

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
in Verbindung mit § 74a ZVG

**Erbbaurecht an dem mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstück
Flurstück 3481/2 der Gemarkung Straubing**

in Sachsenring 71, 94315 Straubing

Akten-/Geschäftszeichen: K 7/23

Gutachten Nr.:	60/2023	Auftraggeber:
Wertermittlungsstichtag:	20.06.2023	Amtsgericht Straubing
Qualitätsstichtag:	20.06.2023	Kolbstr. 11
Datum des Gutachtens:	28.07.2023	94315 Straubing

Thomas Strunz
Löhestraße 1, 84130 Dingolfing
Tel.: 08731/326340-79
E-Mail: thomas.strunz@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	Wesentliche Eckdaten zum Erbbaurechtsvertrag	8
6	Lagebeschreibung	11
7	Grundstücksbeschreibung	14
8	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	15
9	Gebäudebeschreibung	17
10	Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts	24
11	Grundlagen für die Wertermittlung	26
12	Wert des fiktiven Volleigentums	30
13	Wert des Erbbaurechts	35
14	Bewertung der Rechte in Abt. II	40
15	Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert	41
16	Schlussbemerkung	42
17	Abkürzungsverzeichnis	43
18	Verzeichnis der Anlagen	44

1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung:	Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Erbbaurecht, bebaut mit einer Doppelhaushälfte in der Stadt Straubing. Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2006 errichtet und besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Das Bewertungsobjekt vermittelte bei der Ortsbesichtigung im Hinblick auf das Gebäudealter insgesamt einen unterdurchschnittlichen und ungepflegten Gesamteindruck.
Bewertungszweck:	Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
Objektadresse:	Sachsenring 71, 94315 Straubing
Flurstück und Grdst.größe:	Flurstück 3481/2 der Gemarkung Straubing zu 361 m ²
Objektart:	Erbbaurecht, bebaut mit Doppelhaushälfte
Objektansicht:	
Baujahr:	2006
Gesamt- / Restnutzungsdauer:	80 Jahre / 63 Jahre
Restlaufzeit Erbbaurecht:	49 Jahre
Bruttogrundfläche:	ca. 270 m ²
Wohnfläche:	ca. 132 m ² (zzgl. ca. 72 m ² Nutzfläche Kellergeschoss)
Wertermittlungsstichtag:	20.06.2023 (= Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	20.06.2023
Verkehrswert nach ZVG, unbelastet:	406.000 €
Wert Erbbauzins (Abt. II, lfd. Nr. 1)	67.000 €
Wert Vorkaufsrecht (Abt. II, lfd. Nr. 2)	3.000 €
Verkehrswert nach BauGB, (inkl. Belastungen Abt. II)	336.000 €

2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Straubing erteilte mir mit Beschluss vom 25.04.2023 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

**Erbbaurecht an dem mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstück
Flurstück 3481/2 der Gemarkung Straubing
in Sachsenring 71, 94315 Straubing**

Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir mit Schreiben vom 22.05.2023 ordnungsgemäß zur Besichtigung vor Ort eingeladen. Auf Wunsch eines Miteigentümers wurde der ursprünglich für den 13.06.2023 anberaumte Besichtigungstermin kurzfristig auf den 20.06.2023 verschoben. Die weiteren Verfahrensbeteiligten hatten dem Sachverständigen bereits vorher darüber informiert, an der Objektbesichtigung nicht teilzunehmen.

Eine ausführliche Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum:	20.06.2023
Zeitraum:	10:00 – 11:00 Uhr
Teilnehmer:	- Herr Thomas Strunz (ö. b. u. v. Sachverständiger) - Miteigentümer (<i>aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt</i>) -
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt wurde außen und innen vollumfänglich besichtigt.

Das in 2-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 44 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.

3 Arbeitsunterlagen und Hinweise

Folgende Unterlagen wurden für die Wertermittlung herangezogen:

- Grundbuchauszug AG Straubing, Grundbuch von Straubing Blatt 26871 (Erbbaugrundbuch)
- Luftbild und Lageplan aus BayernAtlas-plus
- Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Straubing (Eingabeplan aus dem Jahr 2005, Tekturplan aus dem Jahr 2006 sowie Tekturplan aus dem Jahr 2009)
- Auskunft der Stadt Straubing bezüglich Flächennutzungsplan und Bebauungsplan
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Straubing
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Straubing
- Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Straubing (*ein neuerer Grundstücksmarktbericht wird nach Auskunft des Gutachterausschusses erst für Anfang 2024 erwartet*)
- einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der derzeit gültigen Fassung
- Informationen aus allgemein zugänglichen Quellen.

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

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

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

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

4 Grundbuchamtlicher Nachweis

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

Auszug vom:	25.04.2023
Amtsgericht:	Straubing
Erbbau-Grundbuch von:	Straubing

4.1 Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr.	Wirtschaftsart und Lage
26871	1	Erbbaurecht am Grundstück Straubing Blatt 26870 BV Nr. 2: Flurstück 3481/2 zu 361 m ² , Sachsenring 71, Gebäude- und Freifläche eingetragen in Abt. II Nr. 1 auf die Dauer von 66 Jahren seit dem Tag der Eintragung

4.2 Abteilung I, Eigentümer

Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Angabe.

4.3 Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch sind folgende Lasten / Beschränkungen eingetragen:

Lfd.Nr. Abt. II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
1	1	3481/2	Erbbauzins in Höhe von zweitausendzweihundertachtunddreißig 24/100 EUR jährlich; wertgesichert; für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Blatt 26870) gemäß Bewilligung vom 08.05.2006 (URNr. 500 Notar Lautner, Straubing); eingetragen am 25.07.2006
2	1	3481/2	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle; für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Blatt 26870); gemäß Bewilligung vom 08.05.2006 (URNr. 500 Notar Lautner, Straubing); eingetragen am 25.07.2006
3	1	3481/2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Straubing, AZ: 7/23), eingetragen am 31.03.2023

4.3.1 Stellungnahme zu den Eintragungen in Abt. II

Lfd. Nr. 1: Erbbauzins

Der Erbbauzins ist das wiederkehrende Entgelt, welches der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer während der Dauer des Erbbaurechts zu entrichten hat.

Gemäß den Vereinbarungen im Erbbaurechtsbestellungsvertrag vom 08.05.2006 wurde vereinbart, dass der Erbbauzins abweichend von § 52 Absatz 1 ZVG mit seinem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Eigentümer aus dem Erbbauzins oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes betreibt.

Da für Zwangsversteigerungen der Verkehrswert jedoch grundsätzlich unbelastet von den Ansprüchen aus Abteilung II zu ermitteln ist, erfolgt in diesem Gutachten trotz der Vereinbarung über das Bestehenbleiben des Rechts die Ermittlung des sog. erbbauzinsfreien Verkehrswerts, des erbbauzinsbelasteten Verkehrswerts und des Barwerts der diesbezüglichen Reallast.

Die Bewertung dieses Rechts ist daher gesondert in Kapitel 14 „Bewertung der Rechte in Abt. II“ dargestellt.

Lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht

Diese Eintragung sichert dem Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ein Vorkaufsrecht an den im Rahmen des Erbbaurechts errichteten Gebäuden auf dem Grundstück für alle Verkaufsfälle. Im Gegenzug hat der Erbbauberechtigte ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle am Erbbaugrundstück erhalten. Solche Vereinbarungen kommen im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen häufig vor und sind als üblich anzusehen.

Das Vorkaufsrecht für mehrere oder alle Verkaufsfälle erlischt in der Zwangsversteigerung nicht. Es kann zwar nicht in der Zwangsversteigerung gegen den Ersteher ausgeübt werden, jedoch bleibt es entweder, wenn es ins geringste Gebot fällt, bestehen (§ 52 ZVG) und verpflichtet dann den Ersteher, oder es erlischt gemäß § 91 ZVG durch den Zuschlag.

Die Bewertung dieses Rechts ist ebenfalls gesondert in Kapitel 14 „Bewertung der Rechte in Abt. II“ dargestellt.

Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des Objekts und bleibt daher unberücksichtigt.

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 Wesentliche Eckdaten zum Erbbaurechtsvertrag

Grundlage:	Erbbaurechtsbestellung URNr. 0500/2006 vom 08.05.2006 des Notars Lautner, Straubing
Gegenstand:	Flurstück 3481/2 der Gemarkung Straubing zu 361 m ²
Zweck des Erbbaurechts:	Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage
Laufzeit:	Ursprungslaufzeit 66 Jahre ab Eintragungsdatum Eintragung im Grundbuch erfolgt am 25.07.2006; Laufzeit des Erbbaurechts somit bis zum 25.07.2072
Verlängerung:	Das Erbbaurecht verlängert sich um fünf Jahre, wenn der Grundstückseigentümer oder der Berechtigte nicht spätestens ein Jahr vor Ablauf durch eingeschriebenen Brief dem Vertragspartner die Nichtfortsetzung mitteilt.
Erbbauzins lt. Vertrag:	ursprünglich jährlich 2.238,24 € - wertgesichert - (in monatlichen Raten von 186,52 €, jeweils bis zum 3. Banktag eines Monats im Voraus zu entrichten)
Wertsicherung:	Anpassung des Erbbauzinses im gleichen Verhältnis wie Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland. Eine Veränderung tritt jedoch erst ein, wenn die Indexveränderung zu einer Erhöhung oder Verminderung um mindestens 10 % führt. Erste Anpassung frühestens nach 10 Jahren, weitere Änderungen frühestens nach Ablauf von 3 Jahren nach der letzten Änderung.
Bestehenbleiben:	Der Erbbauzins bleibt abweichend von § 52 Absatz 1 ZVG mit seinem Hauptanspruch bestehen, wenn der Eigentümer aus dem Erbbauzins oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes betreibt.
Erbbauzinsanpassung:	Stand Verbraucherpreisindex bei Beurkundung per 05/2006: 82,7 (Basis 2020 = 100) 1. Anpassungsmöglichkeit per 02/2012: Index 91,2 = 2.468,29 € p.a. 2. Anpassungsmöglichkeit per 04/2020: Index 100,4 = 2.717,28 € p.a. 3. Anpassungsmöglichkeit per 04/2023: Index 116,6 = 3.155,73 € p.a. (10 %-Grenze zwar bereits in 08/2022 überschritten, jedoch noch keine Anpassung möglich, da 3-Jahresfrist nicht eingehalten) <i>informativ: Stand Verbraucherpreisindex per 06/2023: 116,8</i>

Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:	jährlich 3.155,73 € (siehe vorstehende Berechnung)
Derzeit tatsächlich gezahlter Erbbauzins:	Angaben zum derzeit tatsächlich gezahlten Erbbauzins haben nicht vorgelegen.
Heimfallanspruch:	Der Erbbauberechtigte hat dem Grundstückseigentümer auf Verlangen das Erbbaurecht zu übertragen (Heimfall), wenn <ol style="list-style-type: none"> a) er den Bestimmungen der §§ 1 mit 4 des Erbbaurechtsvertrages trotz schriftlicher Mahnung unter Fristsetzung durch den Eigentümer zuwider handelt b) er mit dem Erbbauzins in der Höhe zweier Jahresbeträge trotz Mahnung Fristsetzung im Rückstand ist c) ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Erbbauberechtigten eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wurde, oder wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird. d) der Erbbauberechtigte eine juristische Person oder Personengesellschaft ist und seine Rechtsfähigkeit verliert oder sich auflöst.
Entschädigung bei Heimfall:	2/3 des gemeinen Wertes des Erbbaurechts im Zeitpunkt des Heimfalles
Entschädigung bei Zeitablauf:	Wahl des Grundstückseigentümers, entweder die Bauwerke durch eine Entschädigung für das Bauwerk entsprechend den Regelungen des Heimfalls (= 2/3 des gemeinen Wertes) abzulösen oder das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Standdauer der Bauwerke zu verlängern. Lehnt der Berechtigte die Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung.
Dingliches Vorkaufsrecht für den Grundstückseigentümer:	Ein Vorkaufsrecht für den Grundstückseigentümer bei Verkauf des Erbbaurechts ist vereinbart.
Dingliches Vorkaufsrecht für den Erbbauberechtigten:	Ein Vorkaufsrecht für den Erbbauberechtigten bei Verkauf des Grundstücks ist ebenfalls vereinbart.
Zustimmung Eigentümer:	Der Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers: <ol style="list-style-type: none"> a) zur ganzen oder teilweisen Veräußerung des Erbbaurechtes; dies gilt nicht für die Erteilung des Zuschlags in einem Zwangsversteigerungsverfahren, das aus einem Grundpfandrecht betrieben wird, das mit Zustimmung des Grundstückseigentümers eingetragen worden ist. b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden, Reallasten oder einem Dauerwohn- oder Dauernutzungsrecht.

<p>Sonstige Regelungen:</p>	<p>Der Erbbauberechtigte hat während der Dauer des Erbbaurechtes die Bauwerke und sonstigen Anlagen in gutem Zustand zu erhalten, die notwendigen Versicherungen, insbesondere die Brandversicherung als Neuwertversicherung abzuschließen.</p> <p>Der Erbbauberechtigte hat alle öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben des Grundstücks und des Erbbaurechts zu tragen und die Pflichten, die mit dem Grundstück verbunden sind.</p>
<p>Ankaufsrecht:</p>	<p>Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, das Erbbaugrundstück auf Verlangen des jeweiligen Erbbauberechtigten an diesen zu folgenden Bedingungen zu verkaufen:</p> <p>Das Ankaufsrecht kann frühestens nach Ablauf von zehn Jahren, gerechnet ab Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch, geltend gemacht werden, solange das Erbbaurecht besteht.</p> <p>Wird das Ankaufsrecht nach Ablauf von zehn Jahren, jedoch vor Ablauf von zwanzig Jahren nach Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch ausgeübt, bedarf die Ausübung der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Wird das Ankaufsrecht nach Ablauf von zwanzig Jahren nach Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch ausgeübt, bedarf es der Zustimmung des Grundstückseigentümers nicht mehr.</p> <p>Der Kaufpreis entspricht dem Verkehrswert des Erbbaugrundstücks zum Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts. Bei der Wertermittlung sind Erschließungskosten nicht heranzuziehen, soweit sie vom Erbbauberechtigten getragen worden sind. Auch ist bei der Wertermittlung die Belastung des Grundstücks durch das Erbbaurecht nicht zu berücksichtigen. Erhöht oder erniedrigt sich der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks – berichtigt um den Geldwertverfall – um mehr als 10 % gegenüber dem heute angenommenen Verkehrswert von 155 € je Quadratmeter, bleibt dies bei der Bemessung des Ankaufspreises unberücksichtigt. Der Ankaufspreis kann sich daher inflationsbereinigt höchstens um 10 % gegenüber dem heute angenommenen Verkehrswert verändern.</p>

Bei den vorstehenden Ausführungen handelt es sich nur um Auszüge aus dem Erbbaurechtsvertrag. Zum genauen Inhalt wird auf die Notarurkunde des Erbbaurechtsvertrages verwiesen.

6 Lagebeschreibung

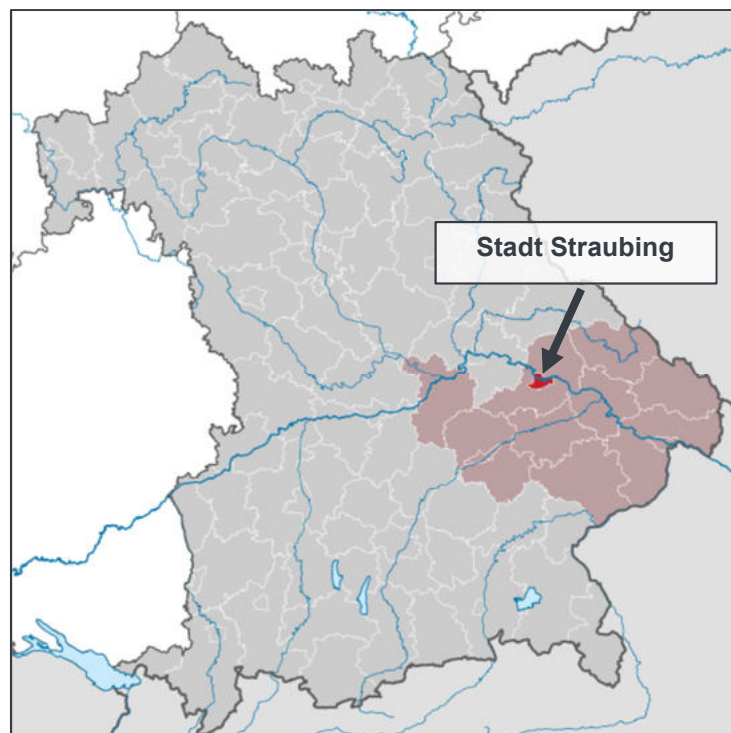
6.1 Beschreibung Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Straubing. Straubing ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Niederbayern in Ostbayern mit knapp 48.000 Einwohnern. Die kreisfreie Stadt gehört zu den vier niederbayerischen Oberzentren und ist die größte Stadt im Gäuboden. Das Stadtgebiet erstreckt sich entlang der Donau in Ost-West-Richtung, wobei sich der Großteil südlich der Donau befindet. Seit Oktober 2017 trägt die Wissenschaftsstadt auch den Titel Universitätsstadt.

Die Stadt Straubing ist ein gefragter Wohnstandort und gilt als einer der dynamischsten Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorte in Bayern. Die Stadt zeichnet sich durch ihre Lage, ihre verkehrsmäßige Erreichbarkeit über alle Verkehrsarten, die Entwicklung und des ständigen Ausbaus von Wissenschafts- und Hochschulfunktionen aus.

Einkäufe und Besorgungen für den täglichen und erweiterten Bedarf können in Straubing getätigt werden. Es gibt mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, verschiedene Dienstleister sowie Restaurants. Die ärztliche Versorgung in der Stadt Straubing ist durch einige Allgemein- und Fachärzte sowie zwei Krankenhäuser gewährleistet. Die kreisfreie Stadt Straubing gilt seit jeher als Schulstadt. Es gibt sechs Grundschulen, vier Mittelschulen, zwei Realschulen, vier Gymnasien und zwei private Wirtschaftsschulen. Ebenso bestehen eine Fachoberschule, Berufsoberschule, ein Sonderpädagogisches Förderzentrum und eine Fachakademie für Sozialpädagogik.

Abbildung: Lage der Stadt Straubing in Bayern



6.2 Beschreibung Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Wohnsiedlung im östlichen Teil von Straubing. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt Luftlinie etwa 2,5 km.

Die nähere Umgebung des Bewertungsobjektes ist überwiegend geprägt von einer zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Weiter östlich vom Bewertungsobjekt befindet sich das Industriegebiet Straubing-Ost.

Die Zufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgt über den Sachsenring. Es handelt sich dabei um eine asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen und Straßenbeleuchtung. Entlang des Sachsenrings bestehen Parkmöglichkeiten für Pkw's zur Verfügung. Der Sachsenring mündet in etwa 250 m Entfernung in den Hirschberger Ring, welcher zur Ittlinger Straße bzw. zum Alfred-Dick-Ring weiterführt mit Anschluss an die Bundesstraße B 20.

Einkaufsmöglichkeiten sind in fußläufiger Entfernung vom Bewertungsobjekt vorhanden.

Abbildung: Übersichtskarte Straubing (Quelle BayernAtlas-plus)



6.3 Regionale Infrastrukturinformationen

Die Stadt Straubing ist verkehrsmäßig gut angebunden, sowohl an den Autobahnen A 3 (Nürnberg – Passau) und A 92 (Deggendorf – München) als auch an den Bundesstraßen B 8 und B 20.

Straubing verfügt über einen Bahnhof mit den Haltepunkten Straubing-Ost und Ittling. Es bestehen Zuganbindungen mittels Intercity und mehrerer Regionalbahnen. Ein öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) wird seit 1992 von den Straubinger Stadtwerken betrieben. Auf vier Hauptlinien und sechs Sonderlinie ist das Stadtgebiet überwiegend erschlossen, das Restgebiet wird durch das Anrufsammeltaxi (AST) abgedeckt.

Zudem verfügt Straubing über einen Hafen, der an der Rhein-Main-Donau-Wasserstraße liegt und die Anbindung an die Nordsee sowie an Donauanliegerstaaten ermöglicht. Der internationale Flughafen München liegt rund 100 Kilometer südwestlich entfernt.

6.4 Bevölkerungsentwicklung und statistische Daten

Datenbezeichnung	Quelle	Statistikwert
Einwohner kreisfreie Stadt Straubing ¹	Bayer. Landesamt für Statistik	49.164
Entwicklungsprognose Stadt Straubing Jahr 2020 bis 2040	Bayer. Landesamt für Statistik	+ 3,2 %
Kaufkraftindex kreisfreie Stadt Straubing ²	MB-Research GmbH	100,2
Kaufkraftindex Bayern	MB-Research GmbH	108,5
Kaufkraftindex Deutschland	MB-Research GmbH	100,0
Arbeitslosenquote kreisfreie Stadt Straubing ³	Bundesagentur für Arbeit	5,2 %
Arbeitslosenquote Bayern	Bundesagentur für Arbeit	3,2 %
Arbeitslosenquote Deutschland	Bundesagentur für Arbeit	5,5 %

6.5 Beurteilung Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in ruhiger Wohnlage etwa 2,5 km von der Stadtmitte Straubings entfernt. Alle infrastrukturellen Einrichtungen befinden sich im Stadtgebiet. Die Anbindung an das Straßen- und Fernwegenetz sowie den öffentlichen Nahverkehr ist gut gegeben. Bevölkerungswachstum und Wirtschaftsentwicklung stellen sich positiv dar.

Die Wohnlage des Bewertungsobjektes wird insgesamt als mittel beurteilt.

