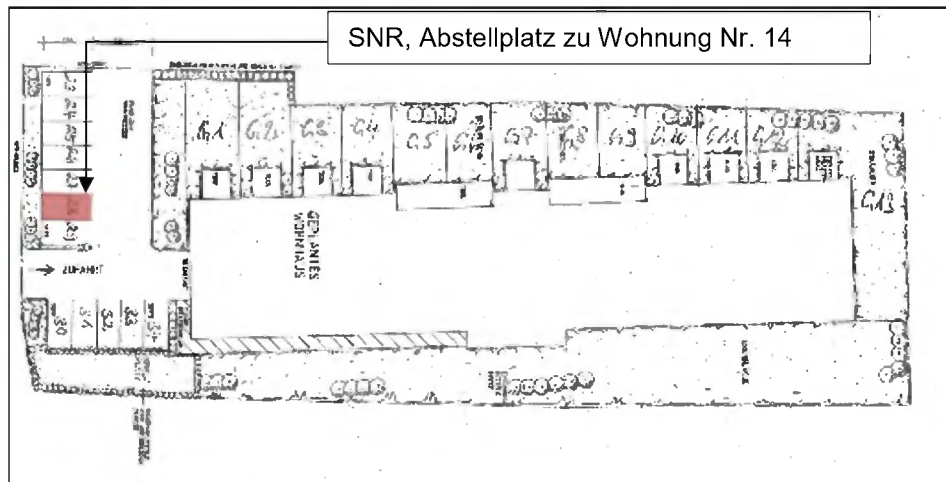
*Abbildung: Auszug Genehmigungsplan vom 18.10.2016, Wohnung Nr. 14*



#### Sondernutzungsrecht, vgl. § 2 Gemeinschaftsordnung

In der Teilungserklärung wurde ein Nutzungs- und Gebrauchs Ausschluss aller Sondereigentümer der Außenstellplätze Nr. 23 – Nr. 34 beschrieben. Für diese Flächen behielt sich der damalige Eigentümer die Befugnis vor, einzelnen Sondereigentümern Sondernutzungsrechte zuzuweisen. Diese Befugnis erlischt, wenn er nicht mehr Eigentümer an zumindest einer Sondereigentumseinheit ist. Soweit bis dahin keine Sondernutzungsrechte zugewiesen wurden, stehen solche Flächen im gemeinschaftlich genutzten Gemeinschaftseigentum. Laut Grundbuchauszug ist der Wohnung 14 ein Sondernutzungsrecht an dem **Pkw-Abstellplatz Nr. 28** zugeordnet. Die zugehörige Bewilligung vom 24.08.2018, URNr. K 1428/2018 lag mir nicht vor.

Abbildung: Auszug aus der Teilungserklärung, Abstellplatz außen, SNR zu Wohnung Nr. 14

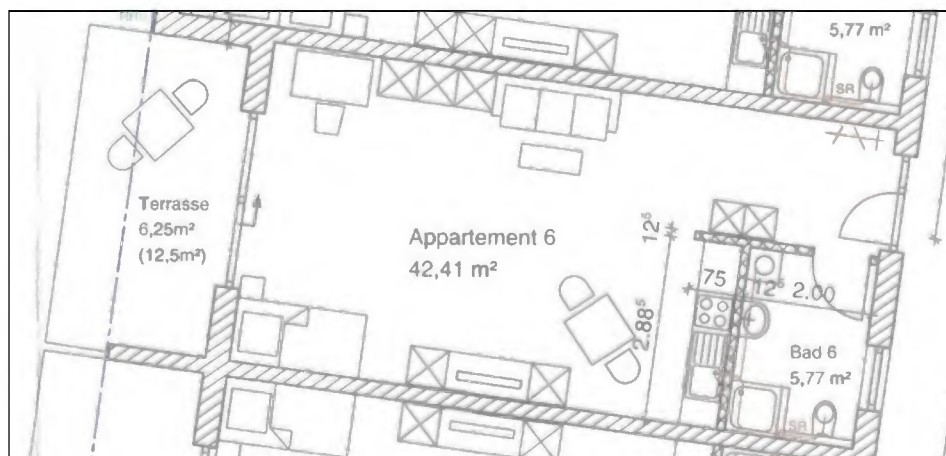


Das Sondernutzungsrecht wird im Verkehrswertgutachten bei den allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

#### 8.4.2 Wohnung Nr. 6

Wohnung Nr. 6 ist 54,43 m<sup>2</sup> groß befindet sich im Erdgeschoss der Wohnanlage mittig gelegen. Erreichbar ist die Wohnung durch den Laubengang und einen Aufzug. Sie zählt ein Schlaf- und Wohnzimmer mit einer Kochnische, sowie ein raumhochgefliestes Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Vom Schlaf- und Wohnzimmer führt eine Tür auf die Terrasse, welche mit rund 12,5 m<sup>2</sup> ausgewiesen ist. Im Kellergeschoss befindet sich ein Kellerabteil, welches der Wohnung zugehörig ist, jedoch ebenfalls nicht besichtigt werden konnte.

