



B. Eng. Felix Knödseder
Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de
• fk-sachverstaendiger.de
☎ 0851/75663894
📍 Innstraße 81a, 94036 Passau

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

Zertifizierter Sachverständiger DIAZert
(LF) DIN EN ISO/IEC 17024

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

Anscheinsgutachten

Aktenzeichen 2 K 44/23

- Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) von
- a) 25,25/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 268 der Gemarkung Plattling, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Speicherraum Nr. 10 sowie
 - b) 8,54/1.000 Miteigentumsanteil an v. a. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 17, jeweils unter der Anschrift Deggendorfer Straße 22, 94447 Plattling

Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07.05.2024

a) 74.000,00 €

b) 12.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 44 Seiten.

Es wurde in 4 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer sowie einer zusätzlichen digitalen Ausfertigung erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 04.06.2024

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Sondernutzungsrechte	
2.4 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.5 Vermietung und Verpachtung	
2.6 Verwaltung nach dem WEG	
2.7 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage	
2.8 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	13
4.1 Allgemeines	
4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein	
4.3 Ausbau Sondereigentum	
4.4 Garage/Stellplatz	
4.5 Kellerabteil	
4.6 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
5. Verkehrswertermittlung	16
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Vergleichswertermittlung	
5.3 Ermittlung des Bodenwerts	
5.4 Ertragswertermittlung	
5.5 Verkehrswert	
6. Berechnung der Wohnfläche	30
Anlagen	31
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Stadtplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Kopien aus dem Aufteilungsplan	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Deggendorf Abteilung für Vollstreckungssachen Amanstraße 17, 94469 Deggendorf
Zweck der Wert- ermittlung	<u>Zwangsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand des nachstehend näher beschriebenen Bewertungs- objektes.
Beschluss vom	29.02.2024
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist a) das 1-Zimmer-Appartement Nr. 10 laut Aufteilungs- plan im 2. Obergeschoss samt dazugehörigem Speicherraum mit gleicher Nummer auf Grundstück Flurnummer 268 der Gemarkung Plattling sowie b) der Tiefgaragen-Einzelstellplatz Nr. 17, ebenfalls auf Flurnummer 268 der Gemarkung Plattling, jeweils unter der Anschrift Deggendorfer Str. 22, 94447 Plattling. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wohnfläche	ca. 37 m ² (s. Ziffer 6).
Wertermittlungstichtag	07.05.2024
Qualitätsstichtag	07.05.2024
Besonderheit	Die gegenständliche Wohnung konnte von innen nicht besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Die Begutachtung kann daher nur nach „äußerem Anschein“ erfolgen.

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- 1.2.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“.
- 1.2.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen.
- 1.2.3 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundes und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht, da hierzu keine Bedenken/Unregelmäßigkeiten Anlass dazu geben.
- 1.2.4 Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.
- 1.2.5 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundes und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter oder besorgter und im Gutachten aufgelisteter Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.6 Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachten-ergebnisse aufgrund dieser Informationen wird keine Gewähr übernommen.
- 1.2.7 Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Dementsprechend sind Bewertung und Verfahrensauswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv unterstellten) Kauffall abzustellen.

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch	BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 55. Auflage 2023
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Deggendorf	<ul style="list-style-type: none">- Beschluss des AG Deggendorf vom 29.02.2024- Grundbuchauszug, Band 142, Blatt 5406 – Ausdruck vom 13.11.2023- Grundbuchauszug, Band 143, Blatt 5430 – Ausdruck vom 03.06.2024
Vom Grundbuchamt Deggendorf	<ul style="list-style-type: none">- Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Baubeschreibung vom 20.09.1990- 1. Nachtrag zu v. a. Teilungserklärung vom 06.02.1991- Kaufvertrag vom 26.10.2018
Recherchen	<ul style="list-style-type: none">- Geodateninfrastruktur Bayern - Bauleitplanung- Grundakteinsicht beim Grundbuchamt Deggendorf- Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Vom Unterzeichner	<ul style="list-style-type: none">- Eigenes Archiv- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	07.05.2024
Teilnehmer	Der Unterzeichner.
Inaugenscheinnahme	Die gegenständliche Wohnung konnte nicht besichtigt werden, da mit der Mieterin kein Termin zur Ortsbesichtigung vereinbart werden konnte. Lediglich die Allgemeinbereiche und die Tiefgarage konnten tlw. eingesehen werden.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (7 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Deggendorf.

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

2.1.1 Grundbuch von Plattling, Band 142, Blatt 5406 (Wohnungsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke u. der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
----------	---------	-------------------------	------------

1	25,25/1.000	Miteigentumsanteil an Grundstück	
	268	Deggendorfer Straße 22, Gebäude- und Freifläche	701

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Speicherraum im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet;

2.1.2 Grundbuch von Plattling, Band 143, Blatt 5430 (Teileigentumsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke u. der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
----------	---------	-------------------------	------------

1	8,54/1.000	Miteigentumsanteil an Grundstück	
	268	Deggendorfer Straße 22, Gebäude- und Freifläche	701

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet;

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) sowie Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) des Grundbuchs werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Die Grundakten beim Grundbuchamt Deggendorf wurden eingesehen. Sonstige Lasten und Rechte sind dem Unterzeichner nicht bekannt; es wurden auch diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3 Sondernutzungsrechte

Der bewertungsgegenständlichen Einheiten sind laut Teilungserklärung keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.

2.4 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Gemäß Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 03.06.2024 steht das gegenständliche Gebäude nicht unter Denkmalschutz. Laut Abfrage des BayernAtlas Plus, Naturgefahren vom 03.06.2024 befindet sich das gegenständliche Grundstück nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

2.5 Vermietung und Verpachtung

Die gegenständlichen Einheiten sind seit dem 01.01.2018 wie folgt vermietet:

§ 4	
Miete, Betriebskosten	
(1) Die Miete beträgt monatlich	320,00 EUR
Hierin enthalten ist ein Betrag in Höhe von EUR für die vom Mieter beabsichtigte <input type="checkbox"/> Untervermietung <input type="checkbox"/> teilweise gewerbliche Nutzung	
Daneben ist zu zahlen:	
Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser	40,00 EUR
Vorauszahlung für andere Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung	40,00 EUR
Garagen- oder Stellplatzmiete	50,00 EUR
Sonstige Vergütung: (z. B. Nutzung des Hausgartens)	EUR
Monatlich zu zahlender Gesamtbetrag:	450,00 EUR

2.6 Verwaltung nach dem WEG

Immobilien Edmeier GmbH
Josef-Kircher-Str. 32, 94469 Deggendorf

2.7 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage

Die Höhe des aktuellen Hausgeldes sowie der derzeitige Stand der Instandhaltungsrücklage konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, da die zuständige Hausverwaltung trotz mehrmaliger Anfragen keine Unterlagen übersendet hat.

2.8 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich nach fermündlicher Auskunft des Bauamtes der Stadt Plattling nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Der gegenständliche Bereich ist im Flächennutzungsplan als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt.

Bei dem erschlossenen und bebauten Grundstück handelt es sich um baureifes Land gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Stadt Plattling, im niederbayerischen Landkreis Deggendorf, rd. 10 km südwestlich der Hochschulstadt Deggendorf.

Gebietslage	Bayern
Stadtgliederung	13 Gemeindeteile
Einwohner	13.121 (Stand 31.12.2022)
Höhe	ca. 320 Meter über Normalnull
Infrastruktur	<p>In der Stadt Plattling sind diverse infrastrukturelle Einrichtungen wie Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschule, Allgemeinärzte, Apotheken, Supermärkte und Lebensmitteldiscounter etc. eingerichtet.</p> <p>Alle weiteren infrastrukturellen Einrichtungen wie u. a. Klinikum und Hochschule sind in der ca. 10 km entfernten Stadt Deggendorf eingerichtet. Auch wirtschaftlich bedeutende Betriebe sowie diverse mittelständische Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sind in und um Deggendorf angesiedelt.</p>

Überörtliche Verkehrs- anbindung	Die Stadt Plattling ist durch die Bundesautobahn A92 gut an das Überregionale Straßennetz angebunden. Der Bahnhof Plattling bietet Anschluss u. a. an die Städte München, Wien, Hamburg, Deggendorf und Passau. Der Flughafen München ist ca. 103 km entfernt.
-------------------------------------	--

3.2 Mikrolage

Das gegenständliche Gebäude befindet sich in zentraler Lage von Plattling. Das Stadtzentrum mit v. a. infrastrukturellen Einrichtungen ist fußläufig erreichbar.