¹ Stand 31.12.2022

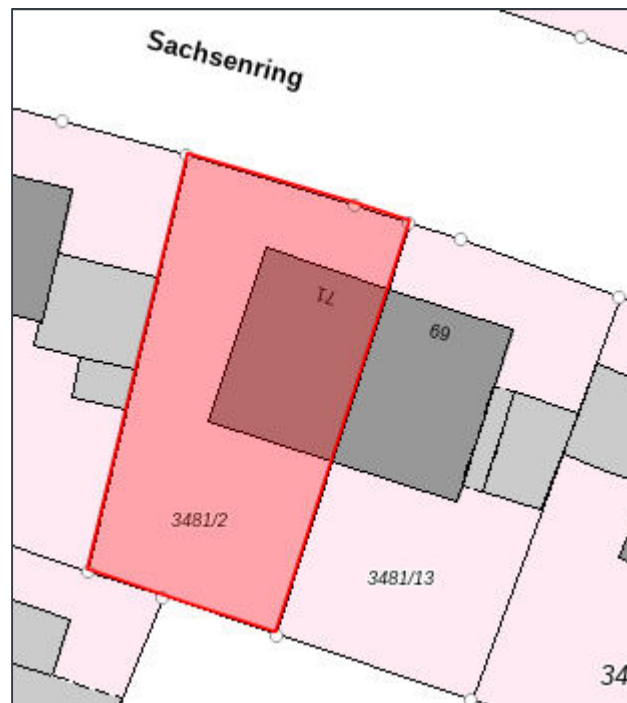
² Stand 2022

³ Stand Juni 2023

7 Grundstücksbeschreibung

7.1 Lageplan des Bewertungsgrundstückes

Das Flurstück 3481/2 der Gemarkung Straubing ist in nachstehender Abbildung rot gekennzeichnet:



7.2 Grundstücksbeschaffenheit des Bewertungsgrundstückes

Grundstücksform:	Das Flurstück 3481/2 hat einen nahezu rechtecksförmigen Zuschnitt, welcher sich nach Süden etwas verschmälert. Die Grundstückslänge entlang des Sachsenrings beträgt rund 14 m, die Grundstückstiefe beträgt rund 26 m.
Oberflächenform:	Das Gelände ist nahezu eben.
Bodenbeschaffenheit:	Gemäß Baubeschreibung vom 26.10.2005: fester Boden Kl. 3 - 5
Grundwasser:	Gemäß Baubeschreibung vom 26.10.2005: kein Grundwasser im Fundamentbereich.
Grenzverhältnisse:	Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte. Es besteht Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze. Gemäß Planunterlagen war ein Garagengebäude an der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen, die Errichtung des Garagengebäudes ist aber nicht erfolgt.

8 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

8.1 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Umfang der vorhandenen Erschließung stellt sich wie folgt dar:

- ausgebaute öffentliche Straße,
- Anschlüsse für Wasser, Kanal, Gas, Strom, Telefon sind vorhanden.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist damit als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten (nach BauGB oder KAG) fallen im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an.

8.2 Baurechtliche Verhältnisse

8.2.1 Flächennutzungsplan

Gemäß Auskunft der Stadt Straubing ist der Bereich des Bewertungsgrundstückes im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

8.2.2 Bebauungsplan

Gemäß Auskunft der Stadt Straubing befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 bzw. 111/A „Stutzwinkel - WA“ der Stadt Straubing. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde mit Bekanntmachung vom 14.02.2002 rechtsverbindlich. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111/A wurde mit Bekanntmachung vom 13.12.2007 rechtsverbindlich.

Die wesentlichen Eckdaten des Bebauungsplanes stellen sich für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Anzahl Vollgeschosse:	maximal 3, 3. Vollgeschoss nur als Dachgeschoss
Grundflächenzahl:	Max. 0,4 (= Verhältnis Grundfläche zur Grundstücksfläche)
Geschossflächenzahl:	Max. 0,8 (= Verhältnis Geschossfläche zur Grundstücksfläche)
Bauweise:	Offene Bauweise
Baugrenze:	Baugrenzen sind zu beachten.

Hinsichtlich sonstiger Festsetzungen wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

8.2.3 Baurechtliche Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück ist dem Innenbereich zuzuordnen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

8.3 Tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag wohnwirtschaftlich genutzt.

8.4 Denkmalschutz / Bodendenkmal

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

Zu Bodendenkmälern liegen ebenfalls keine Erkenntnisse für das Bewertungsgrundstück vor (*Quelle: BayernAtlas-plus*).

8.5 Altlastenkataster

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

8.6 Überschwemmungsgebiet

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder einer ausgewiesenen Hochwassergefahrenfläche (*Quelle: BayernAtlas-plus*).

8.7 Naturschutz-/ Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete (Landschafts-, Naturschutzgebiete usw.) für den Bereich des Bewertungsgrundstückes ausgewiesen (*Quelle: BayernAtlas-plus*).

9 Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung stützt sich auf die vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte sowie die Erkenntnisse bei der Ortsbesichtigung. Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung, daher können in Teilbereichen durchaus Abweichungen vorhanden sein, welche aber keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Hinsichtlich der Schall- und Wärmedämmung wird - soweit nichts anderes erwähnt ist - unterstellt, dass die zur Erbauungszeit gültigen DIN-Normen, bzw. die allgemeinen Regeln der Technik eingehalten wurden. Ergänzend zur Gebäudebeschreibung wird auch auf die als Anlage beigefügte Fotodokumentation verwiesen.

9.1 Gebäudekonzeption

Das Flurstück 3421/8 ist bebaut mit einer Doppelhaushälfte. Die in den Bauantragsunterlagen geplante Errichtung eines Garagengebäudes ist nicht erfolgt.

Gemäß den Unterlagen aus der Bauakte bei der Stadt Straubing wurde der Bauantrag im Oktober 2005 gestellt. Der Genehmigungsbescheid der Stadt Straubing hierzu wurde am 13.02.2006 erteilt. In der Bauakte findet sich ferner ein Tekturplan aus dem Jahr 2006 zur Errichtung eines Kellergeschosses (Tekturbescheid der Stadt Straubing vom 07.06.2006) sowie ein 2. Tekturplan aus dem Jahr 2009 wegen Errichtung einer Dachgaube (Tekturbescheid der Stadt Straubing vom 20.01.2010).

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2006 in Massivbauweise errichtet und besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die Doppelhaushälfte verfügt über ein Satteldach mit Dachziegeleindeckung. Im Dachgeschoss ist eine nach Süden ausgerichtete Dachgaube vorhanden. Die Grundrissgestaltung ist baujahrestypisch und zweckmäßig. Die Beheizung der Doppelhaushälfte erfolgt über eine Gaszentralheizung. Alle Räume im Erdgeschoss und im Obergeschoss verfügen über eine Fußbodenheizung. Im Wohnzimmer ist eine zusätzlicher Kaminanschluss vorhanden.

Wesentliche Umbauten oder Modernisierungsmaßnahmen haben augenscheinlich seit dem Ursprungsbaujahr nicht stattgefunden. Das Bewertungsobjekt vermittelte bei der Ortsbesichtigung insgesamt einen ungepflegten Eindruck.

9.2 Grundrissgestaltung Doppelhaushälfte

9.2.1 Kellergeschoss

Die Doppelhaushälfte ist vollständig unterkellert. Vom Flur im Erdgeschoss führt eine Kellertreppe ins Kellergeschoss. Bei der Kellertreppe handelt es sich um einte Betontreppe mit Fliesenbelag. Das Kellergeschoss besteht aus insgesamt vier Räumen. Im Keller sind unter anderem auch die Heizungsanlage sowie die Elektrosicherungen untergebracht. Die Kelleraußenwände sind betoniert. Der Bodenbelag der Kellerräume ist teilweise gefliest, zum Teil nur betoniert. An den Kellerdecken und den Wänden ist der Farbstrich teilweise unvollständig. Im Waschraum sind die Wände zum Teil gefliest. Einzelne Kellerräum verfügen über einen Starkstromanschluss. Ein zusätzlicher Zugang zum Keller über eine Kelleraußentreppe ist nicht vorhanden.

9.2.2 Erdgeschoss

Der Hauseingang zur Doppelhaushälfte befindet sich an der Nordseite. Die Räume im Erdgeschoss bestehen aus Küche, Wohnzimmer, WC, und Flur.

Das Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet und verfügt über eine Terrassentür sowie ein dreiflügeliges Fenster nach Süden. Sämtliche Räume im Erd- und Obergeschoss verfügen über einen einheitlichen Fliesenbelag. Bei den Fenstern handelt es sich um Kunststofffenster. Die Fenster und die Terrassentür verfügen über handbetriebene Rollläden. Decken und Wände sind verputzt und gestrichen. In den Räumen wurde augenscheinlich bereits vor längerem teilweise mit Malertätigkeiten begonnen, die Arbeiten aber nicht fertiggestellt. Die Wände im WC sind gefliest. Das WC ist ausgestattet mit Toilette, Waschtisch und einer Dusche. Das komplette Erdgeschoss wird über eine Fußbodenheizung beheizt.

9.2.3 Dachgeschoss

Vom Flur im Erdgeschoss führt eine geflieste Treppe ins Dachgeschoss. Die Räume im Dachgeschoss bestehen aus Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern, Bad und Flur. Ein Zimmer im Süden verfügt über eine Dachgaube.

Die Räume im Dachgeschoss verfügen über den gleichen Fliesenboden wie im Erdgeschoss und werden ebenfalls über eine Fußbodenheizung beheizt. Das Bad verfügt über ein Dachfenster und ist ausgestattet mit Toilette, zwei Einzelwaschbecken und einer Eckbadewanne. Die Wände im Bad sind gefliest ansonsten sind die Wände im Obergeschoss verputzt und gestrichen. Die Höhe des Kniestocks an der Nord- und Südseite beträgt rund 1,30 m. Die Wohnfläche im Dachgeschoss ist aufgrund des Kniestocks und der Dachschräge etwas kleiner als im Erdgeschoss.

Vom Dachgeschoss besteht über eine Zugtreppe Zugangsmöglichkeit zum Spitzboden. Der Boden des Spitzbodens ist mit Dämmwolle ausgelegt. Der Spitzboden ist nur eingeschränkt für Lagerzwecke geeignet.

9.3 Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen im Wesentlichen:

- die Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- den gepflasterten Zugangsbereich,
- den Terrassen- mit Gartenbereich im Süden (zwar vorhanden, aber nicht gepflegt).

9.4 Konstruktive Merkmale der Gebäudeteile im Überblick

Bau- und Gebäudeteil:	Ausstattung (Einfamilienhaus)
Konstruktion:	Massivbau
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, Keller betoniert
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Dach:	Satteldach mit Dachziegeleindeckung
Fassadenausführung:	Mineralischer Putz mit Farbanstrich
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Deckenausführung:	verputzt und gestrichen
Wandausführung:	verputzt und gestrichen; Sanitärräume gefliest
Treppen:	Betontreppen mit Fliesen
Fenster:	Kunststofffenster (aus Ursprungsbaupjahr 2006)
Türen:	Hauseingang: Aluminiumtür (zeitgemäß) Innentüren aus Holz (einfach)
Fußböden:	Fliesen (einheitlich Erd- und Obergeschoss sowie Treppen)
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	baujahrestypisch, durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	baujahrestypisch, einfache Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung über Fußbodenheizung
Besonderheiten:	eine Dachgaube nach Süden; kein Balkon; keine Garage

9.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt hat nicht vorgelegen.