Abbildung: Auszug Genehmigungsplan vom 18.10.2016, Wohnung Nr. 6

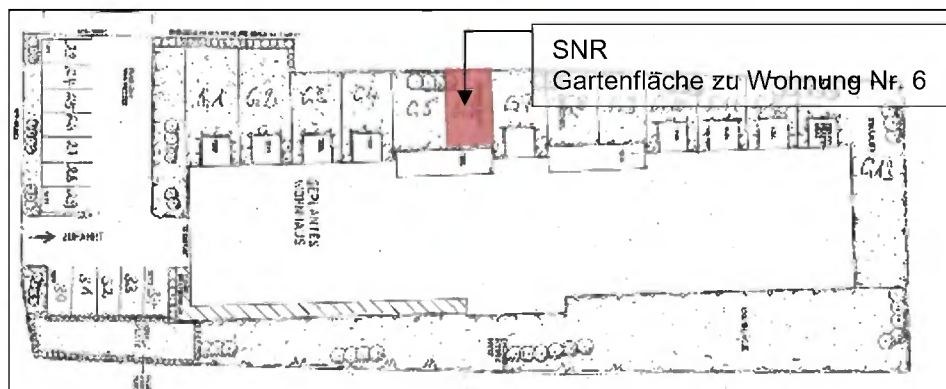


### Sondernutzungsrecht, vgl. § 2 Gemeinschaftsordnung

Garten und Terrasse: Den Sondereigentumseinheiten Nrn. 1 bis 13 wird jeweils zum Zwecke der Nutzung zur Anlegung eines Ziergartens und zur Nutzung als Terrasse das Sondernutzungsrecht an den Garten- und Terrassenflächen zugeordnet, die in dem dieser Urkunde beigefügten Außenflächenplan mit dem Buchstaben G und der gleichen Plannummer wie das Sondereigentum bezeichnet sind. Die Errichtung baulicher Anlagen, z.B. Wintergarten oder Gartenhaus, ist nicht zulässig. Eine Vergrößerung von Terrassenflächen ist unzulässig. Der jeweils sondernutzungsberechtigte Eigentümer hat seine Gartenteile auf eigene Kosten in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Die Bewässerung geht zu Lasten des Sondernutzungsberechtigten.

Die Gartenflächen der Anlage bestanden am Besichtigungstag aus Rasenflächen, welche wenig genutzt wirkten. Eine Umzäunung des SNR war nicht vorhanden. Es wird im Verkehrswertgutachten bei den allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Abbildung: Auszug aus der Teilungserklärung, Gartenfläche G6, SNR zu Wohnung Nr. 6

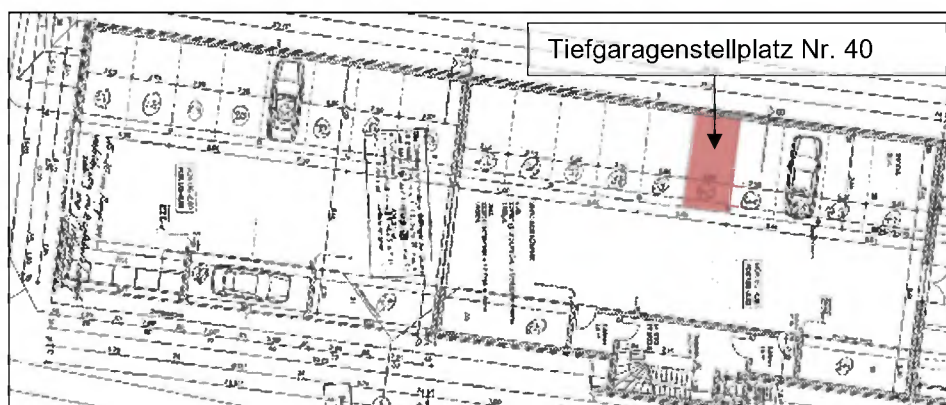


### 8.4.3 Tiefgaragenstellplatz Nr. 40

Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über das Treppenhaus, bzw. den Aufzug aus dem Laubengang. Die Tiefgarage ist üblich ausgebaut und ausgestattet mit Beleuchtung, Pflastersteinen und markierten Stellplätzen. Die Einfahrt ist offen und verfügt über kein Tor, keine Schranke, etc.

Die Tiefgarage vermittelt einen gepflegten Erhaltungszustand.

Abbildung: Auszug aus der Teilungserklärung, Nummerierung TG-Stellplätze im KG



## 8.5 Allgemeine Angaben zur Bauausführung

Die nachfolgende Beschreibung stützt sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung sowie den vorgelegten Objektunterlagen.

| Bau- und Gebäudeteil:     | Ausstattung:                                                                                                                                                          |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktion:             | Massivbau                                                                                                                                                             |
| Fundamente:               | Fundamente in Stahlbeton                                                                                                                                              |
| Tiefgarage:               | Außenwände in Stahlbeton<br>Betonpflaster als Bodenbelag/ Sonderbauweise                                                                                              |
| Außenwände:               | Objektziegel mit integrierter mineralischer Perlitedämmung                                                                                                            |
| Wohnungstrennwände:       | Schallschutz Verfüllziegel                                                                                                                                            |
| Wohnungsaufteilungswände: | Trockenbauwand                                                                                                                                                        |
| Decken:                   | Stahlbetondecken                                                                                                                                                      |
| Dach:                     | Zimmermannsmäßiger Pfettendachstuhl aus Nadelholz, Pultdach<br>Metalldeckeindeckung, diffusionsoffene Schalungsbahn, Trennlage<br>Zwischensparrendämmung, Dampfbremse |
| Treppen:                  | Stahlbeton                                                                                                                                                            |
| Fenster:                  | Kunststofffenster, 3-fach Verglasung, 5 Kammern, 2 Dichtungen<br>Fensterbänke innen: Naturstein<br>Fensterbänke außen: Alu eloxiert                                   |
| Rollläden:                | Kunststoffrollläden mit Lüftungsschlitzen und Führungsschienen                                                                                                        |
| Türen:                    | Innentüren: Holztüren, weiß<br>Terrassen- und Balkontüren: Schiebetür                                                                                                 |
| Fußböden:                 | Bad: wärme- und trittschallgedämmter Estrich, Fliesen<br>Wohnen/Kochen/Diele: Vinylboden                                                                              |
| Wasserinstallation:       | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentl. Trinkwassernetz                                                                                              |
| Abwasserinstallation:     | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                                                                                                             |
| Elektroinstallation:      | zeitgemäße Ausstattung                                                                                                                                                |
| sanitäre Installation:    | zeitgemäße Ausstattung                                                                                                                                                |
| Heizung:                  | Zentrale Wärmebereitstellung mit Pelletfeuerung und Pufferspeicher<br>und dezentralen Wohnungsstationen                                                               |
| Sonstiges:                | Kellerabteil aus Trennwandsystem mit Stahllamellen<br>Laubengänge mit Aufzugsanlage                                                                                   |

