



ARCHITEKTEN
INGENIEURE

WEBER
ARCHITEKTURSCHMIEDE 2.0

Architekt Josef – P. Weber – planschmiede gmbh
Allersdorf 26 94262 Kollnburg

An das
AMTSGERICHT DEGGENDORF
- Abt. f. Vollstreckungssachen -

Amanstr. 17
94 469 Deggendorf

Ihre Nachricht vom:
Datei / Pfad:

Az Amtsgericht: **2K 32/23**
Unser Zeichen: **24 – 02 /1030**

Sachbearbeiter: Allersdorf, den **25.04.2024**
Tel.- Durchwahl: 09929 95778-31

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert i. S. des § 194 BauGB
des unbebauten Grundstückes
Fl.Nr. 947/49, Gemarkung Deggendorf
Godehardstr. 28 / 94 469 Deggendorf



Der Verkehrswert ermittelt sich zum 06.03.2024 mit:

Unbebautes Wohnbaugrundstück Godehardstr. 28 / 94 464 Deggendorf:	299.000 €
--	------------------

Dieses Gutachten umfasst 24 Seiten, einschliesslich
3 Anlagen und 2 Bildtafeln

. Fertigung

Gutachtenverfasser:

ARCHITEKT J.- P. WEBER
ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG
FON 09929/95778-31 e-mail: sv@arch-ing-weber.de
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR NIEDERBAYERN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



Architekt und beratende Ingenieure Weber PartGmbH
Allersdorf 26 | 94262 Kollnburg
Marktplatz 10 | 94239 Ruhmannsfelden
Fon: 09929 - 95778-0
HRB: PR27 | St.-Nr.: 170/151/01008

planschmiede gmbh
Marktplatz 10
94239 Ruhmannsfelden
Fon: 09929 - 95778-0
HRB: 4268 | St.-Nr.: 162/142/10871

Standort Kirchdorf i. Wald
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Fon: 09928 - 9400-0

Partner | Geschäftsführer:
DIPL.ING.FH JOSEF PETER WEBER
architekt - stadtplaner bayak
DIPL.ING.FH JOHANNES WEBER
beratender ingenieur bayak
M.ENG. M.SC. MARTIN WEBER
beratender ingenieur bayak



arch-ing-weber.de

info@arch-ing-weber.de

architekturschmiede.com

info@architekturschmiede.com

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Unbebautes Wohnbaugrundstück in Allgemeiner Wohngebietslage m Ortsteil Kohlberg in der Stadt Deggendorf, genutzt/gestaltet als: • unbebautes Wohnbaugrundstück mit vorhandener Baugrube in Südweststeilhang mit teilweisem Baugrubenverbau und Sohlenbefestigung mit Tagwasserhaltung		
Wertermittlungsstichtag	06.03.2024		
Ortstermin/Qualitätsstichtag	06.03.2024		
Abschluss der Recherchen	23.04.2024		
Grundstücksgrösse	m ²	1.035	
Bodenwert relativ, incl. Erschliessungskosten	€/m ²	446,00 / 55,10	
Bodenwert absolut, incl. Erschliessungskosten	€	292.000	
Vorläufiger Bodenwert	€	292.000	
Zeitwert der baulichen Aussenanlagen	€	7.000	
aus Bodenwert und Aussenanlagen abgeleiteter Verkehrswert	€	299.000	

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
Zusammenstellung wesentlicher Daten	2	Verwendete Abkürzungen:
Inhaltsverzeichnis	3	Allgemein :
1 Vorbemerkungen		Fl.Nr. = Flurstücknummer
1.1 Auftraggeber	4	BBPL = Bebauungsplan
1.2 Gutachtenzweck	4	FLNPL = Flächennutzungsplan
1.3 Bewertungsobjekt	4	BauNVO = Baunutz.verordnung
1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag	4	BauGB = Baugesetzbuch
1.5 Wertermittlungsstichtag	4	ebp = erschliessungs-
1.6 Unterlagen	4	ebf = erschliessungs-
1.7 Vorhandene Nutzung	4	z.Zt. = zur Zeit
		tlw. = teilweise
		n.A. = nach Angabe
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes		Zu Baubeschreibungen :
Fl.Nr. 947/49 - Gemarkung Deggendorf		Whs = Wohnhaus
2.1 Grundstücksmerkmale		KG = Kellergeschoss
2.1.1 Rechtliche Merkmale	5	EG = Erdgeschoss
2.1.2 Lagemerkmale	8	OG = Obergeschoss
2.1.3 Grundstücksbeschreibung	10	DG = Dachgeschoss
2.2 Aussenanlagen	11	TH = Treppenhaus
2.3 Nutzungsperspektive	11	HWR = Hauswirtschaftsraum
		Flez = Hausflur
		kW = Kilowatt
		HWC = Hänge-WC
		BW = Badewanne
		HWB = Handwaschbecken
		WT = Waschtisch
		EHM = Einhebelmischer
		ZGA = Zweigriffarmatur
		DFF = Dachliegefenster
		a. P. = auf Putz
		u. P. = unter Putz
		WW = Warmwasser
		KW = Kaltwasser
		WSG = Wärmeschutzverglas.
		BT = Bauteil
		Stb. = Stahlbeton
		APL = Arbeitsplatte
		WD = Wärmedämmung
		MW = Mauerwerk
		LM = Leichtmetall
		WM = Waschmaschine
		DN = Dachneigung
		Gk = Gipskarton
		TW = Trennwand
		N+F = Nut- und Feder
		GH = Geschosshöhe
		PSK = Parallel-Schiebe-
		Kipp - Tür
3 Ermittlung des Verkehrswertes		
Fl.Nr. 947/49 - Gemarkung Deggendorf		
3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	12	
3.2 Bodenwert	13	
3.3 Sachwert	17	
3.4 Ertragswert	17	
3.5 Definition / Ableitung Verkehrswert	17	
3.6 Bewegliche Gegenstände	18	
3.7 Verkehrswert	19	
Anlagen		
1 Auszug Strassenkarte / Auszug Stadtplan Deggendorf	20	
2 Lageplan M ≈ 1:1000	21	
3 Luftbildaufnahme	22	
Bildtafeln	23 - 24	