9.6 Baumängel / Bauschäden

Wesentliche Baumängel oder Bauschäden, die über altersbedingte Abnutzungserscheinungen hinausgehen und einen gesonderten Wertabschlag rechtfertigen, wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Anhaltspunkte, welche auf einen Verdacht auf Hausschwamm hindeuten, wurden im Rahmen der Objektbesichtigung ebenfalls nicht festgestellt.

Allerdings befindet sich das Bewertungsobjekt im Hinblick auf das Baualter in einem unterdurchschnittlichen und ungepflegten Allgemeinzustand. Im Innenbereich war zwar zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung mit Aufräum- und Malerarbeiten begonnen, aber noch nicht fertiggestellt. Der Terrassen- und Gartenbereich wurde augenscheinlich seit längerem nicht genutzt und nicht gepflegt. Es sind daher am Bewertungsobjekt entsprechende Aufräumarbeiten und Schönheitsreparaturen erforderlich.

9.7 Zusammenfassung

Lage:

Mittlere Wohnlage im Osten der Stadt Straubing, etwa 2,5 km von der Stadtmitte entfernt.

Ausstattung:

Im Hinblick auf das Gebäudebaujahr 2006 insgesamt einfache bis durchschnittliche Ausstattung.

Raumaufteilung:

Typische Raumaufteilung für vergleichbare Objekte aus diesem Baujahr.

Zustand:

Insgesamt unterdurchschnittlicher und ungepflegter Allgemeinzustand.

9.8 Ausweis relevanter Flächenangaben

9.8.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf.

Die überbaute Grundfläche des Bewertungsobjektes setzt sich anhand der Maße aus den Grundrissplänen wie folgt zusammen:

Bezeichnung	Grundfläche	Berechnungsgrundlage
Doppelhaushälfte	90 m ²	(ca. 11,24 m x 8,05 m)
Summe Grundfläche:	90 m²	

Bezogen auf Grundstücksfläche von 361 m² ergibt dies eine Grundflächenzahl von ca. **0,25**.

9.8.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die Geschossflächenzahl, abgekürzt GFZ, gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse⁴ der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Nebengebäude und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Die wertrelevante Geschossfläche kann von der baurechtlichen Geschossfläche abweichen, da hier auch Flächen berücksichtigt werden, welche keine Vollgeschoss im baurechtlichen Sinne darstellen. Die ImmoWertV sieht vor, dass ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen sind.

Zur Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche wurden die Angaben aus den vorliegenden Grundrissplänen aus der Bauakte verwendet. Die wertrelevante Geschossfläche stellt sich insgesamt wie folgt dar:

Bezeichnung	wertrelevante Geschossfläche
Doppelhaushälfte Erdgeschoss	90 m ²
Doppelhaushälfte Dachgeschoss (Ansatz 75 %)	68 m ²
Summe wertrelevante Geschossfläche:	158 m²

Daraus ergibt sich eine WGFZ von ca. **0,44** (wertrelevante Geschossfläche 158 m² im Verhältnis zur Grundstücksfläche von 361 m²).

⁴ Vollgeschosse sind gemäß der Bayer. Bauordnung Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

9.8.3 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist nach den Außenmaßen aller Geschosse zu ermitteln. Daher sind auch das Keller- und das Dachgeschoss bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche mit einzubeziehen. Das Dachgeschoss weist eine lichte Höhe von über 1,25 m und ist daher gemäß ImmoWertV in voller Höhe bei der Ermittlung der BGF anzurechnen. Der Spitzboden ist gemäß ImmoWertV bei der BGF nicht zu berücksichtigen.

Es ergeben sich somit folgende Bruttogrundflächen für die Doppelhaushälfte:

Bezeichnung	Bruttogrundfläche
Doppelhaushälfte Kellergeschoss	90 m ²
Doppelhaushälfte Erdgeschoss	90 m ²
Doppelhaushälfte Dachgeschoss	90 m ²
Summe Bruttogrundfläche:	270 m²

9.8.4 Wohnfläche / Nutzfläche

In der Bauakte ist eine Wohnflächenberechnung vom 24.10.2005 enthalten. Die darin enthaltene Raumaufteilung stimmt jedoch zum Teil mit der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Raumaufteilung nicht überein.

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte daher anhand der Angaben im 2. Tekturplan aus dem Jahr 2010. Die Wohnfläche setzt sich demnach wie folgt zusammen:

Lage	Bezeichnung	Wohnfläche
Erdgeschoss:	Wohnen/Essen	37,63 m ²
	Küche	17,78 m ²
	WC	6,51 m ²
	Diele	8,63 m ²
	Zwischensumme Erdgeschoss	70,55 m²
Dachgeschoss:	Eltern	16,20 m ²
	Kind 1	14,93 m ²
	Kind 2	15,43 m ²
	Bad	8,75 m ²
	Flur	6,52 m ²
	Zwischensumme Dachgeschoss	61,83 m²
	Wohnfläche insgesamt (EG +DG):	132,38 m²

Für die Doppelhaushälfte ergibt sich damit eine Wohnfläche von insgesamt ca. 132 m² (ohne Terrasse). Die Nutzfläche des Kellergeschosses beträgt ca. 72 m²

Hinweis:

Die Angabe der Wohn- und Nutzfläche erfolgt lediglich zu informatorischen Zwecken, da für die Sachwertermittlung nicht relevant. Nach den Vorgaben der ImmoWertV bildet Grundlage für die Sachwertermittlung die Bruttogrundfläche des Objektes.

9.9 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Anhand der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte wird das Jahr 2006 als Baujahr zugrunde gelegt. Das Gebäudealter beträgt damit zum Wertermittlungsstichtag 17 Jahre.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Für Doppelhaushälften wird gemäß ImmoWertV von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Maßgebend ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, nicht die restliche technische Lebensdauer der baulichen Anlage. Grundsätzlich wird die Restnutzungsdauer aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Damit ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag eine rechnerische Restnutzungsdauer des Gebäudes von 63 Jahren.

10 Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts

10.1 Immobilienmarktbericht Bayern 2022

Gemäß dem Immobilienmarktbericht 2022 des Oberen Gutachterausschusses in Bayern wies der Immobilienmarkt in Bayern 2021 einen Gesamtumsatz von über 70 Milliarden Euro auf. Im Freistaat Bayern konzentriert sich ein Großteil der wirtschaftlichen Gesamtleistung insbesondere auf die groß- und mittelstädtischen Agglomerationsbereiche München, Nürnberg-Fürth-Erlangen, Augsburg, Ingolstadt, Regensburg, Würzburg, Landshut und Rosenheim. Auffällig ist nach wie vor ein ausgeprägtes Süd-Nord-Gefälle mit der Ausnahme der Region Nürnberg-Fürth-Erlangen, das sich nicht nur im gewerblichen Bereich, sondern auch im Bereich des Wohnungsbaus widerspiegelt.

Auf das Gesamtgebiet Bayerns betrachtet, hat sich die bayerische Konjunktur gerade auch während der vergangenen Jahre, die durch die Weltwirtschaftskrise die europäische Schuldenkrise und die Corona-Pandemie geprägt waren, als großer Stabilitätsfaktor in Deutschland erwiesen. Mit seinem durchschnittlichen Wirtschaftswachstum während der letzten Jahre nimmt Bayern stets einen Platz in der Spitzengruppe der Bundesländer Deutschlands ein.

10.2 Wohnimmobilienmarkt Stadt Straubing

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Straubing wurde zuletzt im Jahr 2021 ein Grundstücksmarktbericht für die Jahre 2019 und 2020 veröffentlicht. Ein neuerer Grundstücksmarktbericht wurde bis zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht veröffentlicht. Nach Auskunft des Gutachterausschusses ist die Veröffentlichung eines neuen Grundstücksmarktberichts erst im Jahr 2024 vorgesehen.

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht war in den Jahren 2019/2020 mit insgesamt 1250 Urkunden ein Anstieg der Kaufverträge gegenüber dem Zeitraum 2017/2018 um etwa 8,2 % zu verzeichnen. Auf die bebauten Grundstücke (im Wesentlichen Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser) entfiel dabei ein Anteil von ca. 32 %. Die Hauptaktivitäten des Marktgeschehens entfielen mit einem Anteil von 54 % auf Eigentumswohnungen. Beim Geldumsatz der bebauten Grundstücke zeigte sich dabei ein erheblicher Anstieg von ca. 41 % gegenüber dem letzten Berichtszeitraum.

Hinsichtlich Erbbaurechten bzw. Erbbaugrundstücken enthält der Grundstücksmarktbericht keine Aussagen.

Allgemein bedingten die Attraktivität der Region als Arbeits- und Wohnstandort und die günstige Zinslage in den letzten Jahren eine rege Nachfrage nach Wohnraum in allen Segmenten. Wohnraum in der Stadt Straubing ist knapp, weshalb seit 2016 ein regelrechter Preisschub in der Stadt Straubing zu beobachten war. Interessenten nach Wohneigentum weichen daher auch in Neubaugebiete der nahe gelegenen, preiswerteren Umlandgemeinden aus.

10.3 Aktuelle Marktentwicklungen

(Quelle: IVD Marktbericht Wohnimmobilien Bayern – Frühjahr 2023)

Infolge sprunghafter angestiegener Bauzinsen, steigender Baukosten sowie stark steigender Energie- und Lebenshaltungskosten gaben viele potenzielle Käufer oder Bauherren ihre Kauf- und Bauabsichten auf und orientierten sich verstärkt in Richtung Mietmarkt. Zudem wurde die Nachfrage auf dem Mietmarkt zusätzlich durch Flüchtlinge aus der Ukraine deutlich verstärkt.

Zwar beeinflussen sich Kauf- und Mietmarkt gegenseitig, jedoch laufen die Entwicklungen aufgrund der teilweise unterschiedlichen Einflussfaktoren nicht einheitlich. Während der Kaufmarkt spürbare Preisabschläge zu verzeichnen hatte, verfestigt sich im Frühjahr 2023 auf dem Mietmarkt der Trend zu steigenden Mieten.

In der Erhebung des IVD-Instituts Frühjahr 2023 werden die erfassten Nachlässe auf dem Kaufmarkt zwischen -5 % und -10 % angegeben.

10.4 Beurteilung Marktgängigkeit

Aufgrund der Marktentwicklungen seit dem Jahr 2022 ist u.a. aufgrund des deutlichen gestiegenen Zinsniveaus allgemein eine sinkende Nachfrage nach Wohnimmobilien zu beobachten. Dadurch ist derzeit bei Verkäufen generell mit längeren Vermarktungsdauern als in den letzten Jahren zu rechnen. Am Markt sind Preisrückgänge zu beobachten, dies betrifft insbesondere Objekte in schlechter Lage oder mit hohem Energieverbrauch. Gemäß telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss der Stadt Straubing, zeigen sich erste Preistendenzen in der Stadt Straubing mit einem Preisrückgang von durchschnittlich ca. 15 % für das 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Jahr 2022.