## 8.6 Angaben zur Bewirtschaftung

Die Verwaltung der Gemeinschaft hat die Hausverwaltung Dörfler GmbH aus Deggendorf inne. Herr Dörfler teilte am 08.10.2024 mit, dass sich das Hausgeld wie folgt auf die Objekte bezieht. Die Instandhaltungsrücklage der gesamten Wohnanlage wurde nicht mitgeteilt. Auch die Höhe der Mieten liegen der Hausverwaltung nicht vor.

| Objekt               | Hausgeld     | Mieteinnahmen |
|----------------------|--------------|---------------|
| Wohnung Nr. 14       | 194 €/ Monat | k. A.         |
| Wohnung Nr. 6        | 184 €/ Monat | k. A.         |
| TG-Stellplatz Nr. 40 | 13 €/ Monat  | k. A.         |

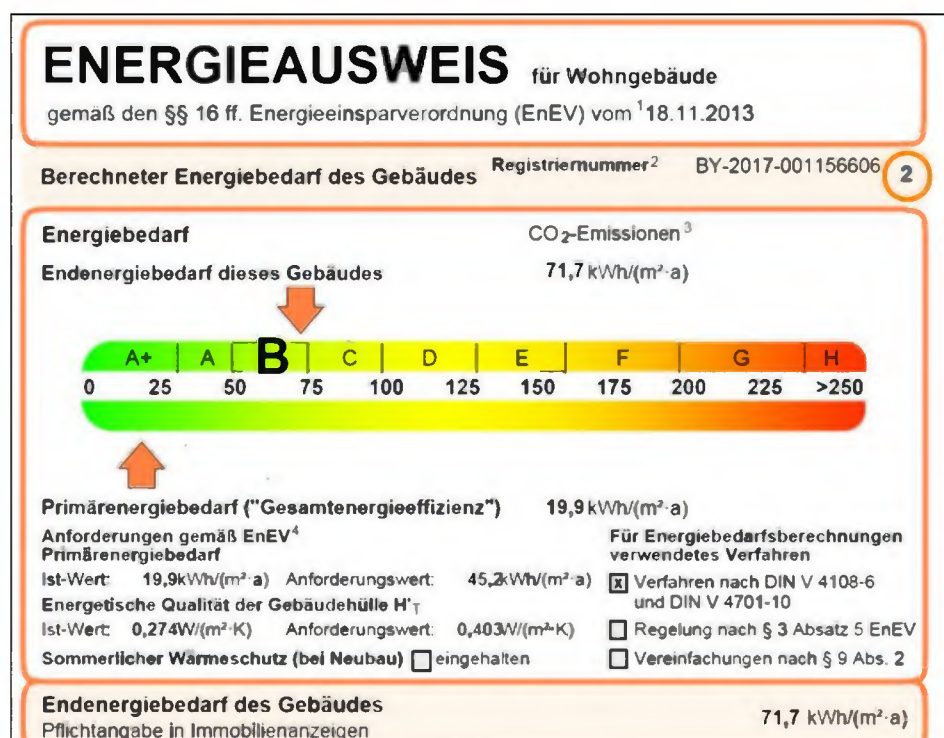
## 8.7 Baumängel / Bauschäden / Instandhaltungsstau

Wertrelevante Renovierungen oder Modernisierungen haben in den vergangenen Jahren augenscheinlich nicht stattgefunden. Baumängel, Bauschäden oder ein Instandhaltungsrückstau bei der Ortsbesichtigung nicht vorgefunden.

## 8.8 Energieausweis

Die Hausverwaltung hat einen Energieausweis übermittelt. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt und ist bis 01/2027 gültig. Der Endenergiebedarf des Gebäudes liegt bei 71,7 kWh/(m²·a), der Primärenergiebedarf („Gesamtenergieeffizienz“) liegt bei 19,9 kWh/(m²·a)

Abbildung: Auszug Energieausweis des Bewertungsobjekts



## **9 Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarkt**

### **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 auf der Datenbasis von 2021 und 2022. Aktuellere Marktdaten, die die Marktsituation zum Wertermittlungstichtag wiedergeben, veröffentlicht der Gutachterausschuss nicht.

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 Wertermittlungstichtag 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 marktgängig 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.

## 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 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

#### 11.1.1 Indirekter Preisvergleich von Wohnungen

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung waren in den bekannten Immobilienportalen folgende Eigentumswohnungen in Deggendorf zum Verkauf gestanden (Neubauten und Wiederverkäufe). 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 <sup>2</sup> |
|-----------------------|---------|--------|-------------------|-----------|----------------------------|
| Deggendorf            | 2002    | 2      | 59 m <sup>2</sup> | 225.000 € | 3.814 €/m <sup>2</sup>     |
| Deggendorf            | 2011    | 2      | 42 m <sup>2</sup> | 149.000 € | 3.548 €/m <sup>2</sup>     |
| Deggendorf            | 2013    | 2      | 57 m <sup>2</sup> | 210.000 € | 3.684 €/m <sup>2</sup>     |
| Deggendorf            | 2019    | 2      | 65 m <sup>2</sup> | 299.000 € | 4.600 €/m <sup>2</sup>     |
| Deggendorf            | 2020    | 2      | 65 m <sup>2</sup> | 314.500 € | 4.838 €/m <sup>2</sup>     |
| Deggendorf            | 2023    | 2      | 65 m <sup>2</sup> | 316.000 € | 4.862 €/m <sup>2</sup>     |
| Deggendorf            | 2024    | 2      | 64 m <sup>2</sup> | 315.000 € | 4.922 €/m <sup>2</sup>     |
| Deggendorf            | 2024    | 2      | 69 m <sup>2</sup> | 264.000 € | 3.826 €/m <sup>2</sup>     |
| Deggendorf            | 2024    | 2      | 62 m <sup>2</sup> | 286.150 € | 4.615 €/m <sup>2</sup>     |
| arithmetisches Mittel |         |        |                   |           | 4.301 €/m <sup>2</sup>     |

Die Spanne der Angebotspreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bewegt sich von 3.548 – 4.922 €/m<sup>2</sup> € (Mittelwert: 4.301 €/m<sup>2</sup>). Festzustellen ist, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt und die Objekte teilweise bereits seit einem längeren Zeitraum zur Vermarktung in den Immobilienportalen eingestellt sind.