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber : Amtsgericht Deggendorf – Abt. f. Vollstreckungssachen-
Amanstr. 17 / 94 469 Deggendorf

1.2 Gutachtenzweck : Das Gutachten wurde zur Wertfindung im Zusammenhang
mit dem eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens be-
auftragt.

1.3 Bewertungsobjekt : zu bewerten ist:

Unbebautes Wohnbaugrundstück in Allgemeiner Wohngebiets-
lage m Ortsteil Kohlberg in der Stadt Deggendorf, genutzt/ge-
staltet als:

- unbebautes Wohnbaugrundstück mit vorhandener Baugrube
in Südweststeilhang mit teilweisem Baugrubenverbau und
Sohlenbefestigung mit Tagwasserhaltung

**1.4 Ortsbesichtigung /
Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigung fand am 06.03.2024 statt.
Es waren alle Flächen einsehbar

Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung und
zugleich der Wertermittlungsstichtag.

1.5 Wertermittlungsstichtag : **06.03.2024**
Ende der Recherchen: 23.04.2024 (Auskunft Stadtverwalt-
ung Deggendorf)

1.6 Unterlagen : Mit der Beauftragung wurden übergeben:
• Grundbuchabschrift : vom 06.09.2023

Es wurden vom Gutachtenverfasser noch folgende Unter-
lagen angefordert, bzw. Informationen eingeholt:

- Lageplan M 1:1000 : vom 02.11.2023
- Auszug Liegenschaftskataster : vom 02.11.2023
- Bodenrichtwerte GAA Deggendorf : zum 01.01.2022
- Kaufpreisauskünfte GAA Deggendorf : vom 26.03.2024
- Allgemeine Auskünfte Stadtverwaltung
Deggendorf : vom 04.03.2024
und 23.04.2024
- Baugenehmigung mit Plankopien : vom 17.05.2015

1.7 Vorhandene Nutzung : Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Grundstück
unbebaut. Die Baugrube war bis auf Niveau der Godehard-
strasse hergestellt und entlang der Ostgrenze mit einem
Baugrubenverbau ausgebildet.

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes Fl.Nr. 947/49 - Gemarkung Deggendorf

2.1 Grundstücksmerkmale

2.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Deggendorf von Deggendorf, Band 174, Blatt 6656.

Bestandsverzeichnis (BV):

lfd. Nr	2
Gemarkung	Deggendorf
Flurst.	947/49
Wirtschaftsart und Lage	Godehardstr. 28; Gebäude- und Freifläche
Grösse	1.035 m ²

Erste Abteilung:

lfd. Nr.	3 zu BV Nr. 2
Eigentümer	Angaben zu Eigentümern sind im Zwangsversteigerungsverfahren nicht relevant.

Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	2
lfd. Nr.	3
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, AZ: 2K 32/23); Eingetragen am 06.09.2023.

Dritte Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	2
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	Angaben zu Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden sind im Zwangsversteigerungsverfahren nicht relevant.

Katasterangaben:

Im Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landau a. d. Isar, Aussenstelle Deggendorf, ist das Grundstück wie folgt definiert:

Fl.Nr.	: 947/49
Gemarkung	: Deggendorf
Lage	: Godehardstr. 28
Fläche	: 1.035 m ²
Tatsächliche Nutzung	: 1.035 m ² Unkultivierte Fläche
Bodenschätzung	: Flurstück nicht geschätzt
Eigentümer	: wie Grundbuch, Abt. 1

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

Bauleitplanung:

Für den betroffenen Bereich in Deggendorf liegt nach Auskunft der Stadtverwaltung Deggendorf, eine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor. In dem seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Nr. 8 - KOHLBERG-KREUTH" ist der gesamte Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO¹ ausgewiesen. Der nordöstliche Bereich des grossen Baugebietes ist als Reines Wohngebiet definiert. Dieser Bebauungsplan wurde 1987 mit Deckblatt 1 hinsichtlich den möglichen Dachgeschossausbauten und dem Einbau von Dachgauben geändert.

In beiden Planungen war der Grundstücksbereich der jetzigen Fl.Nr. 947/49 für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehen.

Den östlich und westlich dargestellten Wohnparzellen wurde eine Bebauung mit E+ 1 zugeordnet. Mit dem Deckblatt 1 wurden ein Erdgeschoss, ein Vollgeschoss und ein sichtbares Untergeschoss und Erdgeschoss zugestanden.

Die weitere bauliche Entwicklung auf dem Grundstück richtet sich demnach nach § 30 BauGB² - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines Bebauungsplanes-.

Mit der Baugenehmigung vom 17.05.2016 wurden gemäss § 31 Abs. 2 BauGB Befreiungen vom Bebauungsplan hinsichtlich

- der Errichtung des Gebäudes ausserhalb eines festgesetzten Baufensters,
- der Errichtung von Kellergaragen,
- der Überschreitung der zulässigen Traufhöhe,
- der Schaffung von vier sichtbaren Geschossen, und
- der abweichenden Dachform, -neigung und -deckung erteilt.