Örtliche Verkehrs- Verhältnisse	Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die nordwestlich vorbeiführende Deggendorfer Straße bzw. die nordöstlich vorbeiführende Jägerstraße
------------------------------------	---

ÖPNV-Anbindung	Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.
----------------	--

Art der Umgebungs- bebauung	Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Wohnhäuser in offener Bauweise.
--------------------------------	--

Immissionen	Die gegenständliche Wohnung ist nicht in Richtung der befahrenen Deggendorfer Straße ausgerichtet und unterliegt somit keinen nennenswerten Immissionen.
-------------	--

Lagebeurteilung	Zentrale, durchschnittliche Wohnlage.
-----------------	---------------------------------------

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	701 m ²
Zuschnitt	Rechteckähnlich
Art der Bebauung	Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.
Topographie	Nahezu eben.
Bodenbeschaffenheit/ Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.
Außenanlagen	Das Grundstück ist größtenteils überbaut; ansonsten gepflasterte Wegebefestigungen, asphaltierte Tiefgaragenzufahrt etc.
Grenzverhältnisse	Das Gebäude befindet sich augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen. Ein Überbau ist nicht bekannt oder ersichtlich. Diesbezüglich wurden auch keine weiteren Nachforschungen angestellt.

3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist vollständig erschlossen. Straßenbeleuchtung, Kanal-, Wasser-, Gas-, Strom-, und Medienanschluss sind vorhanden.

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Deggendorf

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	861,17 km²	
Einwohner (31.12.2022)	122.121	↻
Bevölkerungsvorausrechnung (2021 bis 2041)	+1,3 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2022)	2,8 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2022)	53.074	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	12.552	↻
▪ Baugewerbe	7.806	↻
▪ Handel	8.023	↻
▪ Gastgewerbe	1.179	↻
▪ Verkehr & Lagerei	1.640	↻
▪ Sonstige Dienstleister	20.580	↻
Einpendler (30.06.2022)	17.102	↻
Auspendler (30.06.2022)	17.297	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2022)	1.272	↻
▪ Neueintragungen	481	↻
Einkommen, BP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2021	25.041 EUR	↻
Kaufkraft 2023 (Index Deutschland=100)	99,6	↻
Bruttoinlandsprodukt 2021	5.308 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2021	4.802 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	86 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	1.872 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	2.844 Mio. EUR	↻
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2022		
IHK-Mitgliedsunternehmen	10.230	↻
Gewerbebeanmeldungen	795	↻
Unternehmensinsolvenzen	25	↻
Verarbeitendes Gewerbe 2022		
Betriebe	104	↻
Umsatz (in 1.000)	3.002.043 EUR	↻
Exportquote	47,8 %	↻

Stand: Dezember 2023; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MB Research
 Die Pfeile symbolisieren die Veränderung zum Vorjahreszeitraum. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann nicht übernommen werden.
 Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten

Strukturdaten Landkreis Deggendorf, Stand Dezember 2023, IHK Niederbayern

4. Gebäudebeschreibung

Anmerkung zur Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen, dominanten Ausstattungsmerkmale; sie nimmt nicht für sich in Anspruch, eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen oder Annahmen. Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die beigefügten Fotoaufnahmen und Planauszüge verwiesen. **Da die gegenständliche Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte, erfolgt die nachfolgende Beschreibung im Wesentlichen auf der Grundlage der in der Teilungserklärung beigefügten Baubeschreibung.**

4.1 Allgemeines

Gebäudeart Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus Tiefgarage, Erdgeschoss mit Ladeneinheiten, 1. und 2. Obergeschoss sowie ausgebauten Dachgeschoss, jeweils mit Wohnungen. Laut Teilungserklärung sind im gegenständlichen Gebäude insgesamt zwei Ladeneinheiten, 17 Wohnungen sowie 18 Tiefgaragenstellplätze vorhanden.

Baujahr Vermutlich um 1990

4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein

Konstruktionsart Massivbauweise

Fundamente Beton

Außenwände Im Kellerbereich Beton B25, 30 cm stark. Ab Kellerdecke Poroton, Klimaton oder Unipormauerwerk, 36,5 cm stark, mit Leichtmauermörtel verarbeitet.

Innenwände Beton oder Hochlochziegel (Wandstärke 24,0 cm oder 11,5 cm)

Geschossdecken Massivdecken

Treppen Betontreppen mit Stahlgeländer

Aufzug 8-Personen-Aufzug

Dach Dachkonstruktion: Pfettendach in Holzkonstruktion
Dachform: Sattel- bzw. Krüppelwalmdach
Dachdeckung: Biberschwanzdeckung

Fassade	Wandputz mit Anstrich
Spenglerarbeiten	In Kupferblechdurchführung
Abdichtungen	Alle senkrechten Wandflächen unter Gelände mit Hansit-Dichtungsschlämme oder Bitumenanstrich isoliert. Waagrechte Mauerwerksisolierung aus Dachpappe mit Metalleinlage.
Innenputz	Wände und Decken verputzt
Wandbehandlung	Anstrich
Türen	Hauseingangstüre aus Aluminium mit Isolierglas, Innentüren mit Holzfutterzargen und eichefurnierten Türblättern, FH-Türen
Fenster	Kunststofffenster und -fenstertürelemente mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden
Fußböden	Jura-Marmor im Treppenhaus, Estrich im Keller
Heizung	Gaszentralheizung

4.3 Ausbau Sondereigentum

Allgemeines	Das zu bewertende 1-Zimmer-Appartement befindet sich im 2. Obergeschoss und besteht laut Aufteilungsplan aus Diele, innenliegendem Bad mit WC, innenliegender Küche sowie Wohn-/Ess-/Schlafraum. Ein Balkon ist nicht vorhanden. Das Bad ist mit einer mechanischen Raumentlüftung sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.
Innenputz	Wände und Decken verputzt bzw. gespachtelt
Fußböden	Teppich in den Wohn-/Schlafräumen, Fliesen im Bad
Wand-/ Deckenbehandlung	Anstrich, raumhohe Verfliesung im Bad
Türen	mit Holzfutterzargen und eichefurnierten Türblättern
Heizung	Beheizung der Räume über Heizkörper
Elektroinstallation	In baujahrtypischer Ausführung
Sanitäreinrichtung	Bad mit WC Badewanne, Waschbecken, WC

4.4 Garage/Stellplatz

Bewertungsgegenständlich ist der Tiefgaragen-Einzelstellplatz Nr. 17 in der im Untergeschoss situierten Tiefgarage. Die Tiefgarage ist in Stahlbeton ausgeführt und mit einem elektrischen Sektionaltor ausgestattet.

4.5 Kellerabteil

Der Wohnung ist das Speicherabteil Nr. 10 im Dachgeschoss zugeordnet, das nicht besichtigt wurde.

4.6 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Das Gebäude ist in baujahrtypischer Bauweise u. -ausstattung errichtet. Gravierende, wertbeeinflussende Mängel oder Schäden waren am Tag der Besichtigung **in den besichtigten Bereichen** mit Ausnahme von Feuchtigkeiterscheinungen an der Fassade nicht erkennbar. Der Zustand der Wohnung konnte nicht eingesehen werden. Nach fernmündlicher Angabe der Mieterin befindet sich die Wohnung im Zustand des ursprünglichen Baujahres und ist renovierungsbedürftig.

Grundrisszuschnitt/Raumhöhen

Großzügiger Grundriss für ein 1-Zimmer-Appartement der vorliegenden Art.

Belichtung und Besonnung

Bad und Küche sind laut Aufteilungsplan innenliegend angeordnet. Ein Balkon ist nicht vorhanden. Der Wohn-/Ess-/Schlafraum ist nach Südosten ausgerichtet.

Energetische Eigenschaften/ Energieausweis

Das Gebäude verfügt soweit ersichtlich über keine besonderen, vom Gebäudealter abweichenden, energetischen Eigenschaften.

Ein Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. § 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt zur Bewertung nicht vor.