#### 11.1.2 Indirekter Preisvergleich von Tiefgaragenstellplätzen

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung waren in den bekannten Immobilienportalen keine Tiefgaragenstellplätze in Deggendorf zum Verkauf gestanden.

## 11.2 Direkter Preisvergleich

### 11.2.1 Direkter Preisvergleich von Wohnungen

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, Deggenau, Mietraching
- Zeitraum: November 2022 – Wertermittlungstichtag
- Baujahr: 1990 - 2024
- Wohnfläche: 30 – 70 m<sup>2</sup>

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Deggendorf konnte 12 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 genau Lage innerhalb der Wohnanlage sowie der Zustand der Wohnungen.

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.

Drei Verkaufspreise wurden aus der Auswertung entfernt, da sie aus den Baujahren zwischen 1992 – 1995 stammten und nicht mit dem Bau- bzw. energetischen Standard der Bewertungsobjekte vergleichbar sind. Zudem wurde ein Vergleichskaufpreis aufgrund des ungewöhnlich niedrigen Verkaufspreises aus der Wertung genommen.

Die restlichen acht übermittelten Vergleichskaufpreise werden nachfolgend dargestellt:

| N                     | Datum   | Gemarkung  | Wohnfläche        | Wohn<br>einheiten | Baujahr | Etage | Zimmer | Kaufpreis              |
|-----------------------|---------|------------|-------------------|-------------------|---------|-------|--------|------------------------|
| 1                     | Apr. 23 | Deggendorf | 42 m <sup>2</sup> | 15                | 2012    | DG    | 2      | 4.881 €/m <sup>2</sup> |
| 2                     | Okt. 23 | Schaching  | 50 m <sup>2</sup> | 28                | 2013    | EG    | 2      | 4.074 €/m <sup>2</sup> |
| 3                     | Jul. 23 | Schaching  | 54 m <sup>2</sup> | 52                | 2017    | 3. OG | 1      | 4.081 €/m <sup>2</sup> |
| 4                     | Jul. 24 | Deggendorf | 47 m <sup>2</sup> | 25                | 2017    | 1. OG | 1      | 4.128 €/m <sup>2</sup> |
| 5                     | Jun. 23 | Deggendorf | 43 m <sup>2</sup> | 10                | 2020    | 1. OG | 1      | 5.510 €/m <sup>2</sup> |
| 6                     | Jun. 23 | Schaching  | 61 m <sup>2</sup> | 21                | 2023    | 3. OG | 2      | 4.365 €/m <sup>2</sup> |
| 7                     | Dez. 23 | Schaching  | 62 m <sup>2</sup> | 44                | 2024    | EG    | 2      | 4.295 €/m <sup>2</sup> |
| 8                     | Apr. 24 | Deggenau   | 51 m <sup>2</sup> | 9                 | 2024    | EG    | 1,5    | 4.412 €/m <sup>2</sup> |
| arithmetisches Mittel |         |            | 51 m <sup>2</sup> |                   | 2019    |       |        | 4.468 €/m <sup>2</sup> |

### Anpassungen der Vergleichsobjekte:

- Preisindex: Die Vergleichskaufpreise stammen aus dem Zeitraum April 2023 – Juli 2024. 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 sich auch das Bewertungsgrundstück außerhalb des Stadtgebiets befindet, wird für Vergleichsfälle in besseren Wohnlagen zur Innenstadt Deggendorf ein Abschlag von **10 %** 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 – 3. Die zu bewertenden Wohnungen liegen im EG (Nr. 6) und im DG (Nr. 14). Eine Anpassung wird nicht vorgenommen.
- Wohnungsgröße: Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 42 m<sup>2</sup> - 62 m<sup>2</sup>. Das Mittel aller übermittelter Vergleichskaufpreise liegt bei rund 51 m<sup>2</sup>. Die zu bewertenden Wohnungen weisen laut Wohnflächenberechnung vom 10.10.2017 54,43 m<sup>2</sup> (Nr. 6) und 51,17 m<sup>2</sup> (Nr. 14) vor. Eine Anpassung wird nicht vorgenommen.
- Wohneinheiten: Die Wohnanlage der zu bewertenden Wohnungen hat insgesamt 26 Wohneinheiten. Die übermittelten Vergleichskaufpreise liegen in Gebäuden mit Wohneinheiten von 9 – 52 Stück. Aus sachverständiger Sicht sind Miteigentumsanteile in Mehrfamilienhäusern mit mehreren Wohneinheiten, auch aufgrund der Aufteilung der einzelnen Wohneinheiten an verschiedene bzw. mehrere Eigentümer, vorteilhafter. Aus vorstehendem Grund wird der übermittelte Vergleichskaufpreise mit neun Wohneinheiten um **5 %** angepasst.
- Baujahr: Die Vergleichsobjekte stammen aus den Jahren 2012 – 2024. Die zu bewertenden Wohnungen befinden sich in einem Wohngebäude, welches um das Jahr 2020 errichtet wurde. Eine Anpassung wird nicht vorgenommen.
- Vermietung: Detaillierte Informationen über den Vermietungsstand der Vergleichsobjekte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. Eine Anpassung erfolgt nicht, wird jedoch in Kapitel 12 als allgemeines und besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal geprüft.
- Zustand und Ausstattung: Detaillierte Informationen zur Ausstattung und dem Erhaltungszustand der Vergleichsobjekte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. In Bezug auf das Alter der Wohnungen ist von einer vergleichbaren Ausstattung auszugehen. Eine Anpassung erfolgt nicht.
- Lärm: Die Vergleichsobjekte liegen an keiner vergleichbar stark befahrenen und lärmbeeinträchtigten Straße wie das Bewertungsobjekt. Eine Anpassung erfolgt nicht, wird jedoch in Kapitel 12 als allgemeines und besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal geprüft.