Erschliessung:

Nach Angabe der Stadtverwaltung Deggendorf und den Stadtwerken Deggendorf liegen folgende Erschliessungszustände vor:

Strassenerschliessung: das Bewertungsgrundstück liegt an der Erschliessungsstrasse mit der Bezeichnung -Godehardstrasse- und wird ausschliesslich von dieser Strasse aus erschlossen. Die Strassenerschliessung wurde bereits 1979 abgeschlossen. In Bezug auf die Grundstückshauptfläche von 600 m² sind umgerechnet 5,95 €/m² entrichtet und anrechenbar.

Kanalerschliessung : das Grundstück soll an das städtische Abwasserkanalnetz angeschlossen werden. Erschliessungsbeiträge wurden bisher nicht erhoben, da das Grundstück noch nicht abschliessend bebaut ist.

Wasserschliessung : das Grundstück soll an das Trinkwassernetz der Stadtwerke Deggendorf angeschlossen werden. Erschliessungsbeiträge wurden erhoben, aber noch nicht beglichen, da das Grundstück noch nicht abschliessend bebaut ist.

Stromerschliessung : das Grundstück soll an das Stromleitungsnetz der Stadtwerke Deggendorf angeschlossen werden. Anschlussbeiträge hierzu wurden bisher nicht entrichtet.

Das Grundstück ist demnach voll erschlossen aber noch nicht erschliessungsbeitragsfrei (ebf). Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

Bebautes Grundstück in Allgemeiner Wohngebietslage, in teilerschlossenem Zustand

¹ BauNVO – Baunutzungsverordnung i. d. Fassung vom 23.01.1990, bzw. der Neufassung vom 21.11.2017

² BauGB - Baugesetzbuch i. d. Fassung vom 03.11.2017.

Baugenehmigungen:

Nach Angabe der Stadtverwaltung Deggendorf wurde mit Bescheid vom 17.05.2016 ein Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohnungen und Tiefgarage genehmigt. Die 4 Wohnebenen liegen dabei über der Garagenebene, die ebenerdig von der Godehardstrasse anfahrbar geplant ist. Es sind 6 TG-Stellplätze und 2 Aussenstellplätze geplant.

Vor Ablauf der Geltungsdauer dieser Genehmigung wurde die Baubeginnsanzeige durch den Eigentümer gestellt. Mit der Baufeldfreimachung mit Baugrubenaushub, Baugrubenverbau, Einbau des Unterbaues und ständiger Wasserhaltung befindet sich, ohne rechtliche Würdigung, das geplante Mehrfamilienwohnhaus im Bau.

Baugrund:

Nach Angabe des Grundstückseigentümers, den beteiligten Firmen und entsprechend den Feststellungen vor Ort wurde die Baugrube durch Räumen des Aufwuchses, dem Felsabbau durch Stemmen und Sprengen soweit vorbereitet, dass die Bauwerksarbeiten beginnen können. Der östliche Baugrubenrand ist mit einer Spundwand gesichert, der nochmals nachgebessert werden musste. Eine Tagwasserhaltung ist eingerichtet, um das Hangwasser abzuleiten.

Nach Angabe des Sprengmeisters wurden die Sprengungen mit begleitender Beweissicherungen an den umliegenden Gebäuden durchgeführt. Nach seinen Angaben entstanden keine Schäden durch die Sprengungen an den Nachbargebäuden.

2.1.2 Lagemerkmale

Ort:

Die Geschichte des Siedlungsortes Deggendorf an der Donau reicht bis ins 6. Jahrtausend v. Chr. im Bereich Natternberg / Fischerdorf zurück. Der Ort Deggendorf wurde im Jahr 1002 n. Chr. erstmals urkundlich erwähnt. Im Mittelalter blühte die Stadt Deggendorf als grosse Donaustadt wirtschaftlich und kulturell, z.B. mit Barockbauten (Grabkirche) auf. Seit 1972 ist Deggendorf als grosse Kreisstadt und Oberzentrum eingestuft.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich am nordwestlichen Rand der Stadt in dem weitläufigen Wohngebiet mit der Bezeichnung -Kohlberg/Kreuth- .

→ siehe Anlagen 1 - 3 !



Verkehrslage:

Deggendorf ist überregional verkehrstechnisch gut erschlossen. Mit dem Autobahnkreuz Deggendorf bestehen gute Verkehrsanbindungen zur A3 - Passau - Regensburg und A92 - Deggendorf - München. Zahlreiche Staats-, Kreis- und Gemeindestrassen verbinden Deggendorf mit den umliegenden Orten.

Deggendorf ist Haltestation der Waldbahn Zwiesel - Plattling. In Plattling (15 km) besteht der überregionale Gleisanschluss in alle Richtungen.

Das zu bewertende Grundstück liegt nördlich, bergseits an der Erschliessungsstrasse mit der Bezeichnung -Godehardstrasse- und wird von dieser erschlossen.

→ siehe Anlagen 1 - 3 !

Struktur:

Das Oberzentrum Deggendorf stellt für die weitere Umgebung den kulturellen und wirtschaftlichen Mittelpunkt in der Donauebene und dem Vorwald des Bayerischen Waldes dar. Mit der Ansiedlung der Hochschule hat Deggendorf einen starken strukturellen Aufschwung und Wandel erfahren. Der beliebte Hochschulstandort hat zur starken Belebung der Wirtschaft und des Dienstleistungssektors geführt.

In Deggendorf sind alle Infrastruktureinrichtungen vorhanden, die einen zeitgemässen Lebensstandard gewährleisten.