Erhaltungszustand, Allgemeines

Die besichtigten Allgemeinbereiche des Gebäudes machten am Tag der Besichtigung einen durchschnittlichen Gesamteindruck und befinden sich im Wesentlichen im Zustand des ursprünglichen Baujahrs. **Die Wohnung selbst konnte nicht besichtigt werden, sodass nicht bekannt ist, in welchem Zustand sich die Ausstattung befindet.** Die Nachfrage nach derartigen Bestandsobjekten ist seit der Zinswende deutlich zurückgegangen. Die Marktgängigkeit kann zum Stichtag als unterdurchschnittlich eingestuft werden.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. Auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. Durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.1.5 Gewähltes Verfahren

Aufgrund der geringen Anzahl von Vergleichspreisen wird zur Wertermittlung der Wohnung zusätzlich zum Vergleichswertverfahren, welches den Markt unmittelbar widerspiegelt und i. d. R. direkt zum Verkehrswert führt, eine Ertragswertermittlung zur Plausibilisierung durchgeführt. Die Begründung für das Ertragswertverfahren im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen liegt darin, dass für den Eigentümer die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und die damit verbundene Rendite bzw. bei Eigennutzung die eingesparte Miete im Vordergrund steht. Da keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vorliegt, wird der Verkehrswert des Tiefgaragenstellplatzes auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt.

5.2 Vergleichswertermittlung

Auf Anfrage wurden vom zuständigen Gutachterausschuss 5 Verkäufe aus den Jahren 2021 bis 2023 von vergleichbaren 1-Zimmer-Appartements übersendet.

Die verkauften Wohnungen weisen eine Wohnfläche zwischen 29 m² und 40 m² auf. Die Gebäude weisen allesamt ein ähnliches Baujahr auf (1990 – 1996). Objekt Nr. 2 stammt aus der gegenständlichen Anlage. Alle weiteren Wohnungen befinden sich im Umkreis von ca. 1,5 km (Luftlinie) zum bewertungsgegenständlichen Objekt. Die Verkaufspreise mit den wertrelevanten Merkmalen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Nr.	Verkaufsdatum	Größe(m ²)	Stockwerk	Zimmer	Vermietung	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
1	Apr 21	29,00	2.OG	1	bezugsfrei	66.780,00 €	2.303 €
2	Jun 21	30,00	2.OG	1	bezugsfrei	124.650,00 €	4.155 €
3	Mär 22	35,00	2.OG	1	bezugsfrei	95.000,00 €	2.714 €
4	Mär 23	40,00	2.OG	1	k.A.	90.500,00 €	2.263 €
5	Jul 23	30,00	2.OG	1	k.A.	68.500,00 €	2.283 €

Die Vergleichspreise stammen aus dem Zeitraum von April 2021 bis Juli 2023. Beim gegenständlichen Gutachterausschuss und auch bei den Gutachterausschüssen der benachbarten Landkreise werden keine zum Stichtag aktuellen Indexreihen für Eigentumswohnungen ermittelt, sodass die durchschnittliche Wertentwicklung für den gegenständlichen Bereich bis zum Wertermittlungsstichtag sachverständig geschätzt wird. Die Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen und haben in etwa im 2. Quartal 2022 ihren Höhepunkt erreicht. U. a. wegen der stark angestiegenen Finanzierungskosten sind seither deutliche Nachfrage- und Preisrückgänge, insbesondere bei weniger energieeffizienten Bestandsobjekten zu verzeichnen, sodass die Kaufpreise entsprechend zeitlich indexiert werden.

Kleinere Wohnungen erzielen im Allgemeinen regelmäßig höhere Kaufpreise als größere, sodass die Verkaufsobjekte in Bezug auf die unterschiedliche Wohnfläche sachverständig angepasst werden.

Die verkauften Wohnungen mit der laufenden Nr. 1, 2 und 3 sind zum Zeitpunkt des Verkaufs nach Angabe des Gutachterausschusses bezugsfrei. Zu den Objekten Nr. 4 und 5 liegt keine Angabe vor. Da die gegenständliche Bewertung auftragsgemäß im fiktiv mietfreien Zustand erfolgt, wird jeweils ein Korrekturfaktor von 1,0 in Ansatz gebracht.

Die Vergleichspreise werden nachfolgend hinsichtlich der zeitlichen Entwicklung sowie der unterschiedlichen Wohnfläche sachverständig angepasst:

Nr.	Kaufpreis/m ²	Korrektur Zeit	Korrektur Wohnfläche	Korrektur Vermietung	Modifizierter Kaufpreis/m ²
1	2.303 €	0,85	0,95	1,00	1.859 €
2	4.155 €	0,83	0,95	1,00	3.276 €
3	2.714 €	0,80	0,99	1,00	2.150 €
4	2.263 €	0,90	1,02	1,00	2.077 €
5	2.283 €	0,92	0,95	1,00	1.996 €

Arithmetisches Mittel		2.272 €
Median		2.077 €
Standardabweichung		572 €
Variationskoeffizient		25,17%

Ausreißer (Kaufpreise, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen) sind nicht vorhanden. Das arithmetische Mittel und der Median liegen noch hinreichend nah zusammen. Alle angepassten Vergleichspreise liegen innerhalb der zweifachen Standardabweichung um den Mittelwert. Der Variationskoeffizient wird als weniger akzeptabel eingestuft. Eine Aussortierung des hierfür verantwortlichen Kaufpreises Nr. 2, der deutlich von den anderen Verkaufspreisen abweicht, wird aus Sicht des Unterzeichners jedoch als nicht sinnvoll eingestuft, da diese Wohnung in der bewertungsgegenständlichen Anlage selbst situiert ist.

Der vorläufige Vergleichswert der Wohnung wird durch Multiplikation des arithmetischen Mittelwertes der angepassten Vergleichspreise mit der in der Teilungserklärung angegebenen Wohnfläche ermittelt:

Vorläufiger Vergleichswert $2.272,00 \text{ €} \times 37,00 \text{ m}^2 =$ 84.064,00 €
rd. 84.000,00 €

5.3 Ermittlung des Bodenwerts

5.3.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Eine ausreichende Anzahl an Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, sodass zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen wird.

Die aktuelle Bodenrichtwertkarte des Landkreises Deggendorf, Stichtag 01.01.2022, herausgegeben vom Gutachterausschuss im Landkreis Deggendorf, weist für den betroffenen Bereich folgenden Richtwert aus:

Bodenrichtwertzone	00000018
Art der Nutzung	M (Gemischte Baufläche)
Entwicklungszustand	B (Baureifes Land)
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	beitragsfrei
Bodenrichtwert	210,00 €/m²

5.3.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Die Preise für unbebaute Grundstücke sind im Jahr 2022 zunächst weiter angestiegen. Seit der Zinswende Mitte 2022 sind auch wegen der hohen Baukosten Nachfragerückgänge nach unbebauten Grundstücken zu verzeichnen. Da bis dato keine aktuellen Auswertungen vorliegen, wird sachverständig davon ausgegangen, dass die Bodenwertsteigerungen im ersten Halbjahr 2022 durch den seither eingetretenen Nachfragerückgang kompensiert wurde. Auf einen Zu- oder Abschlag wird dementsprechend verzichtet.

Der Gutachterausschuss hat keine Abhängigkeit des Bodenwerts vom Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße ermittelt. Weitere Anpassungen sind dementsprechend nicht erforderlich, sodass folgender Bodenwert als angemessen erachtet wird:

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	210,00 €/m²
--	--------------------

5.3.3 Ergebnis Bodenwert gesamt

Fl. Nr. 268	$210,00 \text{ €/m}^2 \times 701 \text{ m}^2 =$	147.210,00 €
-------------	---	--------------

5.3.4 Bodenwert anteilig für die Sondereigentumseinheiten

Whg. Nr. 10	$147.210,00 \text{ €} \times 25,25 / 1.000 =$	3.717,00 €
		rd. 3.700,00 €
TG-Stpl. Nr. 17	$147.210,00 \text{ €} \times 8,54 / 1.000 =$	1.257,00 €
		rd. 1.300,00 €

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Allgemeines/Mietzins

Die gegenständliche Wohnung ist zum Stichtag für monatlich 320,00 € nettokalt vermietet, was bei einer Wohnfläche von ca. 37,00 m² einer Miete von ca. 8,65 €/m² entspricht. Die tatsächlich vereinbarte Miete liegt unter der marktüblichen Miete. Der Tiefgaragenstellplatz ist für monatlich 50,00 € vermietet. **Auftragsgemäß erfolgt die nachfolgende Ertragswertermittlung jedoch im fiktiv mietfreien Zustand, sodass v. a. mietrechtliche Gegebenheit unberücksichtigt bleibt.**

5.4.2 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Für den Landkreis Deggendorf liegen keine Auswertungen zu marktüblichen Wohnungsmieten vor.