Erbbaurechte werden am Immobilienmarkt kaum gehandelt. Daher konnte auch der Gutachterausschuss der Stadt Straubing keine Vergleichsdaten zu Erbbaurechten zur Verfügung stellen. Allgemein gibt es viele Marktteilnehmer, welche Wohneigentum in Form eines Erbbaurechtes als nachteilig sehen und Objekte in Volleigentum bevorzugen würden.

Beim Bewertungsobjekt besteht jedoch aufgrund der Regelungen in § 9 des Erbbaurechtsvertrages ein Ankaufsrecht, wonach der Grundstückseigentümer verpflichtet ist, das Erbbaugrundstück auf Verlangen des Erbbauberechtigten an diesen zu verkaufen. Hinsichtlich der Regelungen zum Grundstücksankauf wird auf den Erbbaurechtsvertrag verwiesen. Für den Erbbauberechtigten besteht damit grundsätzlich die Möglichkeit, das Erbbaurecht (künftig) in Volleigentum umzuwandeln.

Insgesamt wird die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes daher als durchschnittlich eingestuft.

11 Grundlagen für die Wertermittlung

11.1 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 marktconformsten 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 Einzelfalles zu wählen.

11.2 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 – 4 zuordnen lassen.

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

11.3 Verfahrensauswahl für die Wertermittlung des fiktiven Volleigentums

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Bei der Vermarktung von Wohnimmobilien spielen Ertragsgesichtspunkte nur eine untergeordnete Rolle. Diese Objekte werden i. d. R. für Zwecke der Eigennutzung gebaut oder gekauft. Dominierend ist deshalb meist der Wunsch nach Wohnungseigentum. Investitionen in Immobilien dieser Art zielen nicht auf die Generierung möglichst hoher Renditen im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ab. Der Erwerber gibt sich also im Allgemeinen auch mit einer vergleichsweise niedrigen Rendite zufrieden, da durch den Kauf nicht nur ökonomische Ziele befriedigt werden sollen. Die Bewertung erfolgt in diesen Fällen in der Regel nach dem Sachwertverfahren bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern.

Im vorliegenden Fall ist beim Bewertungsobjekt eine Eigennutzung von vorrangiger Bedeutung. Die Bewertung des fiktiven Volleigentums erfolgt daher nach dem **Sachwertverfahren**.

11.4 Verfahrensauswahl für die Wertermittlung des Erbbaurechts

Gemäß § 48 der ImmoWertV ist der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 der ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Gemäß § 49 ImmoWertV kann der Wert des Erbbaurechts im Vergleichswertverfahren wie folgt ermittelt werden:

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte,
2. ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder
3. ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des Satzes 2.

Im vorliegenden Fall wird die **finanzmathematische Methode** für die Wertermittlung zugrunde gelegt, da der Gutachterausschuss der Stadt Straubing keine geeigneten Vergleichspreise für veräußerte Erbbaurechte zur Verfügung stellen konnte.

11.5 Verfahrensablauf auf Basis der finanzmathematischen Methode

Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz der ImmoWertV.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus

- dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und
- der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise der Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts.

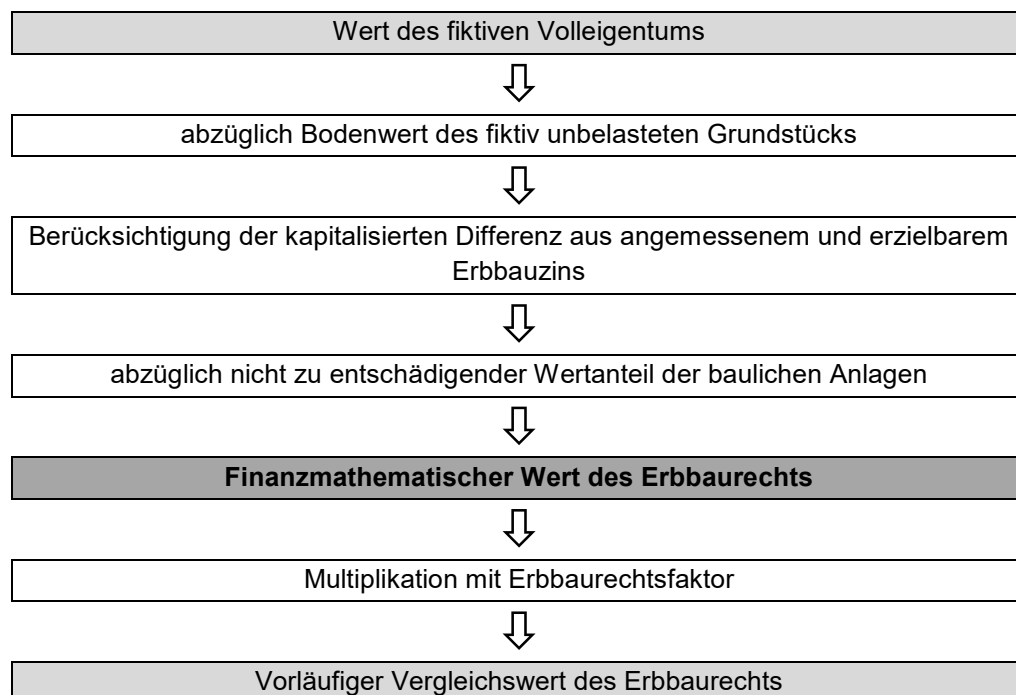
Sofern die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt ist zusätzlich der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

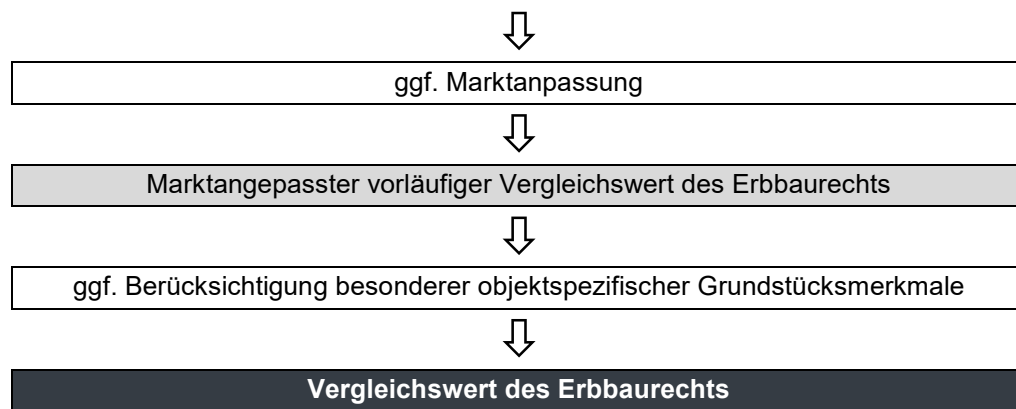
Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktor.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht in der Regel dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts, da die Marktanpassung durch den Erbbaurechtsfaktor in der Regel bereits hinreichend berücksichtigt ist.

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

Schematisch stellt sich der vorstehend beschriebene Verfahrensablauf wie folgt dar:





12 Wert des fiktiven Volleigentums

Im Rahmen des im Vorkapitel schilderten Verfahrensablaufs ist zunächst der Wert des fiktiven Volleigentums zu ermitteln:

12.1 Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks

Gemäß § 40 der ImmoWertV kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Nachdem im vorliegenden Fall keine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zur Verfügung stehen, wird als Ausgangsbasis für die Bodenwertermittlung der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert verwendet.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Straubing wurde folgender relevante Bodenrichtwert veröffentlicht:

Bodenrichtwert per 01.01.2022:	220 €/m²
Bodenrichtwertzone:	1319
Entwicklungszustand:	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4 / WGFZ 0,8

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit etc. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Hierzu sind für das Bewertungsgrundstück folgende wertbeeinflussende Merkmale zu prüfen:

12.1.1 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Der Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2022) weicht vom Wertermittlungsstichtag (20.06.2023) um rund 18 Monate ab.

In den letzten Jahren waren allgemein stark steigende Bodenpreise zu verzeichnen. Seit der ersten Jahreshälfte 2022 waren geänderte Marktbedingungen festzustellen aufgrund rasant gestiegener Finanzierungskosten, starker Inflation, Verteuerungen bei Baukosten und Handwerkerleistungen sowie den Auswirkungen des Ukraine-Krieges insbesondere im Energiesektor. Dadurch war insgesamt eine erheblich reduzierte Nachfrage nach Immobilien bei gleichzeitig breiterem Angebot festzustellen.

Der deutliche Preisanstieg der letzten Jahre erscheint aufgrund der Marktveränderungen vorerst gestoppt zu sein. Auf eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse (zeitliche Anpassung) wird daher verzichtet.

12.1.2 Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf eine Grundflächenzahl von 0,4 bzw. auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl von 0,8. Dies entspricht damit auch der maximal möglichen Bebauung nach den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Anhand der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 3481/2 ergibt sich lediglich eine GRZ von 0,25 und eine wertrelevante GFZ von 0,44 (vgl. Kapitel 9.8.1 bzw. 9.8.2). Das Bewertungsgrundstück ist damit baulich unterausgenutzt.

Gemäß den Erläuterungen des Gutachterausschuss der Stadt Straubing zu den Bodenrichtwerten per 01.01.2022 wurde jedoch mitgeteilt, dass die wertrelevante Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl keinen feststellbaren Einfluss auf die Bodenrichtwerte haben. Umrechnungskoeffizienten wurden daher nicht ermittelt.

Eine Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung wird daher nicht vorgenommen.

12.1.3 Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale

Sonstige Abweichungen des Bewertungsgrundstückes von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit etc. – liegen nicht vor und werden nicht berücksichtigt.

12.1.4 Berechnung Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks

Es ergibt sich damit folgender Bodenwertansatz:

Ableitung Bodenwertansatz:	Wertanpassung:	Ansatz:
Ausgangswert Bodenrichtwert per 01.01.2022		220 €/m ²
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	entfällt	x 1,00
Anpassung an Maß der baulichen Nutzung	entfällt	x 1,00
Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale	entfällt	x 1,00
Bodenwertansatz:		220 €/m²

Die Bodenwertberechnung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

Bezeichnung	Fläche	Ansatz	Bodenwert
Flst. 3481/2	361 m ²	220 €/m ²	79.420 €
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks (gerundet):			80.000 €

Der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks beträgt rund 80.000 €.

12.2 Sachwert des fiktiven Volleigentums

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung geeigneter Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

12.2.1 Bewertungsbasis und Klassifizierung der baulichen Anlagen

Der Sachwert wird nach den durchschnittlichen Normalherstellungskosten auf Basis des Jahres 2010 (NHK 2010) berechnet. Gemäß der dabei vorzunehmenden Gebäudekategorisierung wird die Doppelhaushälfte als Gebäudetyp 2.01 klassifiziert (Doppelhaus, unterkellert, EG, ausgebautes DG), da das Gebäude am ehesten diesem Gebäudetyp entspricht.