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

| Nr.                   | Kaufpreis              | Anpassung Lage | Anpassung Wohneinheiten | Kaufpreis €/m <sup>2</sup> angepasst |
|-----------------------|------------------------|----------------|-------------------------|--------------------------------------|
| 1                     | 4.881 €/m <sup>2</sup> | -10%           | 0%                      | 4.393 €/m <sup>2</sup>               |
| 2                     | 4.074 €/m <sup>2</sup> | -10%           | 0%                      | 3.667 €/m <sup>2</sup>               |
| 3                     | 4.081 €/m <sup>2</sup> | -10%           | 0%                      | 3.673 €/m <sup>2</sup>               |
| 4                     | 4.128 €/m <sup>2</sup> | -10%           | 0%                      | 3.715 €/m <sup>2</sup>               |
| 5                     | 5.510 €/m <sup>2</sup> | -10%           | 0%                      | 4.959 €/m <sup>2</sup>               |
| 6                     | 4.365 €/m <sup>2</sup> | -10%           | 0%                      | 3.929 €/m <sup>2</sup>               |
| 7                     | 4.295 €/m <sup>2</sup> | -10%           | 0%                      | 3.865 €/m <sup>2</sup>               |
| 8                     | 4.412 €/m <sup>2</sup> | 0%             | 5%                      | 4.633 €/m <sup>2</sup>               |
| arithmetisches Mittel | 4 468 €/m <sup>2</sup> |                |                         | 4 104 €/m <sup>2</sup>               |

Die angepassten Vergleichspreise liegen zwischen 3.667 €/m<sup>2</sup> und 4.959 €/m<sup>2</sup>, der arithmetische Mittelwert beträgt dabei 4.104 €/m<sup>2</sup>.

Für die Wertermittlung wird für beide Wohnungen ein Wert von jeweils **rund 4.100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** als sachgerecht erachtet.

### 11.2.2 Direkter Preisvergleich von Tiefgaragenstellplätzen

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

- Objektart: Tiefgaragenstellplatz
- Lage: Schaching, Deggendorf, Deggenau, Mietraching
- Zeitraum: November 2022 – Wertermittlungsstichtag
- Baujahr: 1990 - 2024

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Deggendorf konnte vier 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 genau Lage innerhalb der Wohnanlage.

Die übermittelten Vergleichskaufpreise werden nachfolgend dargestellt:

| \                     | Datum   | Gemarkung  | Wohneinheiten | Baujahr | Kaufpreis |
|-----------------------|---------|------------|---------------|---------|-----------|
| 1                     | Okt. 23 | Schaching  | k.A.          | 2013    | 15.500 €  |
| 2                     | Feb 24  | Deggendorf | k.A.          | 2007    | 15.000 €  |
| 3                     | Mrz 24  | Schaching  | 13            | 2021    | 12.000 €  |
| 4                     | Jul 24  | Schaching  | 20            | 2023    | 11.000 €  |
| arithmetisches Mittel |         |            |               | 2016    | 13.375 €  |

Auf Basis des Auszugs der Kaufpreissammlung sowie der sachverständigen Einschätzung wird ein Wert **in Höhe von 13.500 Euro** für den bewertungsgegenständlichen Tiefgaragenstellplatz als sachgerecht erachtet.

## 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.

Es sind folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

### Lärm

Das Bewertungsgrundstück befindet sich gänzlich im dunklen Bereich der Umgebungslärmkartierung 2017 an den Hauptverkehrsstraßen in Bayern (67,5 dB(A)), sowie im dunklen Bereich der Kartierung nachts (55,3 dB (A)). Ab 60 dB(A) müssen Betroffene beispielsweise laut sprechen. Ab 65 dB(A) passen Hausbewohner ihr Verhalten an und schließen die Fenster gegen Außenlärm.<sup>4</sup> Entsprechend ist eine negative Auswirkung auf den Nutzer des Bewertungsobjekts zu erwarten. Der Bebauungsplan sowie auch die Baubeschreibung des Bewertungsobjekts lässt bereits Maßnahmen zum Schallschutz erkennen, jedoch konnte keine persönliche Einschätzung zu den Verhältnissen in den Innenräumen aufgrund der Nicht-Besichtigung getroffen werden. In den Außenanlagen wurde eine starke Lärmbeeinträchtigung wahrgenommen. Es ist anzunehmen, dass diese bei geöffneten Fenstern und Türen auf die Bewohner in den Wohnräumen übergeht und sich auf das Verhalten negativ auswirkt. Sachverständig wird deshalb ein Abschlag **in Höhe von 8 %** vorgenommen.

### Risikoabschlag Nicht-Besichtigung

Die Außenanlagen, die Tiefgarage sowie das Treppenhaus der Wohnanlage machen einen gepflegten, altersentsprechenden Eindruck. Außerdem sind beide Wohnungen augenscheinlich vermietet. Eine Besichtigung der Innenräume der Bewertungsobjekte konnte nicht durchgeführt werden. Es sind weder die Zustände der Bewertungsobjekte im Sinne von Baumängel oder Bauschäden bekannt, noch ob sie möbliert sind, bzw. entrümpelt werden müssen. Aufgrund dessen wird je Wohnung ein Risikoabschlag der vorläufigen Vergleichswerte **in Höhe von 5 %** vorgenommen.