Die mir bekannten Mieten für vergleichbare Objekte bewegen sich im Wesentlichen in einer Spanne zwischen 9,00 und 11,00 €/m².

In den einschlägigen Immobilienportalen werden zum Wertermittlungsstichtag einzelne Appartements in Plattling angeboten, die sich im Wesentlichen in einer Größenordnung von ca. 10,00 €/m² bewegen.

Unter Berücksichtigung der zum Stichtag hohen Nachfrage am Mietmarkt, der in den einschlägigen Immobilienportalen veröffentlichten Angebotsmieten sowie der mir bekannten Vergleichsmieten in diesem Bereich/Stadtteil für Wohnungen ähnlicher Art, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Größe kann der nachfolgenden Ertragswertberechnung eine marktübliche, monatliche Miete von **10,00 €/m² Wohnfläche** zugrunde gelegt werden.

Für den Tiefgaragen-Einzelstellplatz erscheint der tatsächliche Mietertrag i. H. v. 50,00 €/Monat marktüblich.

5.4.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

Verwaltungskosten

Kosten, der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten

Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

Mietausfallwagnis

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Betriebskosten

Im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland indexiert, auf den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag vorausgeht. Als Ausgangswert sind in Anlage 3 ImmoWertV bzw. in der Fachliteratur folgende Modellansätze angegeben:

Verwaltungskosten	275,00 € jährlich je Eigentumswohnung
	30,00 € jährlich je Garagenstellplatz
Instandhaltungskosten	9,00 €/m ² jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
	68,00 € jährlich je Garagenstellplatz

V. a. Ausgangswerten liegt der Verbraucherpreisindex (VPI) Oktober 2001 mit 77,1 (2020 = 100) zugrunde. Der VPI zum Oktober 2023 beträgt 117,8 (2020 = 100). Die indexierten Modellansätze werden wie folgt in Ansatz gebracht:

Verwaltungskosten:	Wohnung:	275,00 € x 117,8/77,1 =	420,00 €
	Stellplatz	30,00 € x 117,8/77,1 =	46,00 €
Instandhaltungskosten:	Wohnung:	9,00 €/m ² x 117,8/77,1 =	13,80 €/m²
	Stellplatz:	68,00 € x 117,8/77,1 =	104,00 €
Mietausfallwagnis:	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags		

5.4.4 Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Die größte Gewähr für eine marktkonforme Ertragswertermittlung bieten i. d. R. die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung periodisch abgeleiteten und zumeist in den von ihnen herausgegebenen Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze. Der Gutachterausschuss des Landkreises Deggendorf leitet keine Liegenschaftszinssätze ab. Auch in den benachbarten Landkreisen werden keine zum Stichtag aktuellen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz wird im gegenständlichen Fall wegen v. a. Gegebenheiten sachverständig abgeleitet. Der durchschnittliche (auf der Grundlage von marktüblich erzielbaren Erträgen) ermittelte Liegenschaftszinssatz für vergleichbare Eigentumswohnungen in Gebieten mit ähnlichen Bodenrichtwerten bewegt sich nach Erfahrung des Unterzeichners in einer Größenordnung zwischen 2,0 und 3,0 %.

Folgende wesentliche Umstände sind im Allgemeinen ursächlich dafür, ob ein Liegenschaftszinssatz am unteren oder oberen Ende der vorgenannten Bandbreite zu verwenden ist:

Niedrigerer Liegenschaftszinssatz wenn:

- Bessere Lage (höherer Bodenrichtwert)
- Nachfrage größer als Angebot
- Geringeres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Eigennutzung überwiegt
- Wachsende Bevölkerung
- Je weniger Wohneinheiten im Haus
- Wohn-/Nutzfläche kleiner
- Kürzere Restnutzungsdauer
- Niedrigere Nettokaltmiete
- Geringeres Leerstandsrisiko
- Gebäude energetisch modernisiert

Höherer Liegenschaftszinssatz wenn:

- Schlechtere Lage (niedriger Bodenrichtwert)
- Nachfrage kleiner als Angebot
- Höheres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Kapitalanlage steht im Vordergrund
- Abnehmende Bevölkerung
- Je mehr Wohneinheiten im Haus
- Wohn-/Nutzfläche größer
- Längere Restnutzungsdauer
- Höhere Nettokaltmiete
- Höheres Leerstandsrisiko
- Gebäude nicht energetisch modernisiert

Unter Würdigung aller Umstände wird es als sach- und marktgerecht betrachtet, gemäß der örtlichen Marktlage einen **objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,75 %** zugrunde zu legen.

5.4.5 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV wird für die nachfolgende Berechnung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für die Wohnung als auch für den Stellplatz (wirtschaftliche Einheit) zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Das Gebäude wurde um 1990 errichtet und ist dementsprechend zum Stichtag ca. 34 Jahre alt. Die Restnutzungsdauer wird aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und des Gebäudealters mit 46 Jahren in Ansatz gebracht.

5.4.6 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = (q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$$

wobei $q = 1 + \text{Liegenschaftszinssatz (LZ)}$ und $\text{LZ} = \text{Zinsfuß (p)} / 100$

Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von $p = 2,75 \%$ (vgl. Z. 5.4.4) und einer Restnutzungsdauer (n) von 46 Jahren (vgl. Ziffer 5.4.5) errechnet sich der Barwertfaktor wie folgt:

$$\text{KF} = (1,0275^{46} - 1) / (1,0275^{46} \times (1,0275 - 1)) =$$

25,92

5.4.7 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 10

Jahresrohertrag $10,00 \text{ €/m}^2 \times 37,00 \text{ m}^2 = 370,00 \text{ €/Monat} \times 12 = 4.440,00 \text{ €}$

* abzgl. Bewirtschaftungskosten (s. Ziffer 5.4.3)

Verwaltungskosten 420,00 €

Instandhaltungskosten $13,80 \text{ €/m}^2 \times 37,00 \text{ m}^2 = 511,00 \text{ €}$

Mietausfallwagnis 2 % aus 4.440,00 € 89,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten (rd. 23,0 % vom Rohertrag) - 1.020,00 €

* Jahresreinertrag 3.420,00 €

* abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (s. Ziffer 5.3.4 und 5.4.4)

$3.700,00 \text{ €} \times 2,75/100 =$ - 102,00 €

* Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 3.318,00 €

Kapitalisierung

* Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x Barwertfaktor (s. Ziffer 5.4.6)

$3.318,00 \text{ €} \times 25,92 = 86.003,00 \text{ €}$

* zzgl. Bodenwert (s. Ziffer 5.3.4) + 3.700,00 €

Vorläufiger Ertragswert 89.703,00 €
rd. 90.000,00 €

5.4.8 Ertragswertberechnung Tiefgaragenstellplatz Nr. 17

Jahresrohertrag	50,00 €/Monat x 12 =	600,00 €
* <u>abzgl. Bewirtschaftungskosten (s. Ziffer 5.4.3)</u>		
Verwaltungskosten	46,00 €	
Instandhaltungskosten	104,00 €	
Mietausfallwagnis 2 % aus 600,00 €	12,00 €	
<u>Summe Bewirtschaftungskosten (rd. 27,0 % vom Rohertrag)</u>		- 162,00 €
* Jahresreinertrag		438,00 €
* <u>abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (s. Ziffer 5.3.4 und 5.4.4)</u>		
1.300,00 € x 2,75/100 =		- 36,00 €
* Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		402,00 €
Kapitalisierung		
* Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x Barwertfaktor (s. Ziffer 5.4.6)		
402,00 € x 25,92 =		10.420,00 €
* <u>zzgl. Bodenwert (s. Ziffer 5.3.4)</u>		+ 1.300,00 €
Vorläufiger Ertragswert		11.720,00 €
		rd. 12.000,00 €

5.5 Verkehrswert

5.5.1 Verkehrswertdefinition

Für den Wert eines Grundstückes bestehen in unterschiedlichen Gesetzen und höchstrichterlicher Rechtsprechung übereinstimmende Begriffsdefinitionen. So ist im Baugesetzbuch BauGB § 194 der Grundstückswert als Verkehrswert bezeichnet und definiert (Legaldefinition):

Der Verkehrswert 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.