12.2.2 Basispreis

Die in den NHK 2010 ausgewiesenen Basispreise beziehen sich für den jeweiligen Gebäudetyp auf 1 m² Bruttogrundfläche. Dabei wird grundsätzlich in 5 Standardstufen unterschieden (von Stufe 1 = sehr einfach bis Stufe 5 = stark gehoben). Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt aufgrund seiner Standardmerkmale. Dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen.

Aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und der vorhandenen Objektunterlagen wurde unter Abwägung sämtlicher Ausstattungsdetails eine Einstufung Doppelhaushälfte in die Standardstufe 3,1 ermittelt. Damit ergibt sich für die Doppelhaushälfte ein Basiskostenansatz von rund 800 €/m².

12.2.3 Baupreisindex / Regionalfaktor

Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag, wird durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Für das erste Quartal 2023 ergibt sich ein Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden von 176,4 (Basis 2010 = 100). Dies entspricht einer Erhöhung der Baukosten um 76,4 % gegenüber den ausgewiesenen Baukosten im Jahr 2010.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt. Der Gutachterausschuss der Stadt Straubing verwendet keinen Regionalfaktor.

12.2.4 Baunebenkosten, Außenanlagen

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die Außenanlagen (beinhalten ebenso Kanal, öffentliche Anschlüsse wie auch Wege, Plätze, Einfriedungen etc.) werden für das Bewertungsobjekt pauschal mit 3 % angesetzt.

12.2.5 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist mit dem sog. Alterswertminderungsfaktor zu berücksichtigen. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

12.2.6 Sachwertfaktor

Gemäß der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Sachwert durch geeignete Sachwertfaktoren an die Marktverhältnisse anzupassen. Mit der Marktanpassung bezeichnet man die rechnerische Anpassung der ermittelten Sachwerte an das tatsächliche Preis- und Marktniveau vor Ort, durch die Erkenntnisse/Informationen des Gutachterausschusses. Die Marktanpassung erfolgt gleichermaßen auf Gebäude- und Bodenwert. Diese Sachwertfaktoren werden durch „Gegenbewertungen“ von verkauften Objekten abgeleitet.

Hierzu sind vorrangig die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren heranzuziehen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Straubing hat in seinem Grundstücksmarktbericht per 31.12.2020 Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser veröffentlicht. Dabei wurde eine Spanne der Sachwertfaktoren von 0,89 – 2,36 und ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,54 ausgewiesen. Es konnten dabei Abhängigkeiten von der Höhe des vorläufigen Sachwertes festgestellt werden: Je niedriger der vorläufige Sachwert desto höher ist in der Regel der Sachwertfaktor. Bei einem vorläufigen Sachwert von 400.000 € wurde ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,22 angegeben.

Beim Bewertungsobjekt ist als nachteilig zu sehen, dass keine Garage vorhanden ist. Außerdem ist die aktuelle Marktsituation mit rückläufiger Preisentwicklung zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjektes wird daher zum Wertermittlungsstichtag ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,10 als sachgerecht erachtet und für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

12.2.7 Sachwertberechnung des fiktiven Volleigentums

Die Sachwertberechnung des fiktiven Volleigentums stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

Gebäude	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (NHK 2010)				Durchschnittl. Herstell.kosten
	BGF	Kosten €/BGF	Korrekturfaktor	Faktor BPI	EUR
Doppelhaushälfte	270 m ²	800	1,00	1,764	381.024
Summe:	270 m ²				381.024

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:				381.024
Restnutzungsdauer:	63 Jahre			
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre			
ergibt Alterswertminderungsfaktor:				x 0,7875
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:				300.056
Anteil der Außenanlagen:	3%			9.002
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen				309.058
Bodenwert:				79.420
Vorläufiger Sachwert:				388.478
Marktanpassung:	10%	(SW-Faktor 1,10)		38.848
Marktangepasster vorläufiger Sachwert: (fiktives Volleigentum)				427.326

Der Sachwert des fiktiven Volleigentums beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 427.000 €.

(Dies entspricht umgerechnet einem Wert von rund 3.235 € pro m² Wohnfläche.)

13 Wert des Erbbaurechts

13.1 Kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins

Mit dem Ansatz der kapitalisierten Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins soll der Wertvorteil des Erbbauberechtigten berücksichtigt werden, der sich dadurch ergibt, dass der tatsächlich gezahlte Erbbauzins in der Regel geringer ist als der, der bei Neuabschluss zu zahlen wäre. Dieser Vorteil ergibt sich daraus, dass langfristig betrachtet, die Bodenwerte stärker angestiegen sind als der Verbraucherpreisindex.

In § 50 ImmoWertV wird der der angemessene Erbbauzinssatz definiert, als der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz.

Der Gutachterausschuss der Stadt Straubing hat keine Daten zu Erbbauzinssätzen veröffentlicht. Aus Untersuchungen des Deutschen Erbbaurechtsverbandes wurde festgestellt, dass die überwiegende Mehrheit der vereinbarten Erbbauzinssätze im Wohnbereich in einer Spanne von 3 % bis 5 % liegen. Im vorliegenden Fall wird für die Wertermittlung ein angemessener Erbbauzinssatz von 4 % zugrunde gelegt. Dies entspricht auch dem Erbbauzinssatz, welcher im Erbbaurechtsbestellungsvertrag vom 08.05.2006 als Grundlage für den Erbbauzins verwendet wurde. Es ergibt sich damit ein angemessener Erbbauzins von jährlich 3.176,80 (= 4 % aus Bodenwert 79.420 €).

Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeit ergibt. Der vertraglich und gesetzlich zulässige Erbbauzins wurde bereits im Kapitel 5 „Wesentliche Eckpunkte des Erbbaurechtsvertrages“ mit jährlich 3.155,73 ermittelt.

Die Differenz zwischen dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins ist über die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu kapitalisieren.

Es ergibt sich damit folgende Berechnung:

Angemessener Erbbauzins jährlich (4 % aus 79.420 €)		3.176,80 €
Erzielbarer Erbbauzins jährlich	-	3.155,73 €
Differenz jährlich	=	21,07 €
Barwertfaktor (4,0 %, Restlaufzeit Erbbaurecht 49 Jahre)	x	21,3415
Kapitalisierte Differenz aus angemessenem u. erzielbarem Erbbauzins	=	449,67 €

13.2 Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen

Das Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag eine rechnerische Restnutzungsdauer von 63 Jahren, während die Restlaufzeit des Erbbaurechts lediglich 49 Jahre beträgt. Damit ist am Ende der Erbbaurechtslaufzeit noch ein Wertanteil der baulichen Anlagen vorhanden. Gemäß den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages hat der Grundstückseigentümer davon lediglich 2/3 des Wertes zu entschädigen. Der nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf ist daher auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen.

Dieser wird wie folgt berechnet:

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (vgl. 12.2.7)		381.024 €
Alterswertminderungsfaktor (14 Jahre RND bei Vertragsablauf / 80 J. GND)	x	0,1750
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	66.679 €
zzgl. Anteil der Außenanlagen 3 %	+	2.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	68.679 €
zzgl. Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	+	79.420 €
Vorläufiger Sachwert	=	148.099
Marktanpassung (SW-Faktor 1,10)	x	1,10
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (bei Vertragsablauf) = Wert des fiktiven Volleigentums (bei Vertragsablauf)	=	162.909 €
abzgl. Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	-	79.420 €
Wertanteil der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf	=	83.489 €
Abzinsungsfaktor (4,0 %, Restlaufzeit Erbbaurecht 49 Jahre)	x	0,1463
Wertanteil der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf, abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag	=	12.214 €
davon nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen		1/3
Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen (in €)		4.071 €

13.3 Erbbaurechtsfaktor

Gemäß § 22 der ImmoWertV dienen Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse, soweit sie nicht bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt sind. Erbbaurechtsfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten ermittelt.

Gemäß ImmoWertV sind sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen, zusätzlich zum Erbbaugrundstücksfaktor zu berücksichtigen.

Im Erbbaurechtsvertrag des Bewertungsobjektes ist für den Erbbauberechtigten positiv zu sehen, dass ein Ankaufsrecht für das Grundstück mit festgelegten Ankaufsbedingungen enthalten ist. Damit besteht für den Erbbauberechtigten im vorliegenden Fall die Möglichkeit das Erbbaurecht in Volleigentum umzuwandeln. Häufig besteht diese Möglichkeit für den Erbbauberechtigten nicht, da beispielsweise kirchliche Erbbaurechtsgeber nicht an einem Grundstücksverkauf interessiert sind.

Ansonsten wurden keine außergewöhnlichen Regelungen im Erbbaurechtsvertrag festgestellt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Straubing hat keine Erbbaurechtsfaktoren veröffentlicht. Da auch von benachbarten Gutachterausschüssen keine Erbbaurechtsfaktoren zur Verfügung gestellt werden konnten wird für das Bewertungsobjekt ein objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstücksfaktor von 1,0 als sachgerecht erachtet und für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

13.4 Marktanpassung

Gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge vorgenommen werden, sofern die die allgemeinen Wertverhältnisse bei der Ermittlung der vorläufigen Verfahrenswerte nicht ausreichend berücksichtigt werden konnte. In der Regel ist bei Erbbaurechten eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich, da der Erbbaurechtsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Marktanpassung ist daher nicht erforderlich.

13.5 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Nach den Vorgaben der ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

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 und 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,
- Baumängel und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen,
- grundstücksbezogene Rechten und Belastungen.

Im vorliegenden Fall sind für das Bewertungsobjekt zu berücksichtigen:

13.5.1 Erforderliche Aufräumarbeiten und Schönheitsreparaturen

Wie bereits geschildert, befand sich das Bewertungsobjekt zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung in einem unterdurchschnittlichen und ungepflegten Zustand.

Für erforderliche Aufräumarbeiten und Schönheitsreparaturen wird nach sachverständigem Ermessen ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 5.000 € berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem zugrunde gelegten Wertansatz nicht um die Schadensbeseitigungskosten handelt, sondern um den Betrag, den ein potentieller Erwerber voraussichtlich vom Kaufpreis in Abzug bringen würde gegenüber einem mängelfreien Objekt. Die tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten können daher deutlich davon abweichen.

13.6 Wertberechnung des Erbbaurechts

Es ergibt sich damit insgesamt folgende Wertberechnung für das Erbbaurecht:

Wert des fiktiven Volleigentums (vgl. 12.2.7)		427.326 €
abzgl. Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks (vgl. 12.1.4)	-	79.420 €
zzgl. kapitalisierte Differenz aus angem. und erzielb. Erbbauzins (vgl. 13.1)	+	450 €
abzgl. nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen (vgl. 13.2)	-	4.071 €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	344.285 €
x Erbbaurechtsfaktor (vgl. 13.3)	x	1,0
Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	344.285 €
Marktanpassung (vgl. 13.4)	+/-	0 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	344.285 €
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. 13.5.1)	-	5.000 €
Vergleichswert des Erbbaurechts	=	339.285 €
	gerundet	339.000 €

14 Bewertung der Rechte in Abt. II

Gemäß Gerichtsauftrag sind die in Abteilung II Nr. 1 und 2 eingetragenen Rechte gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird.