Gemeindedaten:

Stadt Deggendorf	2018	2021	2022
Einwohner	33.373	33.750	34.454
Bestand an Wohngebäuden	7.444	7.634	7.684
Wohnungsbestand insgesamt	18.681	19.470	20.092
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	8.060	8.447	8.556
Angebote Gästebetten	854	829	840
Gästeübernachtungen	134.032	78.780	95.420

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial:

Örtliche demographische Erhebungen sind für die Stadt Deggendorf seit 2009 vorhanden. Die Bevölkerungsprognosen bis 2039 zeigen im Vergleich mit dem gesamten ost-bayerischen Raum ebenfalls negative Vorzeichen. Eine leichte Abwanderung und Überalterung sind zu erwarten. Die Region um Deggendorf zählt zu strukturstärkeren Regionen in Südostbayern. Die allgemeine Kaufkraft in der Region Deggendorf ist gut (> 100%).

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Stadt Deggendorf:

Bevölkerung insgesamt	2019	33.721
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029	32.900
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039	32.400
Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in %		
insgesamt		-4,0
unter 18-Jährige		-9,8
18- bis 40-Jährige		-16,9
40- bis 65-Jährige		-10,1
65-Jährige und Ältere		27,4
Durchschnittsalter in Jahren	2019	44,4
	2039	47,6
Jugendquotient	2019	26,1
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2039	27,1
Altenquotient	2019	35,0
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2039	51,5
Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht	2019	61,2
erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2039	78,6
Billeter-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter)	2019	-0,7
Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung)	2039	0,9

Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarb.-Demographie-Spiegel für Bayern-Stand: 08/2021

Lagequalität:

Das Wohngrundstück ist aufgrund seiner Höhenlage und seiner Südwesthangausrichtung mit Fernsicht in den Gäuboden bis in die Alpen ein bevorzugtes Wohngrundstück in einer ruhigen Wohnlage. Die sehr gute Wohnqualität wird durch die starke Hangsituation aber deutlich gemindert.

Vorhandene Wertmerkmale:

Grundstückslage	- fast Endlage in aufgereihter Wohnhauszeile mit Südwestausrichtung - erhöhte Lage mit Fernsicht - starke Hanglage mit talseitiger Erschliessung - schmale, langgestreckte Grundstücksfigur
Grundstücksnutzung	- Wohngrundstück mit Baugrube auf Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus vorbereitet - bergseitiger Grundstücksbereich von Erschliessungsstrasse nicht erreichbar - Baugrubenbefestigung mit seitlichem Baugrubenverbau ist vorhanden
Nutzung der Umgebung	- Wohnhäuser im Westen und Osten zeilenartig aufgereiht anschliessend - Wohnhäuser talseitig analog in West-Ost-Richtung aufgereiht
Erschliessung	- Zufahrt talseitig von Godehardstrasse - Abwasserableitung in städtische Kanalisation geplant - Trinkwasserversorgung aus städtischem Versorgungsnetz geplant - Stromanschluss an örtliches Versorgungsnetz geplant - Telekommunikationsanschlüsse geplant

2.1.3 Grundstücksbeschreibung:

Das zubewertende, unbebaute Grundstück hat grundrisslich einen leicht trapezförmigen, in Nordost-Südwest-Richtung langgezogenen Zuschnitt. Das Urgelände dieser Grundstücksfläche hat eine sehr starke Hangneigung nach Südwesten mit einem Höhenunterschied von ca. 18 m auf 55m Grundstückstiefe. Das Grundstück kann verkehrstechnisch nur talseitig von Süden von der Godehardstrasse aus erschlossen werden. Das nordöstlich bergseitige Drittel des Grundstückes ist aus Süden nicht anfahrbar und hat keine Anschlussmöglichkeit an die bergseitige Kreisstrasse DEG 2.

Die Baugrube ist deshalb im talseitigen Grundstücksbereich bis auf das Strassenniveau der Godehardstrasse angelegt. Nach Angabe der ausführenden Firmen wurde der hangseitige Fels mit grossen Maschinenbohrhammern abgebaut. Der Baugrubenbereich wurde per Felssprengung freigelegt und aufgeschottert. Der östliche Baugrubenrand ist mit einem Bohlenverbau (Berliner Verbau) abgefangen.

Die im Lageplan entlang der Ostgrenze dargestellte schmale Wegefläche Fl.Nr. 947/33 ist als solche nicht ausgebaut

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

NW - SO - Richtung : ca. 21 m
SW - NO - Richtung : ca. 58 m

Grundstücksgrösse : 1.035 m² laut Grundbuch und Liegenschaftskataster

→ siehe Anlagen 2 + 3 und Bilder 1 - 6

2.2 Aussenanlagen

Es wird der Zeitwert der baulichen Aussenanlagen ermittelt. Dieser Zeitwert ist Teil des Sachwertes. Im Ertragswertverfahren sind die Werte der baulichen Aussenanlagen in den Mietansätzen beinhaltet.

Da die Bebauung zwar geplant, aber noch nicht umgesetzt ist, kann der absolute Herstellungswert der bereits ausgeführten Baugrube in Bezug auf den Herstellungswert der künftigen Bebauung nicht abschliessend beziffert werden. Er muss als Zuschlag zum Bodenwert berücksichtigt werden.

An baulich gestalteten Aussenanlagen kann daher nur die hergestellte Baugrubensohle angesehen und beziffert werden.

Fl.Nr. 947/49 - Gemarkung Deggendorf:

- Baugrundbefestigung mit Schottertragschicht und Hangwasserhaltung mit 2 Schachtbrunnen und Pumpableitung - Einbaustärke der Tragschicht nicht feststellbar

Zeitwert Aussenanlagen Fl.Nr. 947/49 Gemark. Deggendorf - gesamt	=	<u>7.000 €</u>
--	---	-----------------------

2.3 Nutzungsperspektive

Das Wohngrundstück ist derzeit nicht bebaut, für eine künftige Wohnbebauung jedoch vorbereitet. Diese Wohnnutzung kann auch künftig angenommen werden.