5.5.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Wohnung Nr. 10

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bei der Vergleichswertermittlung mittels Korrekturfaktoren sowie bei der Ertragswertermittlung beim Ansatz des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrags sowie beim objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ausreichend berücksichtigt, sodass an dieser Stelle keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert somit	84.000,00 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert somit	90.000,00 €

Der zur Plausibilisierung ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert liegt ca. 7 % über dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und bestätigt diesen hinreichend.

Tiefgaragenstellplatz Nr. 17

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden im Rahmen der Ertragswertermittlung beim Ansatz des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrags sowie beim objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ausreichend berücksichtigt, sodass an dieser Stelle keine zusätzlich Marktanpassung erforderlich ist.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert somit	12.000,00 €
--	-------------

5.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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, Bodenschätze sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Risikoabschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung

Wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung der Wohnung wird an dieser Stelle ein Risikoabschlag in Abzug gebracht, der in freier Schätzung mit 12 % des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes in Ansatz gebracht wird, somit:

84.000,00 € x 0,12 = 10.080,00 €

Im Rahmen der Wertermittlung des Tiefgaragenstellplatzes bedarf es keiner Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

5.5.4 Ableitung Verkehrswert

Wohnung Nr. 10

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 84.000,00 €

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.5.3) - 10.080,00 €

Vergleichswert/Verkehrswert (nach äußerem Anschein) 73.920,00 €

rd. 74.000,00 €

Tiefgaragenstellplatz Nr. 17

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert 12.000,00 €

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.5.3) +/- 0,00 €

Ertragswert/Verkehrswert **12.000,00 €**

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 07.05.2024 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 04.06.2024.

Passau, 04.06.2024

Der Sachverständige

Felix Knödlseider, B. Eng.

Vorstehendes Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt. Auf Schadenersatz haftet der Unterzeichner – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (z. B. Makler) und/ oder eine Veröffentlichung im Internet sind nicht zulässig.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung möglich!

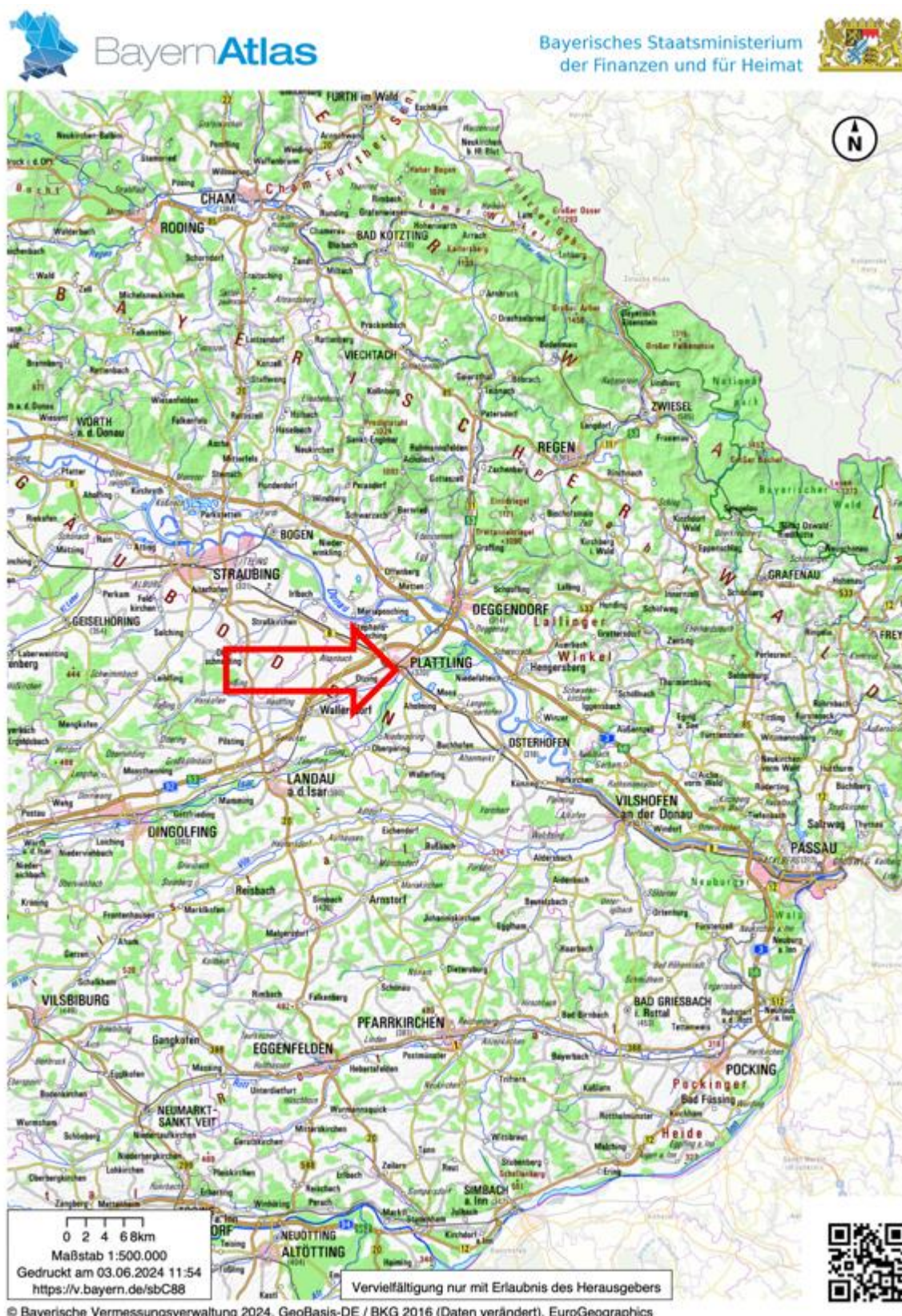
6. Berechnung der Wohnfläche

In der Teilungserklärung ist für die gegenständliche Wohnung eine Wohnfläche von 36,98 m² angegeben. Ein örtliches Aufmaß zur Überprüfung konnte nicht durchgeführt werden, da die Wohnung nicht betreten werden konnte. Die Wohnflächenermittlung erfolgt auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung sowie der im Aufteilungsplan angegebenen Flächen. Da es sich hierbei um Rohbaumaße handelt, erfolgt ein Putzabschlag i. H. v. 3 %.

Diele	5,43 m ²
Bad	5,30 m ²
Kochen	4,29 m ²
Wohnen	23,10 m ²
Zwischensumme	38,12 m ²
abzgl. 3 % Putz	- 1,14 m ²
Wohnfläche	36,98 m ²
	rd. 37,00 m²