14.1 Erbbauzins (Ifd. Nr. 1 in Abt. II)

Die Wertminderung durch die Erbbauzinsreallast entspricht dem Barwert der vertraglich und rechtlich erzielbaren Erbbauzinsen.

Erzielbarer Erbbauzins jährlich		3.155,73 €
x Barwertfaktor (Zinssatz 4,0 %, Restlaufzeit 49 Jahre)	x-	21,3415
Barwert der Erbbauzinsreallast	=	67.348,01 €
	gerundet:	67.000 €

14.2 Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle (Ifd. Nr. 2 in Abt. II)

Zum Verkehrswert eines Vorkaufsrechts können keine allgemeinen Regeln aufgestellt werden. Nach herrschender Meinung haben Vorkaufsrechte für sich allein keinen Wert, da sie nicht frei handelbar sind.

Das Vorkaufsrecht vermindert aus der Sicht eines Kreditgebers aber den Wert des Grundstücks mit der Begründung, dass der Eigentümer schwerer einen Käufer finden wird als ohne das Vorkaufsrecht. Zur Bemessung der Wertminderung gibt es dabei unterschiedliche Bewertungsansätze mit Risikoabschlägen in der Regel zwischen 1 % und 5 %.

Im vorliegenden Fall wird ein Risikoabschlag von 3.000 € als angemessen erachtet. Dies entspricht einem Ansatz von rund 1 % des Verkehrswertes.

15 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Erbbaurecht. Die Wertableitung für das Erbbaurecht erfolgte dabei im Rahmen des Vergleichswertes nach der finanzmathematischen Methode gemäß den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Aufgrund der Notwendigkeit für das Zwangsversteigerungsverfahren den „lastenfreien Verkehrswert“ als wertbestimmend zu ermitteln, weicht der „Verkehrswert des Erbbaurechts nach ZVG“ vom „Verkehrswert des Erbbaurechts nach BauGB“ ab, da bei Letztgenanntem alle Eintragungen in Abt. II im Wert bereits berücksichtigt sind. Daher erfolgt eine getrennte Wertableitung aller Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs und Zusammenfassung zu einem „Barpreis“. Dieser Barpreis ist im Grundsatz identisch mit dem Verkehrswert nach BauGB, also dem Wert der auf dem freien Markt erzielbar wäre.

Nachfolgend erfolgt eine Gegenüberstellung der Verkehrswerte nach BauGB bzw. ZVG:

Vergleichswert des Erbbaurechts, gerundet	339.000 €
abzüglich Werteeinfluss aus Rechten und Belastungen:	
lfd. Nr. 1 Erbbauzins	*)
lfd Nr. 2 Vorkaufsrecht	- 3.000 €
= Verkehrswert nach § 194 BauGB, belastet	336.000 €

*) Der Wertanteil des Erbbauzinses ist bei der Ermittlung des Vergleichswertes bereits berücksichtigt.

Verkehrswert gemäß ZVG, lastenfrei	406.000 €
abzüglich Werteeinfluss aus Rechten und Belastungen:	
lfd. Nr. 1 Barwert des Erbbauzinses	- 67.000 €
lfd Nr. 2 Vorkaufsrecht	- 3.000 €
= Barpreis (identisch mit dem Verkehrswert nach § 194 BauGB)	336.000 €

Nach Abwägung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des gewonnenen Eindruckes, sowie im Hinblick auf die am Immobilienmarkt erzielten Preise für ähnliche Objekte, wird der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt in Sachsenring 71, 94315 Straubing (Erbbaurecht am Flurstück 3481/2 der Gemarkung Straubing) zum Stichtag 20.06.2023 begutachtet auf rund

406.000 € im unbelasteten Zustand bzw.

**336.000 € im belasteten Zustand unter Berücksichtigung
der Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.**

16 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, Sachwertfaktoren, 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 28.07.2023

Thomas Strunz

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

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

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

17 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
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LZ	Liegenschaftszins
MEA	Miteigentumsanteil
MFH	Mehrfamilienhaus
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Jahresreinertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoE	Jahresrohertrag
TG	Tiefgarage
UG	Untergeschoss
VG	Vollgeschoss
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
Wfl.	Wohnfläche

18 Verzeichnis der Anlagen

- Lageplan
- Luftbild
- Bauplanunterlagen aus der Bauakte
- Fotodokumentation



0 2 4 6 8m
Maßstab 1:500
Gedruckt am 24.07.2023 15:40
<https://v.bayern.de/PLhnp>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers





0 2 4 6 8m

Maßstab 1:500

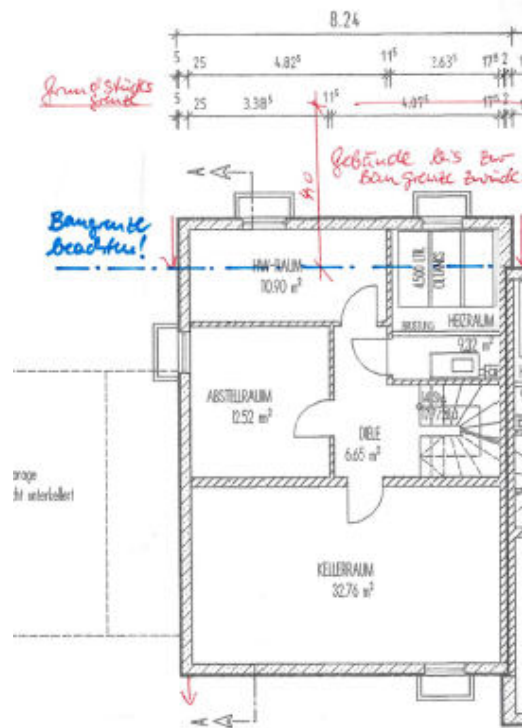
Gedruckt am 24.07.2023 15:42

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

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

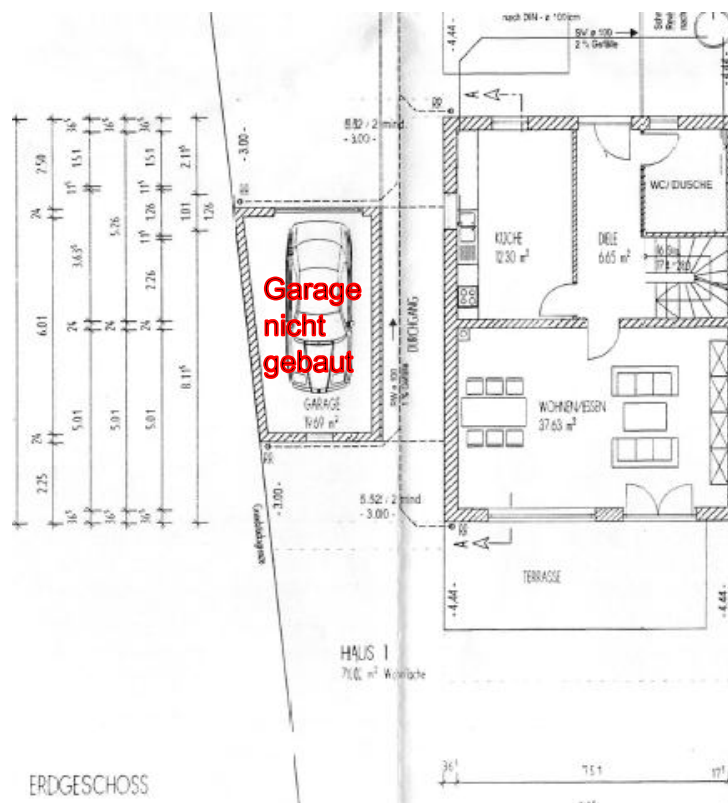


Grundriss Kellergeschoss (aus Tekturplan 2006)



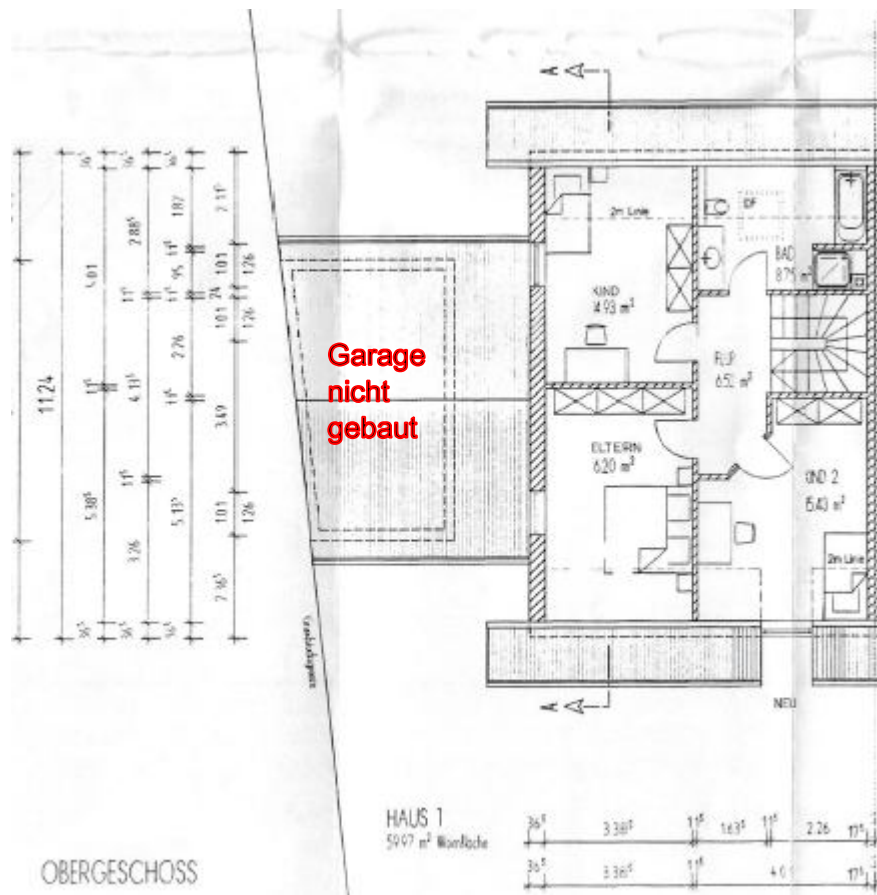
KELLERGESCHOSS
HAUS 1

Grundriss Erdgeschoss (aus Tekturplan 2009):