3 Ermittlung des Verkehrswertes - Fl.Nr. 947/49 - Gemarkung Deggendorf

3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

Wertermittlungsmethoden:

In der Bundesrepublik Deutschland sind die normierten Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) in der ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung¹ geregelt. Die einzelnen Verfahren sind nach der Art der zubewertenden Immobilie unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehende Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis/-sen des/der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Es ist derzeit ein Verfahren bekannt, und zwar

- das mittelbare Vergleichswertverfahren i. S. d. §49 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV 2021

Die neue ImmoWertV 2021 regelt die Wertermittlungsmethodik der mittelbaren Vergleichswertverfahren in den §49 und §50. Hierzu fehlen jedoch bisher die statistisch notwendigen Daten. Diese neue Verordnung lässt aber auch die Ermittlung des Verkehrswertes in anderer geeigneter Art und Weise zu, in diesem Fall nach der ImmoWertV 2010.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten unbebauter Grundstücke stellt das Vergleichswertverfahren die einzige Ermittlungsart dar.

Das **Vergleichswertverfahren** (§15 ImmoWertV), einschliesslich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§16 ImmoWertV), ist geeignet, wenn Vergleichspreise und/oder Vergleichsfaktoren in ausreichender Zahl und hinreichend übereinstimmender Grundstücksmerkmale vorliegen. Mit der Einführung der VW-RL – Vergleichswertrichtlinie² soll bei der Ermittlung von Verkehrswerten der Bodenwert unbebauter Grundstücke einheitliche und marktgerechte Grundsätze die Vergleichbarkeit sicherstellen.

Verfahrenswahl:

Es wird zur Ermittlung des Verkehrswertes nach dem o.a. Vergleichswertverfahren durchgeführt. Der Verkehrswert setzt sich zusammen aus:

- aus der Summe des aus Vergleichen abgeleiteten Bodenwertes und aus dem Zeitwert von vorhandenen baulichen Aussenanlagen.

¹ ImmoWertV 2010 – Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19.05.2010, geändert am 26.11.2019

² VW – RL – Vergleichswertrichtlinie in der Fassung vom 20.03.2014

3.2 Bodenwert

Allgemeine örtliche Bodenwertverhältnisse:

Bodenrichtwert

In der aktuellen Richtwertliste des Landkreises Deggendorf sind im Gemeindegebiet der Stadt Deggendorf etliche Bewertungszonen aufgeführt. Die Richtwerte sind ebf, also einschliesslich ortsüblicher Erschliessung nach BauGB und KAG, angegeben.

Bodenrichtwert zum 01.01.2022:

Gemeinde: **Stadt Deggendorf**

Bodenrichtwertzonen-Nr.	Ortsteile	Bodenrichtwert €/m ²	Art der Nutzung	Entwicklungszustand	Erschliessung
00000005	Baugebiete Hirzau, Kohlberg, Himmelreich, Aletsberg,	350,00	W Wohnbauflächen	baureifes Land (B)	ebf erschliessungsbeitragsfrei

Die Bodenrichtwertliste zeigt die Bodenpreissituation in dem Auswertungszeitraum von zwei Jahren. Jüngere Richtwerte sind nicht bekannt. Den Richtwerten sind keine Bezugsgrundstücke zugeordnet, so dass kein direkter Vergleich angestellt werden kann. Die Anzahl der Verkäufe ist nicht angegeben.

Allgemeine Bodenwertverhältnisse

Der Bodenrichtwert der zutreffenden Zone spiegelt den Durchschnittsbodenpreis in diesem eingegrenzten Bereich wider. Die tatsächlichen Bodenpreise von einzelnen Grundstücken können jedoch partiell unterschiedlich sein. Die Stadtverwaltung Deggendorf teilte mit, dass keine aktuellen Kaufpreise für unbebaute Wohngrundstücke im Richtwertgebiet aus eigenen An- und Verkäufen bekannt sind. Dies liegt insbesondere an der fast vollständigen Bebauung der Wohnbaugebiete in diesem Richtwertgebiet.

Der Bodenrichtwert muss jedoch noch in Bezug auf den Wertermittlungstichtag, die Lage des Bewertungsgrundstückes im Ort, die Grundstücksgrösse und den vorhandenen Grundstücksbelastungen angepasst werden.

Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwertes:

• Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	350,00 €/m ²
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2022 bis 06.03.2024	7% =	24,50 €/m ²
• Lageanpassung: bevorzugte Wohnlage mit Aussicht	10% =	35,00 €/m ²
• Grundstücksgrösse: vergleichbare Wohnbaugrundstücke	3% = -	10,50 €/m ²
• Grundstücksbelastungen: ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²

abgeleiteter angepasster Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	399,00 €/m ²
gerundet	=	400,00 €/m ²

Zusätzlich wurde deshalb noch nach zeitnahen Kaufpreisen von gleichgenutzten Grundstücken beim Gutachterausschuss des Landkreises Deggendorf angefragt. Aus der übermittelten Auswahl konnten 6 Kauffälle ermittelt werden, die zum Vergleich herangezogen werden können. Die Kauffälle stammen aus dem Zeitraum 2020 bis 2023.

Der Mittelwert der noch nicht angepassten Vergleichskaufvorgänge wird mit 454,00 €/m² festgestellt.