Anlage 1

Generalkarte



Anlage 2

Stadtplan



Anlage 3

Flurkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

Anlage 4

Luftbild



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 5 10 15 20m

Maßstab 1:1.000

Gedruckt am 03.06.2024 11:53

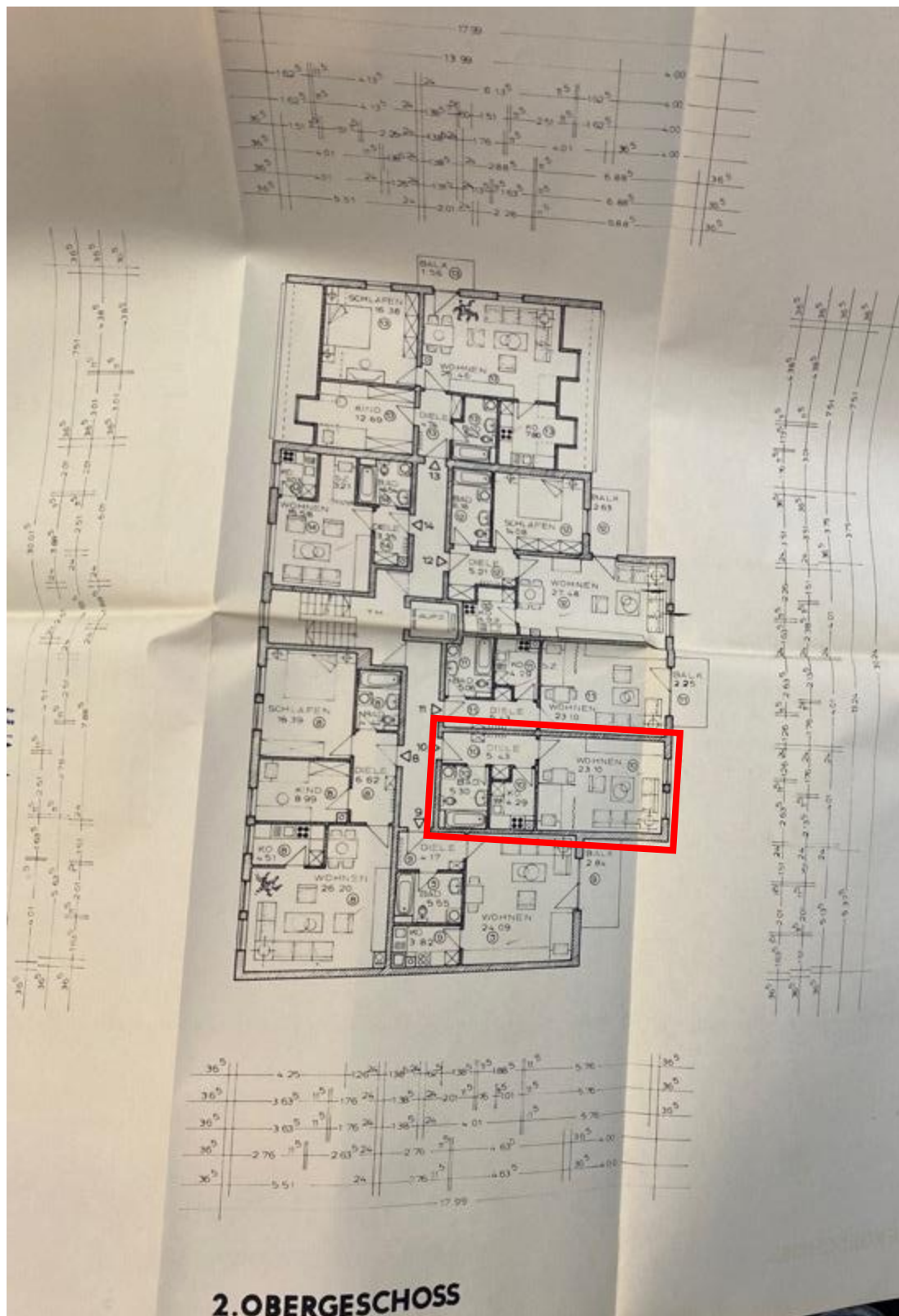
<https://v.bayern.de/wwwSH>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