---

<sup>4</sup> Vgl. Marco Wölflé in: Der Immobilienbewerter, 2015, Ausgabe 3, S. 20 – 24

## Vermietungszustand

Da aus den Vergleichskaufpreisen des Gutachterausschusses der Vermietungszustand nicht entnommen werden kann, wird dieser als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal geprüft. Bei der Ortsbesichtigung wurde anhand der Briefkasten- und Klingelbeschilderung deutlich, dass beide Wohneinheiten vermietet sind. Kleiber verweist auf den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in Wuppertal, welcher aufführt, dass größere Wohnungen tendenziell eher zur Eigennutzung erworben werden, als kleinere. Für kleine vermietete Eigentumswohnungen ist indessen von den Gutachterausschüssen ein gegenüber bezugsfreien Objekten höheres Wertniveau festgestellt worden. In der Umrechnungstabelle für den Vermietungszustand des Gutachterausschusses Wuppertal wird v.a. in Wohnflächen größer und kleiner 50 m<sup>2</sup> unterschieden. Der Grundstücksmarktbericht 2013 für die Region Hannover wiederum stellt keine Preisunterschiede fest.<sup>5</sup> Da die bewertungsgegenständlichen Wohnungen Wohnflächen von 51,17 m<sup>2</sup> bzw. 54,43 m<sup>2</sup> aufweisen und somit sowohl zur Eigennutzung, als auch zur Fremdvermietung geeignet sind, wird kein Abschlag vorgenommen.

Für das Bewertungsobjekt **Wohnung Nr. 6** sind folgende Merkmale zu berücksichtigen:

### - Sondernutzungsrecht

an den Garten- und Terrassenflächen zum Zwecke der Nutzung zur Anlage eines Ziergartens und zur Nutzung als Terrasse

Laut Kleiber sind Sondernutzungsrechte in der Praxis nach dem jährlichen Nutzwert der betroffenen Fläche zu berücksichtigen. Dieser kann z.B. bei Gartenbenutzung ins Verhältnis mit dem Bodenrichtwert gesetzt werden (z.B. 1 %), wobei die individuelle Lage mit einer Erhöhung oder Minderung berücksichtigt werden kann. Der jährliche Nutzwert ist dann über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage zu kapitalisieren.<sup>6</sup>

Für die Bewertung wird sich an die Ausführungen der Fachliteratur gelehnt. Der Ansatz des Bodenrichtwerts mit 1 % liegt aus meiner Sicht im unteren Bereich und wird aufgrund der Lärmbeeinträchtigungen im Außenbereich, der eingeschränkten Nutzbarkeit und der einfachen Aufenthaltsqualität festgelegt. Entsprechend werden folgende Informationen zugrunde gelegt:

|                                                                    |                      |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|
| - Größe der Gartenfläche plausibilisiert aus BayernAtlas-plus:     | 30 m <sup>2</sup>    |
| - Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks, Stichtag 01.01.2024:   | 235 €/m <sup>2</sup> |
| - Ansatz des Bodenrichtwerts                                       | 1 %                  |
| - Restnutzungsdauer (80 Jahre Gesamtnutzungsdauer – Alter 4 Jahre) | 76 Jahre             |
| - Kapitalisierungszinssatz                                         | 2,5 % <sup>7</sup>   |
| - Kapitalisierungsfaktor                                           | 33,8758              |

| Fläche                                  |                      |    | 30 00 m <sup>2</sup>  |
|-----------------------------------------|----------------------|----|-----------------------|
| Ansatz Bodenrichtwert                   | 235 €/m <sup>2</sup> | 1% | 2,35 €/m <sup>2</sup> |
| Bodenwert                               |                      |    | 71 €                  |
| Kapitalisierung                         |                      |    | 33 8758               |
| Ansatz Sondernutzungsrecht Gartenfläche |                      |    | 2.388 €               |

Für das Sondernutzungsrecht an den Garten- und Terrassenflächen an Wohnung Nr. 6 wird ein Wert i. H. v. **rund 2.400 Euro** berücksichtigt.

<sup>5</sup> Vgl. Kleiber – Wertermittlungsportal, Stand Februar 2023, Kapitel 2.3.13 Vermietungszustand/ Erst- und Weiterkauf

<sup>6</sup> Vgl. Kleiber – Wertermittlungsportal, Stand Februar 2023, Kapitel 2.5.6.2 Sondernutzungsrechte

<sup>7</sup> Vgl. Kleiber – Wertermittlungsportal, Kapitel 3.3.6.1 Empfehlungen für anzuwendende Liegenschaftszinssätze

Für das Bewertungsobjekt **Wohnung Nr. 14** sind folgende Merkmale zu berücksichtigen:

- **Sondernutzungsrecht**  
an dem Pkw-Abstellplatz Nr. 28

Ein Sondernutzungsrecht an einer Stellplatzfläche lässt sich durch Kapitalisierung des üblichen Nutzungsentgelts ermitteln.<sup>8</sup> Für die Berechnung des Mehrerlöses aus der Vermietung des Sondernutzungsrechts wird die marktüblich erzielbare Miete für einen Außenstellplatz unterstellt. Für die Wertermittlung wird sachverständig aufgrund von Erfahrungswerten ein Mietansatz von 30 €/ Monat (360 €/ Jahr) zugrunde gelegt.

Laut Teilungserklärung ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die Räume und Anlagen seines Sondereigentums, die seiner Sondernutzung unterliegenden Teile des Gebäudes [...] instand zu halten, instand zu setzen, zu erneuern, auch soweit sie Bestandteil des gemeinschaftlichen Eigentums sind. Jeder Sondereigentümer ist dabei verpflichtet, anfallende Kosten selbst zu tragen. Bewirtschaftungskosten sind in der ImmoWertV 2021 nur für Garagen, nicht für Außenstellplätze definiert. Aufgrund des geringeren Aufwands für Außenstellplätze wird ein hälftiger Ansatz der Bewirtschaftungskosten für Garagen unterstellt, welche sich zum 01.01.2024 wie folgt darstellen:

- Verwaltungskosten jährlich je Außenstellplatz 23,00 €
- Instandhaltungskosten jährlich je Außenstellplatz 52,00 €
- Mietausfallwagnis 1% d. jährlichen Rohertrags 3,60 € (360 € \* 1 %)

Um den Jahresreinertrag zu berechnen, werden die Bewirtschaftungskosten von den jährlichen Mieteinnahmen abgezogen. Der Kapitalisierung wird eine Restnutzungsdauer von 76 Jahren zugrunde gelegt (80 Jahre Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV, Baujahr 2020) sowie ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 %<sup>9</sup>, woraus sich ein Rentenbarwertfaktor in Höhe von 33,8758 ergibt.