Vergleichskaufpreise:

Nr.	Kauf-jahr	Strasse /BRW-Zone	Grundstücks-grösse - m ²	Kauf-preis in €/m ²	BRW in €/m ²	Bemerkung
01	2020	Godehardstrasse / 5	1.035	377	300	= Bewertungsgrundstück
02	2020	Walchstrasse / 20	920	924	300	Abbruchgrundstück
03	2020	Kinskoferstr. / 5	849	436	300	mit vorh. Nebengebäudem
04	2021	Auweg / 49	892	300	300	mit vorh. Nebengebäudem
05	2022	Stadtfeldstr. / 4	822	426	375	mit Abbruchgebäude
06	2023	Am Heidegrund / 21	1.717	262	350	mit Abbruchgebäude
Mittelwert in €/m ²				454		

Die 6 Vergleichsgrundstücke wurden hinsichtlich allgemeiner Preisentwicklung in Bezug auf das Kaufjahr, der Zentrumsnähe, der Wohnqualität und den Beschaffenheitsmerkmalen näher untersucht.

Das arithmetrische Mittel ergibt 439,00 €/m², das bereinigte Mittel 403,00 €/m²

Anpassungen:

Nr.	allgemeine Preisentwicklung	Zentrums-nähe	Wohn-qualität	Beschaffen-heit	bereinigter Vergleichs-kaufpreis in €/m ²
01	7%	0%	0%	0%	403
02	7%	10%	-5%	-20%	896
03	7%	-3%	0%	-5%	431
04	6%	-5%	-5%	-10%	273
05	3%	-5%	-5%	-10%	375
06	0%	10%	-5%	-13%	254
Mittelwert in €/m ²					= 439
bereinigter Mittelwert (+/-30%) in €/m²					= 403

Weitere Informationsquellen zur Ermittlung des zutreffenden Bodenpreises konnten nicht gefunden werden. Der Bodenpreis für die Wohnbaufläche muss deshalb aus dem angepassten Bodenrichtwert und dem ermittelten Vergleichspreis aus aktuellen vergleichbaren Kauffällen ähnlicher unbebauter Grundstücke abgeleitet werden.

- abgeleiteter angepasster Bodenrichtwert mit Erschliessung = 400,00 €/m²
- bereinigter Mittelwert aus 6 Verkaufsfällen vergleichbarer Wohnbaugrundstücken aus 2020 bis 2023 = 403,00 €/m²

daraus abgeleiteter Grundwert für die Wohnbaufläche mit Erschliessung

gerundet = **402,00 €/m²**

Objektbezogene Bodenwertverhältnis:

Aufgrund der Grundstücksgrösse, des Zuschnittes, der Lage der Erschliessungsanlagen und seiner besonderen Beschaffenheit mit der extremen Hanglage des Grundstückes müssen die feststellbaren Nutzbereiche getrennt voneinander untersucht und bewertet werden, und zwar

- der bebaubaren und bereits zur Bebauung vorbereiteten südwestlichen Grundstückshauptfläche als Grundstückshauptfläche, und
- dem nordöstlichen Grundstücksdrittel, das von der Grundstückshauptfläche nur erschwert mitgenutzt und erschlossen werden kann als Grundstücksnebenfläche.

Bodenpreis Grundstückshauptfläche – Wohnbauland:

Der Bodenpreis für diese Grundstückshauptfläche kann von dem ermittelten Grundwert mit den Erschliessungskosten zu der Wohnbaugebietsfläche abgeleitet werden. Dieser allgemeine Grundwert muss jedoch auf die Besonderheiten des Bewertungsgrundstückes hin untersucht wertbezogen berichtigt werden.

Zu dieser Berichtigung des Grundwertes sind alle lagespezifischen Merkmale des Grundstückes zu berücksichtigen. Dabei sind Zu- und Abschläge in bekannten Bewertungsspannen zu beurteilen.

An Merkmalen sind aufgefallen:

- Grundstücksgestaltung, hier: Baugrube als Bauvorbereitung : bis + 25 %

Die satzungsgemäss entrichteten und anrechenbaren Erschliessungskosten sind dazu zu addieren.

→ siehe Ziff. 2.1.1 !

Es ergibt sich daraus folgender Bodenpreis für die Grundstückshauptfläche von:

Bodenpreis Grundstückshauptfläche - Wohnbaufläche:

• abgeleiteter Grundwert ohne Erschliessung	=	367,00 €/m ²
• zzgl. anrechenbar entrichtet Erschliessungskosten - Strasse	=	5,95 €/m ²
• Zuschlag für bereits durchgeführte vorbereitende Massnahmen zur geplanten Bebauung - Baugrube	20% =	73,40 €/m ²
Bodenpreis Grundstücksfläche	=	446,35 €/m ²
	gerundet	= <u>446,00 €/m²</u>

Bodenpreis Grundstücksnebenfläche – Gartenland:

Die o.a. Grundstücksnebenfläche kann als Gartenland im Zusammenhang mit der Hauptgrundstücksfläche angesehen werden. Bei dem gefundenen Grundwert müssen vorab die ortsüblichen Erschliessungskostenansätze abgezogen werden.

• abgeleiteter Grundwert für die Wohnbaufläche mit Erschliessung	=	402,00 €/m ²
• abzgl. ortsübliche Erschliessungskosten für Strasse, Kanal und Wasser	= -	35,00 €/m ²

abgeleiteter Grundwert für die Wohnbaufläche ohne Erschliessung	gerundet =	<u>367,00 €/m²</u>
--	------------	--------------------------------------

Bodenpreise für Gartenlandflächen werden allgemein in einer Preisspanne von 20% bis 60% des Bodenpreises der Hauptgrundstücksflächen ver- und gekauft. Beim Bewertungsgrundstück liegt zwar ein flächenbezogen homogener Zusammenhang vor, die gemeinsame Nutzbarkeit beider Grundstücksbereiche, Wohnbauland und Gartenland, ist jedoch durch die extreme Hanglage sehr stark eingeschränkt, bzw. gar nicht gegeben. Die hangseitige Gartenlandfläche kann nur von den hangseitigen Nachbargrundstücken aus erreicht werden. Es muss deshalb von einem sehr niedrigen Prozentsatz mit 30% ausgegangen werden. Diese fehlende Zugänglichkeit der Gartenlandfläche von der Hauptgrundstücksfläche muss mit einem sachverständig zutreffenden Abschlag angepasst werden.