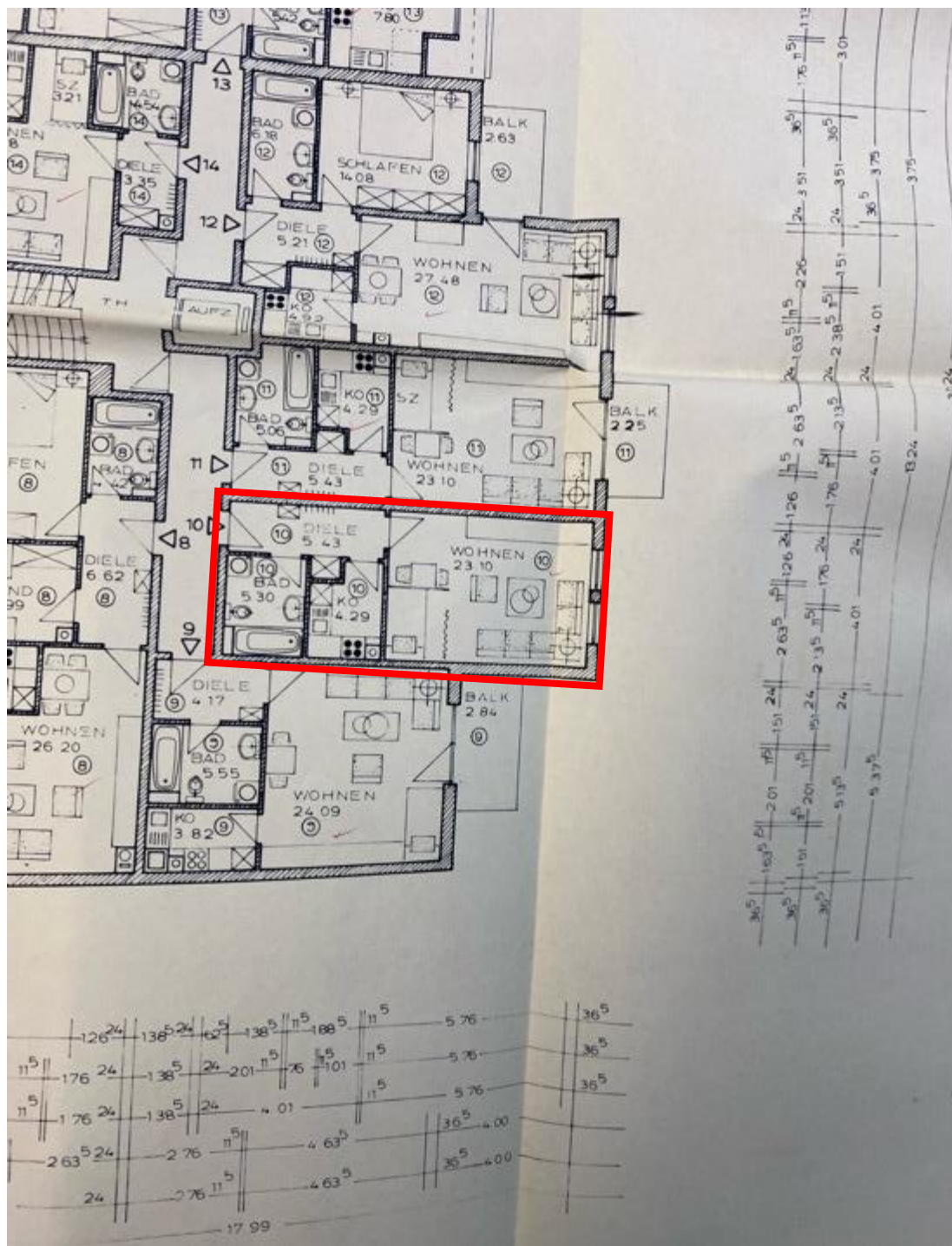


Anlage 5

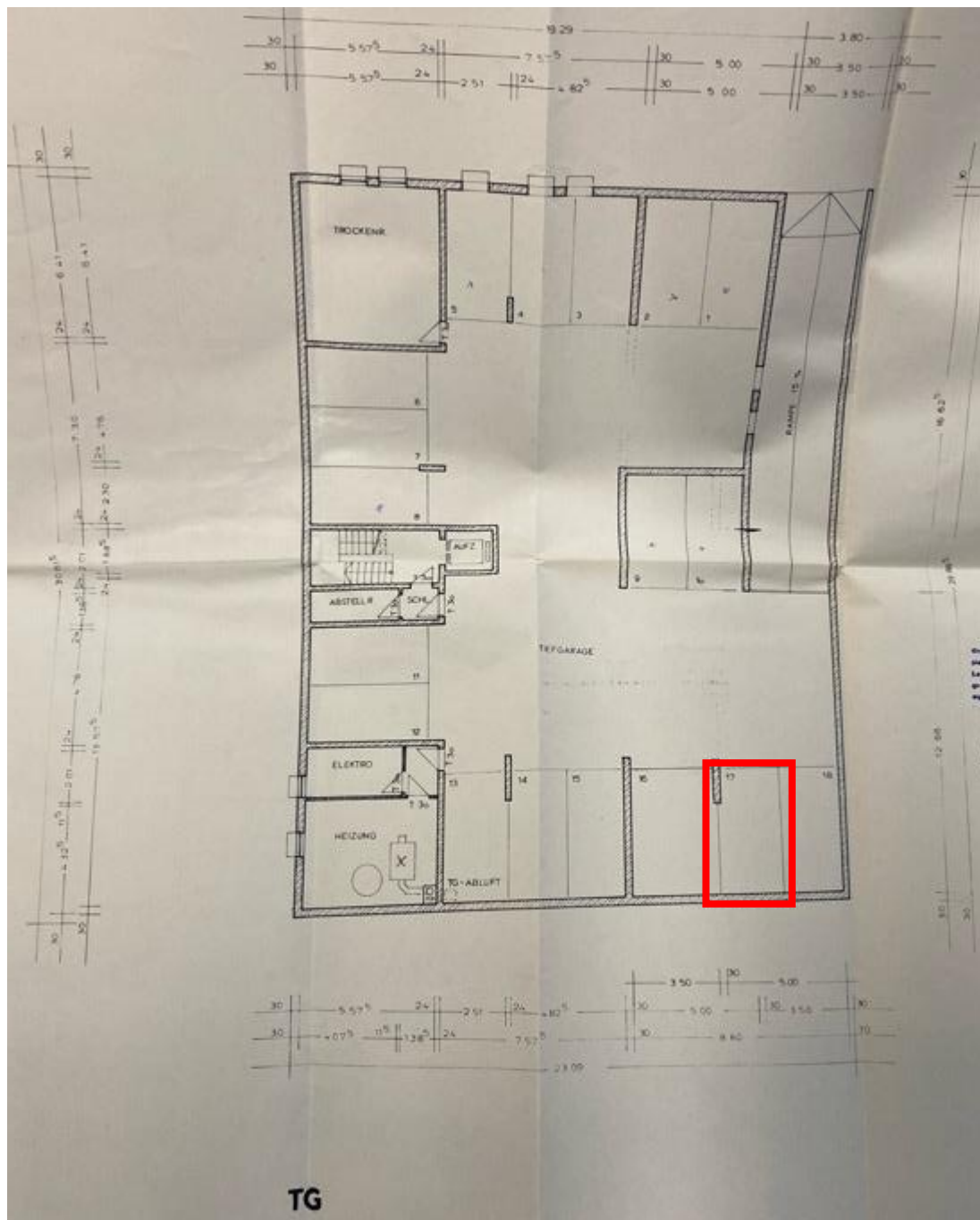
Kopien aus dem Aufteilungsplan



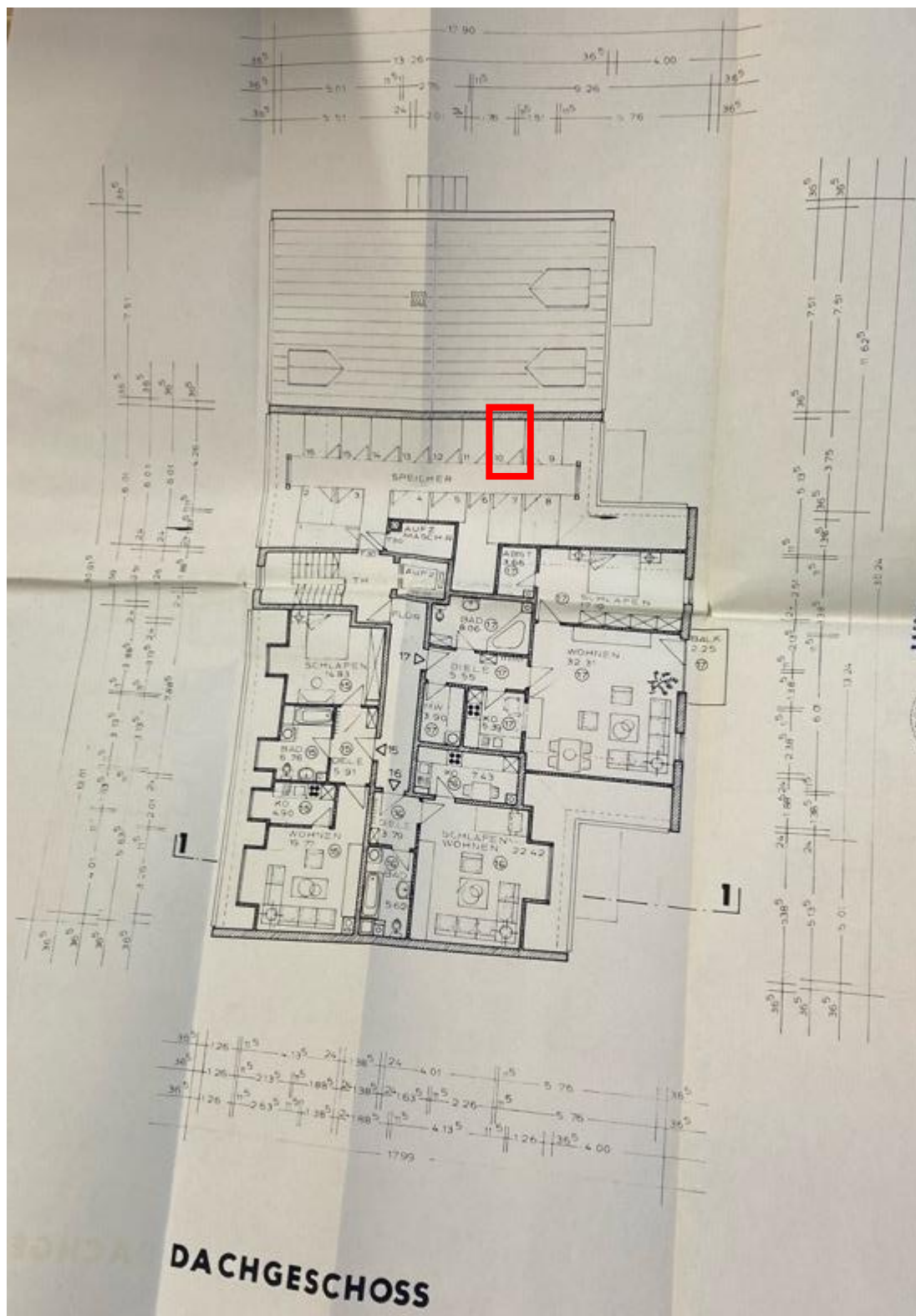
Grundriss 2. Obergeschoss gesamt (ohne Maßstab) mit Wohnung Nr. 10



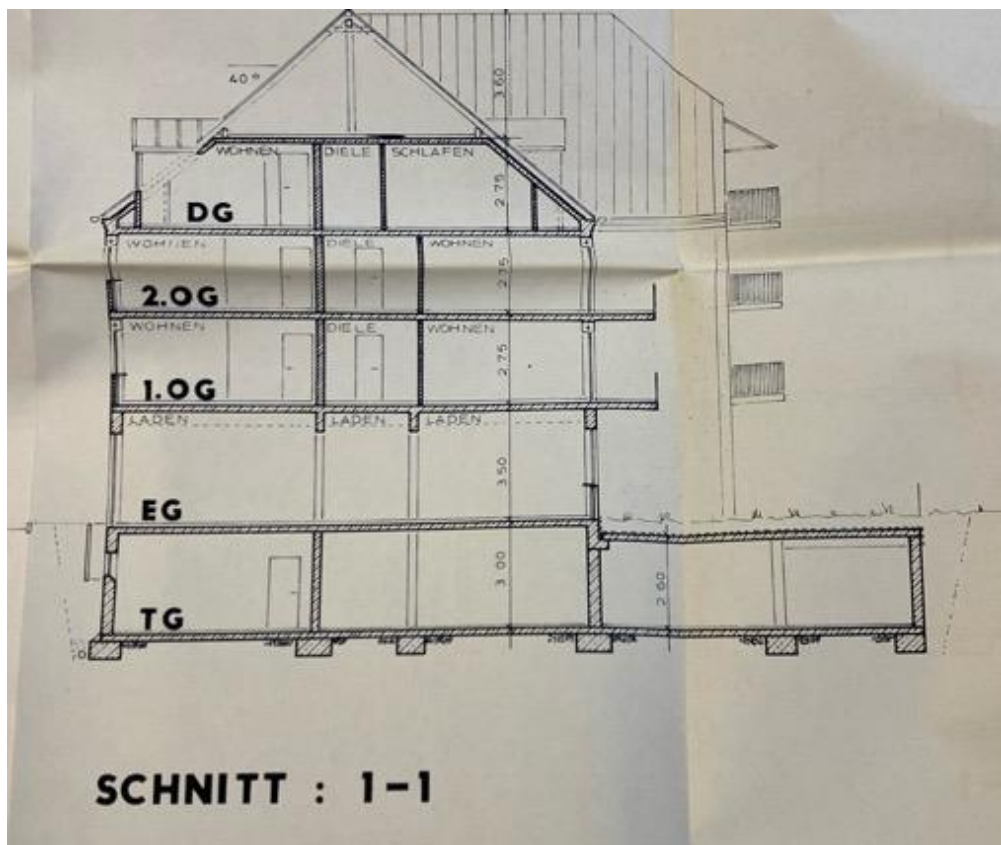
Ausschnitt Grundriss 2. Obergeschoss (ohne Maßstab) mit Wohnung Nr. 10