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Jahresrohertrag                      | 360 €          |
| ./. Bewirtschaftungskosten           | 79 €           |
| <b>Jahresreinertrag</b>              | <b>281 €</b>   |
| x Rentenbarwertfaktor                | 33 8758        |
| <b>Wert des Sondernutzungsrechts</b> | <b>9.533 €</b> |

Der Wert des Sondernutzungsrechtes an dem Pkw-Abstellplatz Nr. 28 für Wohnung Nr. 14 beträgt zum Wertermittlungstichtag **rund 9.500 Euro**.

Für das Bewertungsobjekt **Tiefgargenstellplatz Nr. 40** sind keine Merkmale zu berücksichtigen.

Es sind keine weiteren allgemeinen oder objektspezifischen Merkmale zu berücksichtigen.

<sup>8</sup> Vgl. Kleiber – Wertermittlungsportal, Kapitel 2.5.6.2 Sondernutzungsrechte

<sup>9</sup> Vgl. Kleiber – Wertermittlungsportal, Kapitel 3.3.6.1 Empfehlungen für anzuwendende Liegenschaftszinssätze

## 13 Ermittlung Vergleichswert

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren werden für die Bewertungsobjekte folgende Werte zugrunde gelegt:

### 13.1 Wohnung Nr. 14

|                                                          |                        |                      |           |
|----------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------|
| Vorläufiger Vergleichswert                               | 4.100 €/m <sup>2</sup> | 51,17 m <sup>2</sup> | 209.797 € |
| Marktanpassung                                           |                        |                      | -         |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert              |                        |                      | 209.797 € |
| Allg. u. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |                        |                      |           |
| - Lärmbeeinträchtigung                                   | 8%                     |                      | 16.784 €  |
| - Risikoabschlag Nicht-Besichtigung                      | 5%                     |                      | 10.490 €  |
| + SNR Pkw-Abstellplatz Nr. 28                            |                        |                      | 9.533 €   |
| Vergleichswert                                           | 3.753 €/m <sup>2</sup> |                      | 192.056 € |

### 13.2 Wohnung Nr. 6

|                                                          |                        |                      |           |
|----------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------|
| Vorläufiger Vergleichswert                               | 4.100 €/m <sup>2</sup> | 54,43 m <sup>2</sup> | 223.163 € |
| Marktanpassung                                           |                        |                      | -         |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert              |                        |                      | 223.163 € |
| Allg. u. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |                        |                      |           |
| - Lärmbeeinträchtigung                                   | 8%                     |                      | 17.853 €  |
| - Risikoabschlag Nicht-Besichtigung                      | 5%                     |                      | 11.158 €  |
| + SNR Garten- und Terrassenflächen G6                    |                        |                      | 2.388 €   |
| Vergleichswert                                           | 3.611 €/m <sup>2</sup> |                      | 196.540 € |

### 13.3 Tiefgaragenstellplatz Nr. 40

|                                                          |          |
|----------------------------------------------------------|----------|
| Vorläufiger Vergleichswert                               | 13.500 € |
| Marktanpassung                                           | -        |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert              | 13.500 € |
| Allg. u. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |          |
| Vergleichswert                                           | 13.500 € |

## 14 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert

Laut Auftrag ist für jedes Objekt ein gesonderter Wert auszuweisen:

### **33/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14**

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Vorläufiger Vergleichswert (inkl. Bodenwertanteil): | 209.797 €        |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale     | - 17.741 €       |
| Vergleichswert:                                     | 192.056 €        |
| <b>Vergleichswert gerundet:</b>                     | <b>190.000 €</b> |

### **35,15/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6**

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Vorläufiger Vergleichswert (inkl. Bodenwertanteil): | 223.163 €        |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale     | - 26.623 €       |
| Vergleichswert:                                     | 196.540 €        |
| <b>Vergleichswert gerundet:</b>                     | <b>195.000 €</b> |

### **3,20/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 40**

|                                                     |                 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|
| Vorläufiger Vergleichswert (inkl. Bodenwertanteil): | 13.500 €        |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale     | 0 €             |
| Vergleichswert:                                     | 13.500 €        |
| <b>Vergleichswert gerundet:</b>                     | <b>13.500 €</b> |

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 allgemeinen und 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, begutachte ich die Verkehrswerte an dem Flurstück 809 der Gemarkung Schaching in 94469 Deggendorf, Angerfeld 2 zum Stichtag 04.11.2024 auf rund

**190.000 Euro**

für 33/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 14 u. Abstellplatz Nr. 28

**195.000 Euro**

für 35,15/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 6 u. Gartenfläche G6

**13.500 Euro**

für 3,20/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 40

## 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 27.01.2025

### 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                     |
| SNR       | Sondernutzungsrecht                 |
| 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

### Straßenansicht



### Laubengänge und Aufzug



### Tiefgarage



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.