Daraus kann folgender Bodenpreis für die Gartenlandfläche abgeleitet werden:

Bodenpreis Gartenland - Grundstücksnebenfläche:

• Ableitung aus Grundwert der Wohnbaufläche ohne Erschliessung - davon 30%	=	110,10 €/m ²
• abzgl. Abschlag wegen stark eingeschränkter Erreichbarkeit der bergseitigen Gartenlandfläche wegen extremer Hanglage 50%	= -	55,05 €/m ²
Bodenpreis Gartenland - Grundstücksnebenfläche:	=	55,05 €/m ²
gerundet	=	<u>55,10 €/m²</u>

Somit ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

Fl.Nr. 947/49 - Gemarkung Deggendorf:

Wohnbaufläche	600 m ² x 446,00 €/m ²	=	267.600 €
Gartenland	435 m ² x 55,10 €/m ²	=	23.969 €
gesamt	1.035 m ²		291.569 €
	gerundet	=	<u>292.000 €</u>

3.3 Sachwert

Das grosse unbebaute Wohnbaugrundstück ist zur Nutzung und Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus vorbereitet, aber noch nicht bebaut.
Der wertbeeinflussende Ansatz für die erstellte Baugrube wurde als Zuschlag beim Bodenwert in Ziff. 3.2 bereits berücksichtigt.
Zur Ableitung des Verkehrswertes wird der Zeitwert der baulichen Aussenanlagen direkt zum Bodenwert addiert.
Marktanpassungen entfallen durch die marktorientierten Eingangsdaten zum Bodenwert.
Es unterbleibt deshalb die Untersuchung des Sachwertes.

3.4 Ertragswert

Das grosse unbebaute Wohnbaugrundstück ist zur Nutzung und Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus vorbereitet, aber noch nicht bebaut.
Es unterbleibt deshalb die Untersuchung des Ertragswertes.

3.5 Definition / Ableitung Verkehrswert

Definition:

Entsprechend der vorgegebenen Gesetzgebung und der aktuellen Rechtsprechungspraxis bestehen für den Wert eines Grundstückes übereinstimmende Begriffsbestimmungen. Im BauGB - § 194 ist der Grundstückswert als *Verkehrswert* folgendermassen 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Diese Definition wird als "Legaldefinition" bezeichnet. Der ermittelte Verkehrswert bildet im Zwangsvollstreckungsverfahren die Basis zur Bestimmung des Mindestgebotes und ist daher keine Preisprognose. In § 74a Abs. 5 ZVG¹ wird auf den „Grundstückswert“ Bezug genommen, der dem Verkehrswert gleichgesetzt wird. Da Rechte und Belastungen im Zwangsversteigerungsverfahren ausserhalb dieser Verkehrswertermittlung ermittelt werden ist der nachfolgend festgestellte Verkehrswert als „unbelasteter Verkehrswert“ anzusehen.

Ableitung:

Entsprechend den Erläuterungen zu den Wertermittlungsmethoden kann beim Bewertungsgrundstück die Ableitung des Verkehrswertes des unbebauten Grundstückes aus der Summe von Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen Aussenanlagen erfolgen.

Bodenwert	s. Ziff. 3.2 =	292.000 €
Zeitwert der baulichen Aussenanlagen	s. Ziff. 2.3 =	7.000 €
Summe - daraus abgeleiteter Verkehrswert		= <u>299.000 €</u>

¹ ZVG – Zwangsversteigerungsgesetz in der Fassung vom 20.05.1998, zuletzt geändert am 29.07.2009.

3.6 Bewegliche Gegenstände

Auftragsgemäss sind im Zwangsvollstreckungsverfahren Zubehörstücke und Bestandteile, die von der Beschlagnahme erfasst sind und den üblichen Umfang überschreiten, gesondert zu bewerten. Vom Gutachtenverfasser werden deshalb nur solche Grundstücksbestandteile und Zubehörteile aufgelistet, die anlässlich der Ortseinsicht als solche eindeutig erkannt, bzw. angegeben wurden.

Vor Ort wurden keine derartigen Gegenstände festgestellt.

3.7 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des nachfolgend aufgeführten unbebauten Grundstückes für den 06.03.2024 mit

Unbebautes Wohnbaugrundstück Fl.Nr. 947/49 - Gemarkung Deggendorf		
Godehardstr. 28 / 94 464 Deggendorf	=	299.000 €
i.W.: zweihundertneunundneunzig Tausend EURO		

Allersdorf, 25.04.2024



Hinweise:

Rundungen:

Die aufgezeigten Berechnungen entstammen EDV- unterstützten Rechengängen. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit werden Zahlen auf- und abgerundet. Es können daher Abweichungen bei den Rechenergebnissen aus diesen Rundungen auftreten, die jedoch keinen Einfluss auf die ermittelten Werte haben.

Umsatzsteuer:

In allen Berechnungsansätzen zur Verkehrswertfindung ist die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten. Da die künftigen Nutzer / Käufer, und damit dessen Möglichkeit zum Vorsteuerabzug, nicht bekannt sind, wird die Umsatzsteuer nicht gesondert ausgewiesen.