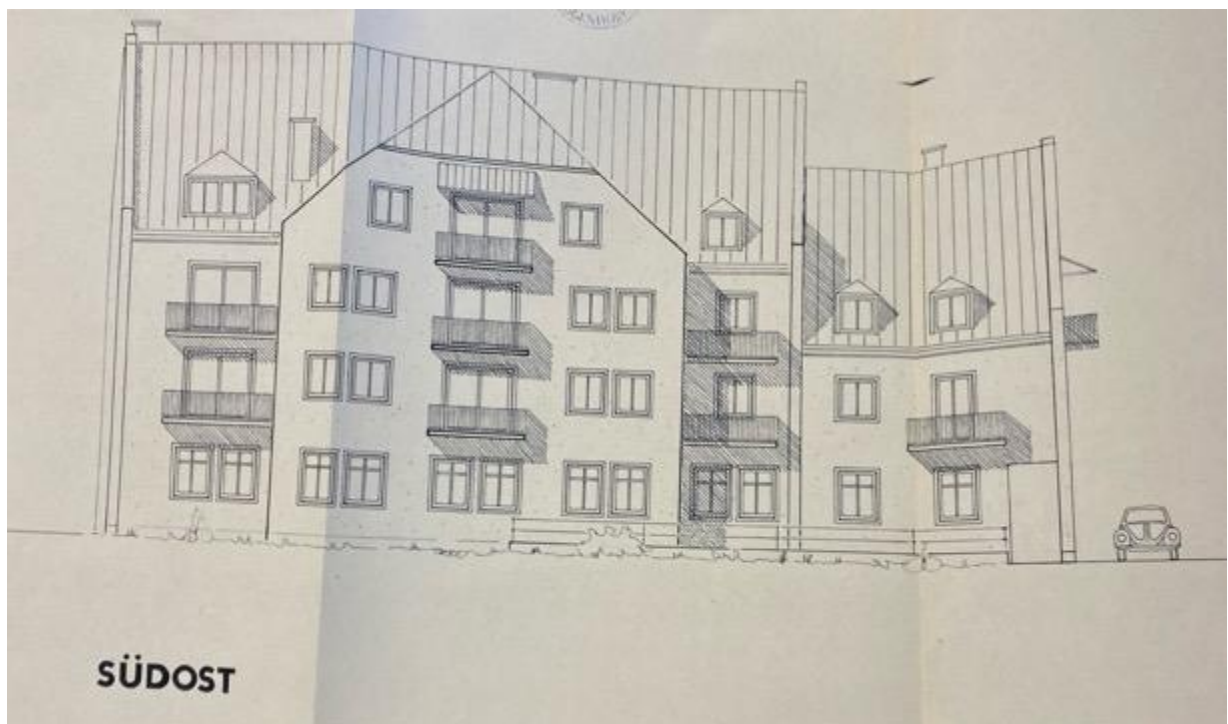
Grundriss Tiefgarage (ohne Maßstab) mit TG-Stellplatz Nr. 17

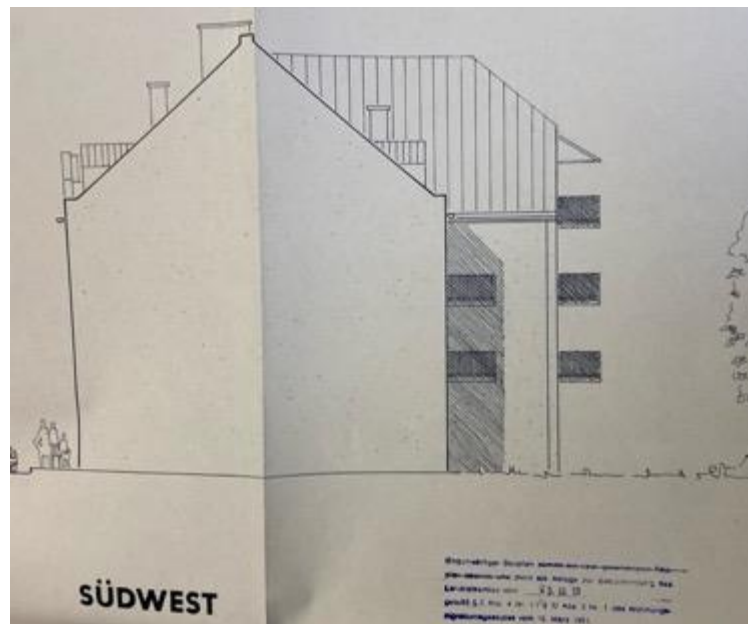


Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab) mit Speicherraum Nr. 10



Gebäudeschnitt





Gebäudeansichten

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 07.05.2024



Nordansicht



Südostansicht mit Wohnung Nr. 10 im 2. Obergeschoss



Zufahrt zur Tiefgarage - Nordwestansicht



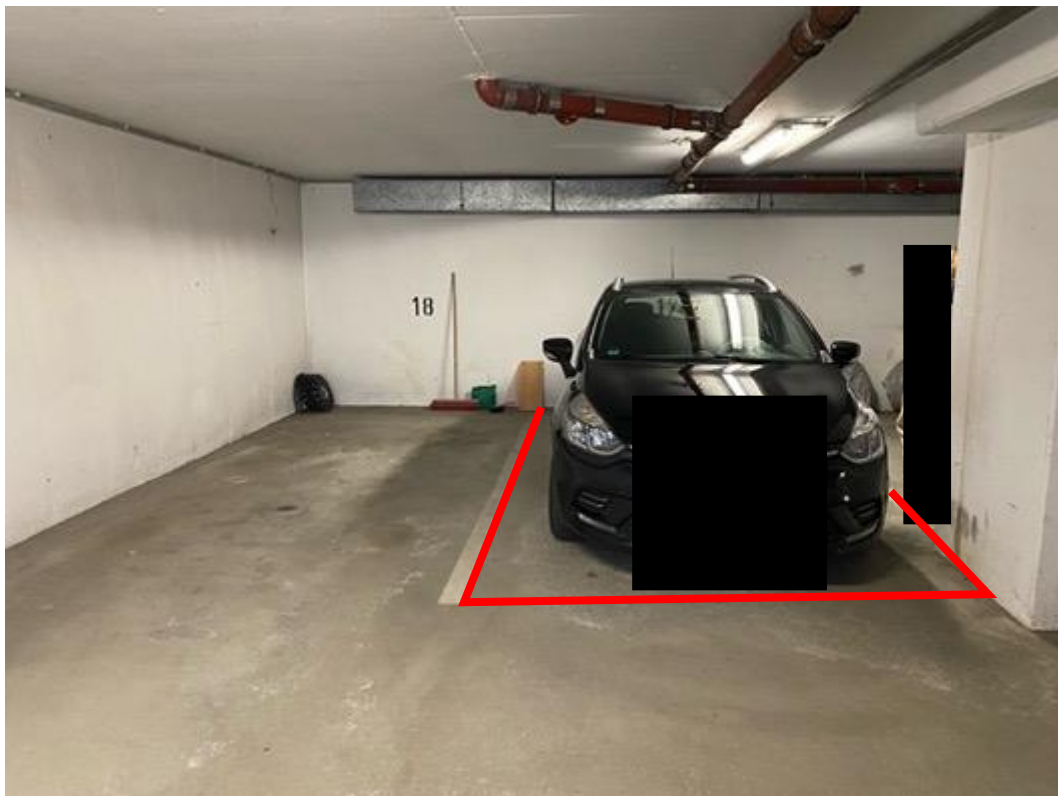
Treppenhaus



Erschließungsflur 2. Obergeschoss mit Zugang zur Wohnung Nr. 10



Tiefgarage



Tiefgaragenstellplatz Nr. 17