**Tiefgarageneinfahrt**



**Gartenflächen**

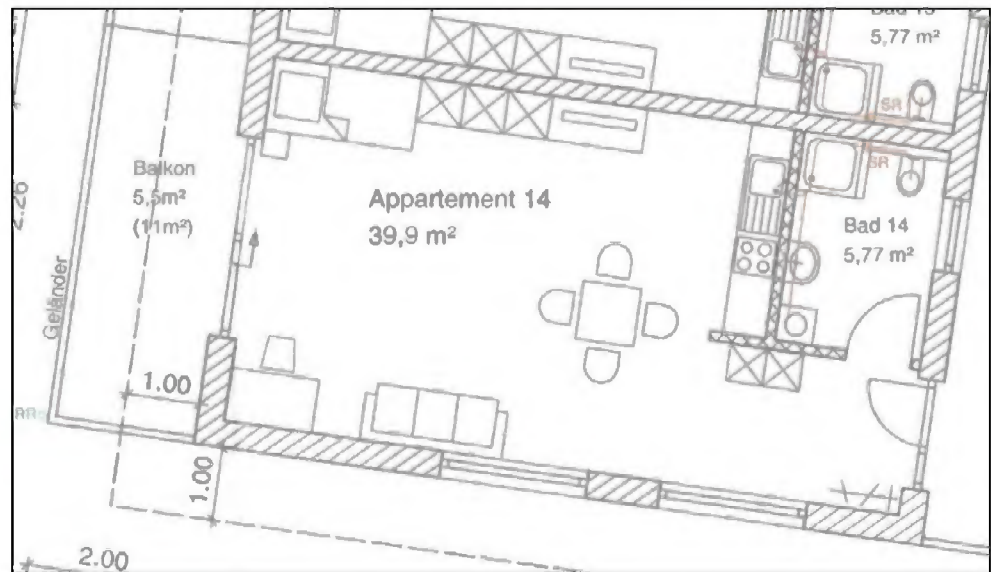


**Außenstellplätze**

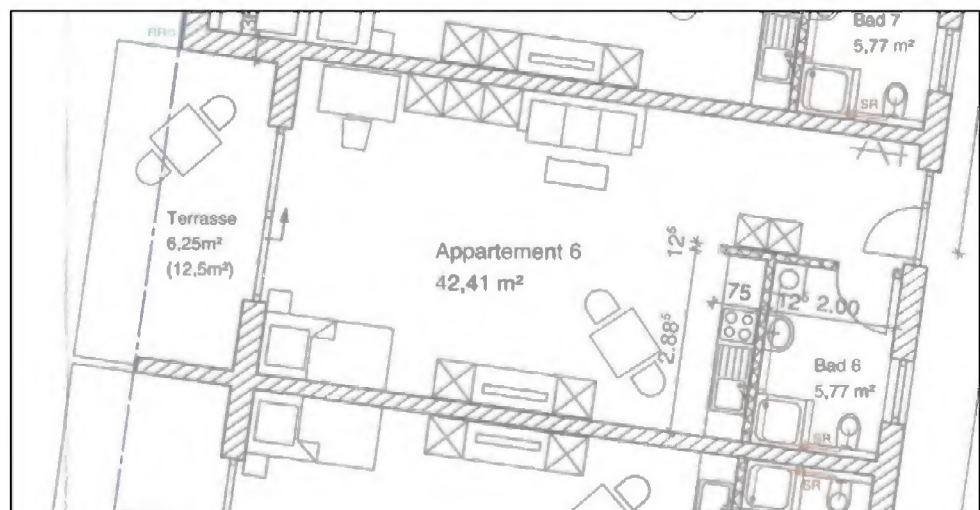


## Gebäude- und Grundrisspläne

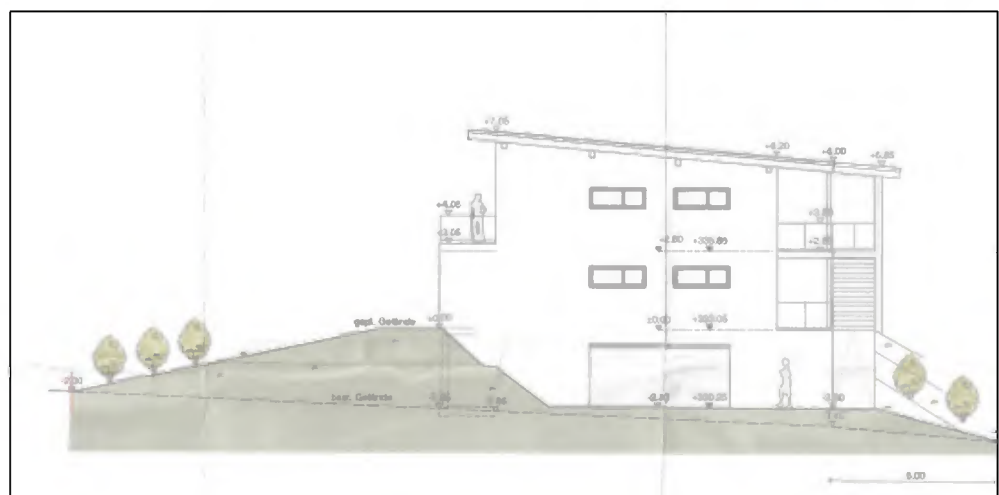
**Grundriss  
Wohnung 14  
2016**



**Grundriss  
Wohnung 6  
2016**



**Ansicht Süd-West  
2016**

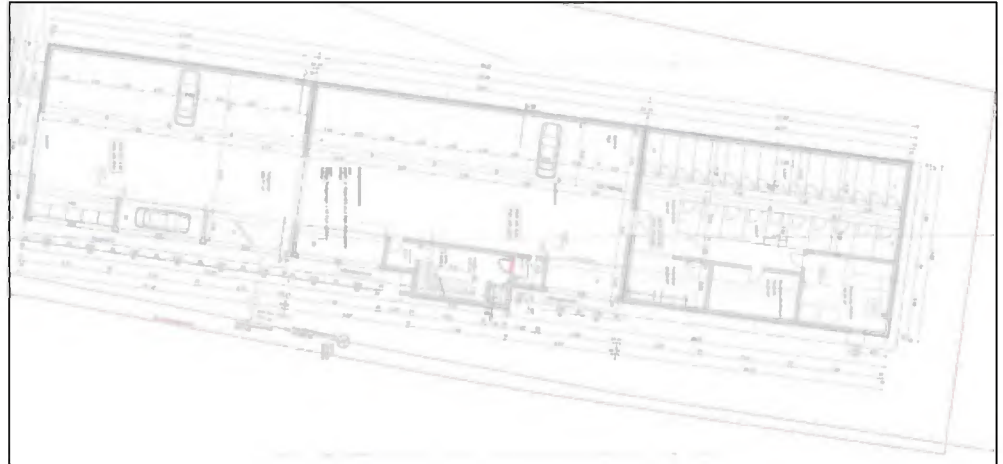


Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme des Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen. Die Obliegenheit des Sachverständigen bzw. der Immobiliengesellschaft Bayern mbH und deren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

**Ansicht Süd-Ost**  
2016



**Grundriss UG**  
2021



**Freiflächen**  
2021



**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.