Untersuchungen:

Wärme-, schall- und brandschutztechnische Qualitäten und Anforderungen, sowie Boden- und Baugrunduntersuchungen, wurden nicht geprüft bzw. durchgeführt. Dies gilt ebenso für bauleitplanungsrechtliche und naturschutzrechtliche Belange, sowie möglichen Schädlingsbefall, in Bezug auf das Grundstück und seiner Bebauung. Mögliche Auswirkungen aus vorgenannten Kriterien sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Urheberrecht:

Das Gutachten ist nur für den Bestimmungszweck **-Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren-** und nur zur Verwendung durch den Auftraggeber bestimmt. Die Weitergabe und zweckfremde Nutzung sind aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet. Eine Dritthaftung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Anlage 1

Auszug Strassenkarte ohne Masstab



© bayernviewer

Ortsplan von Deggendorf ohne Masstab

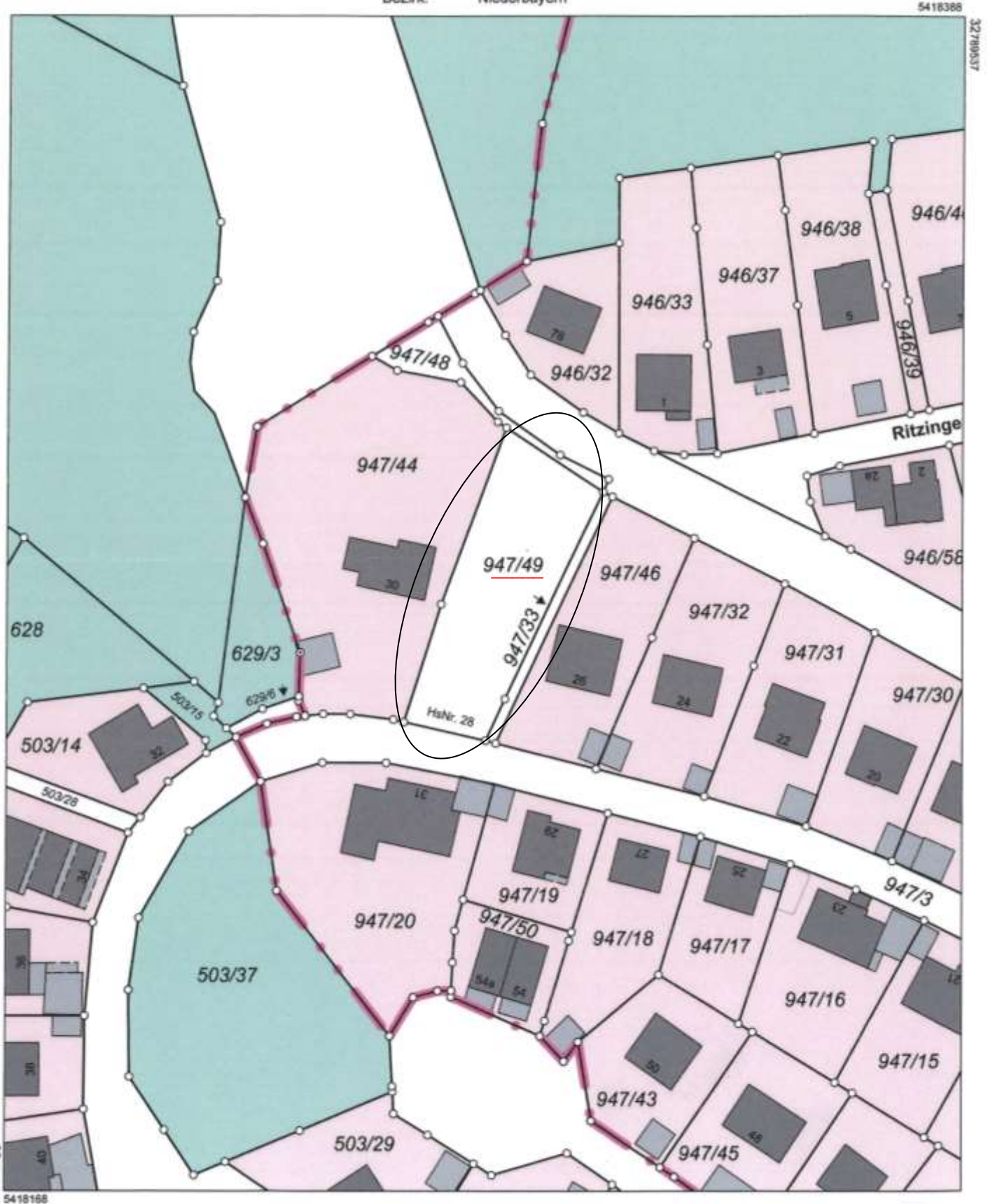


© bayernviewer

Anlage 2
Lageplan M ≈ 1:1000

Flurstück: 947/49
Gemarkung: Deggendorf

Gemeinde: Große Kreisstadt Deggendorf
Landkreis: Deggendorf
Bezirk: Niederbayern



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Anlage 3

Luftbild
o.M.



Bildtafel

Bild 1:
Ansicht Grundstück
von Süden von
Godehardstrasse



Bild 2:
Ansicht Grundstück
von Südwesten von
Godehardstrasse



Bild 3:
Ansicht Grundstück
von Südosten von
Godehardstrasse



Bildtafel

Bild 4:
Ansicht Baugrube
von Süden



Bild 5:
Ansicht Grundwas-
serpumpstelle von
Süden



Bild 6:
Fernansicht Grund-
stück von Süden von
Godehardstrasse



}}