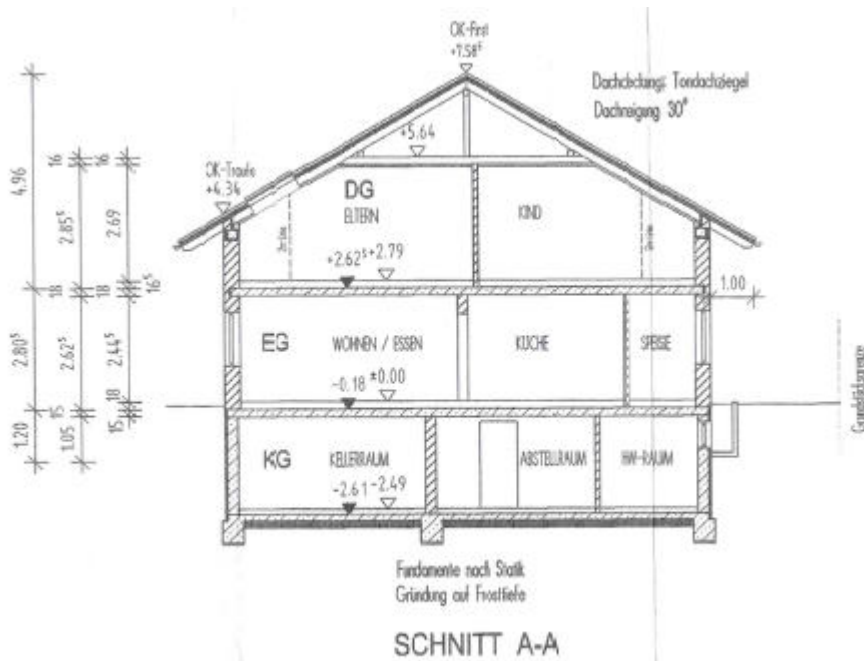


ERDGESCHOSS

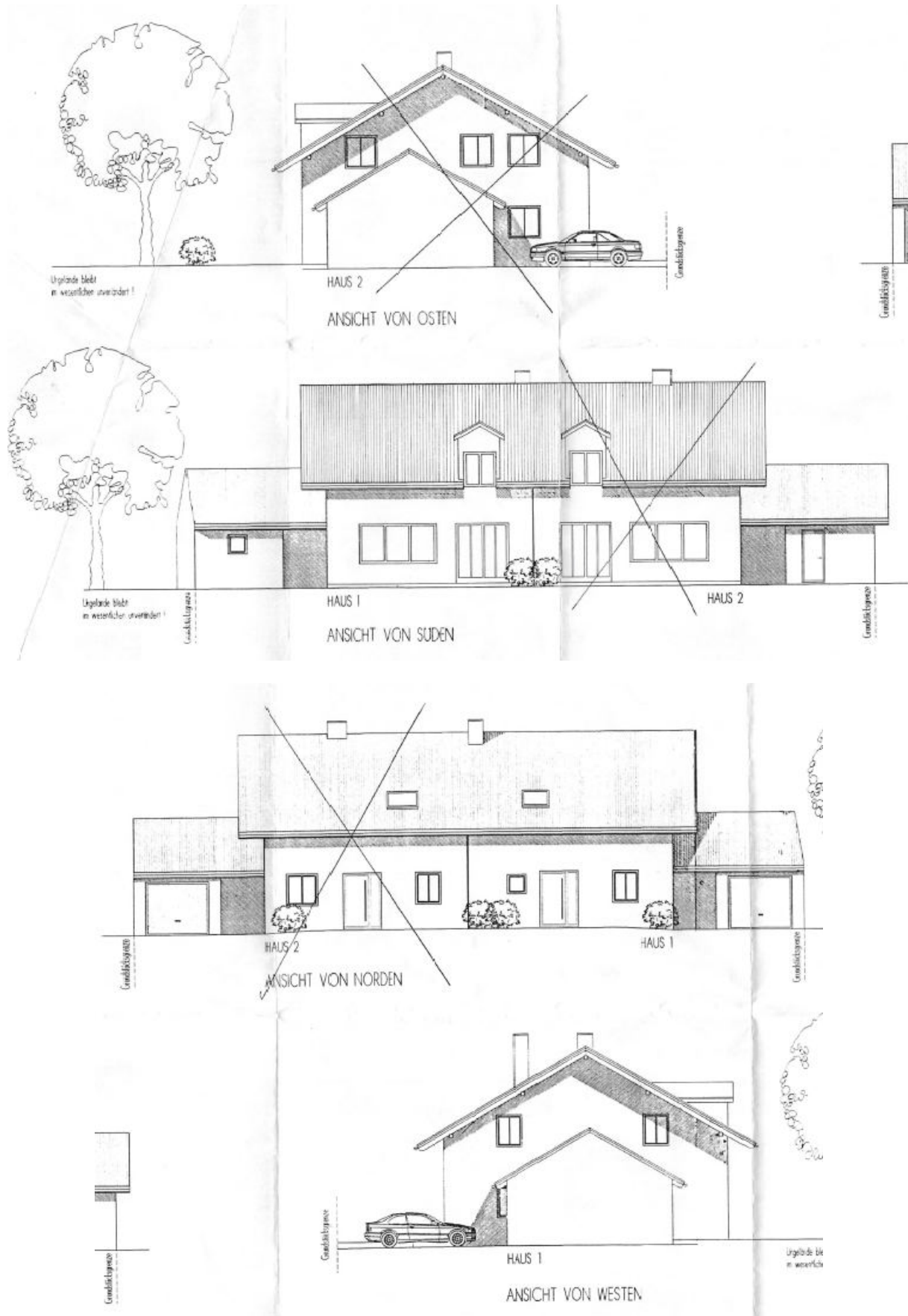
Grundriss Dachgeschoss (aus Tekturplan 2009)



Schnitt (aus Tekturplan 2006):



Ansichten (Tekturplan 2009)



Fotodokumentation (Fotoaufnahmen vom 20.06.2023)

Außen

Ansicht Nordseite (Hauseingang)



Außen

Ansicht Westseite



Außen

Ansicht Südseite



Außen
Terrassenbereich



Außen
Terrassenbereich



Außen
Gartenbereich



Kellergeschoss
Waschraum



Kellergeschoss
Waschraum



Kellergeschoss
Lagerraum



Kellergeschoss
Heizungsraum



Kellergeschoss
Heizungsraum



Kellergeschoss
Sicherungskasten



Erdgeschoss
Flur mit Hauseingangstür



Erdgeschoss
WC



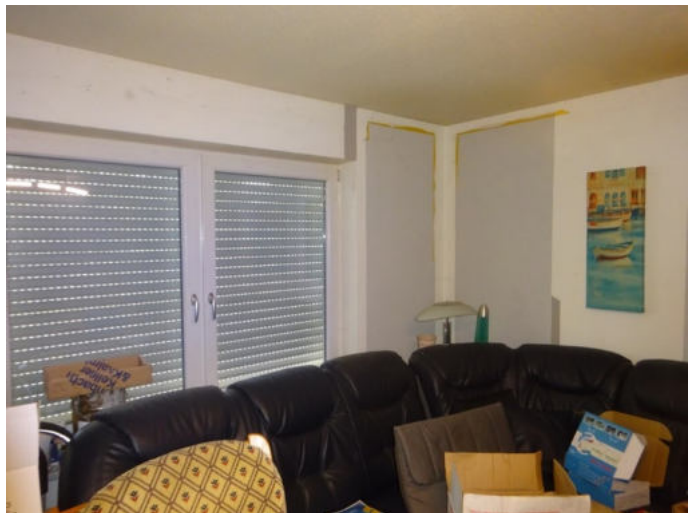
Erdgeschoss
WC



Erdgeschoss
Wohnzimmer



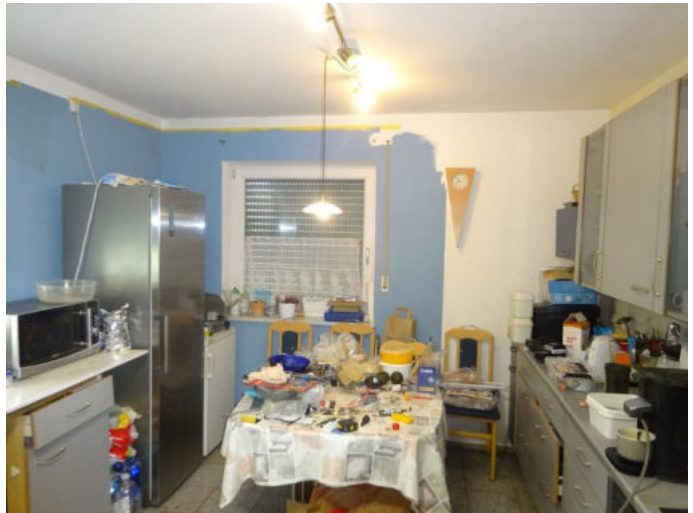
Erdgeschoss
Wohnzimmer



Erdgeschoss
Wohnzimmer



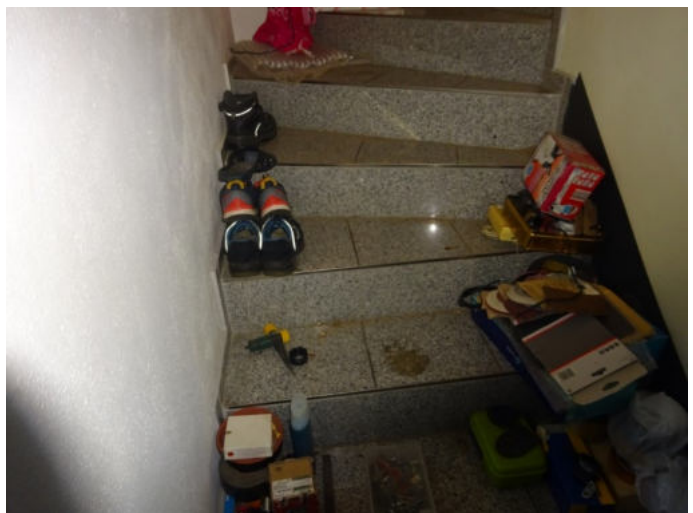
Erdgeschoss
Küche



Erdgeschoss
Küche



Erdgeschoss
Treppe zum Dachgeschoss



Dachgeschoss
Bad



Dachgeschoss
Bad



Dachgeschoss
Bad



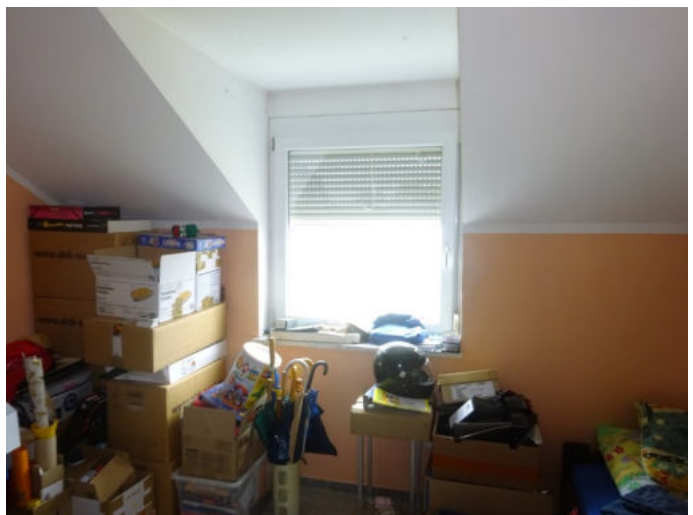
Dachgeschoss
Zimmer



Dachgeschoss
Zimmer



Dachgeschoss
Zimmer mit Dachgaube



DSC04566
Zimmer



Spitzboden
Bodenbelag Spitzboden



Spitzboden
Dachansicht

