

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

**Eigentumswohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoß mit Kellerraum
in 94315 Straubing, Albrechtsgasse 41**

138/1.000 Miteigentumsanteil an
Flurstück 274/2 der Gemarkung Straubing

Akten-/Geschäftszeichen: K 15/23

Hinweis: Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich!

Gutachten Nr.:	012/2024	Auftraggeber:
Wertermittlungsstichtag:	25.01.2024	Amtsgericht Straubing
Qualitätsstichtag:	25.01.2024	Kolbstr. 11
Datum des Gutachtens:	13.02.2024	94315 Straubing

Thomas Strunz
Löhstraße 1, 84130 Dingolfing
Tel.: 08731/326340-79
Email: 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	Teilungserklärung	7
6	Lage und Umgebung	8
7	Grundstücksbeschreibung	11
8	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	12
9	Gebäudebeschreibung	15
10	Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarkt.....	19
11	Grundlagen für die Wertermittlung.....	20
12	Vergleichswert Eigentumswohnung.....	21
13	Ableitung Verkehrswert.....	28
14	Schlussbemerkung	29
15	Abkürzungsverzeichnis	30
16	Verzeichnis der Anlagen.....	31

1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt sechs Wohneinheiten. Bei dem Mehrfamilienhaus handelt es sich um einen Altbau, welcher sich in zentraler Lage von Straubing befindet. Gemäß Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche 65,34 m ² . Der Wohnung ist außerdem ein Kellerraum zugeordnet. Die Wohnung wurde zum Wertermittlungsstichtag vom Eigentümer selbst bewohnt. Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich.
Bewertungszweck:	Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
Objektadresse:	Albrechtsgasse 41, 94315 Straubing
Flurstück und Grundstücksgröße:	138/1.000 Miteigentumsanteil am Flurstück Nr. 274/2 der Gemarkung Straubing zu 247 m ² .
Objektart:	Eigentumswohnung mit Kellerraum
Objektansicht:	 <i>(Mehrfamilienhaus Albrechtsgasse 41, Straßenansicht)</i>
Baujahr / Modernisierung:	Ursprungsbaujahr nach Angabe um 1850, laufende Instandhaltungen sind augenscheinlich erfolgt, größere Modernisierungsmaßnahmen haben nach Auskunft der Hausverwaltung in den letzten Jahren nicht stattgefunden.
Wohnfläche:	65,34 m ² lt. Teilungserklärung
Wertermittlungsstichtag:	25.01.2024
Qualitätsstichtag:	25.01.2024
Vergleichswert:	140.000 €
Verkehrswert:	140.000 € <i>(entspricht ca. 2.140 € pro m² Wohnfläche)</i>

2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Straubing erteilte mir mit Beschluss vom 16.11.2023 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

**Eigentumswohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss mit Kellerraum
in 94315 Straubing, Albrechtsgasse 41**
138/1.000 Miteigentumsanteil an
Flurstück 274/2 der Gemarkung Straubing

Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 09.01.2024 ordnungsgemäß zur Besichtigung vor Ort am 25.01.2024 geladen. Der Grundstückseigentümer, welcher die bewertungsgegenständliche Wohnung selbst bewohnt, ist zum Ortstermin nicht erschienen. Eine Innenbesichtigung der Wohnung konnte daher nicht erfolgen.

Eine Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum:	25.01.2024
Zeitraum:	10:00 Uhr – 10:30 Uhr
Teilnehmer:	- Vertreter der Gläubigerin <i>(aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt)</i> - Herr Thomas Strunz (ö. b. u. v. Sachverständiger)
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Innen konnte lediglich der zugängliche Gemeinschaftsflur und das Treppenhaus besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der Wohnung und des zugeordneten Kellerraums war nicht möglich.

Das in 2-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 31 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 vom Unterzeichner für die Wertermittlung herangezogen:

- Grundbuchauszug Amtsgericht Straubing, Blatt 13241, Abdruck vom 20.11.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Luftbild und Lageplan aus BayernAtlas-plus
- Notarielle Teilungserklärung vom 07.08.1981 sowie Änderung der Teilungserklärung vom 19.11.1984 einschl. Aufteilungsplan
- Grundriss der Wohnung aus Aufteilungsplan
- Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Straubing
- Informationen von der zuständigen Hausverwaltung (Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen, Wirtschaftsplan 2023, Angaben zum Hausgeld und zur Instandhaltungsrücklage)
- Flächennutzungs- und Bebauungsplan der Stadt Straubing
- Bodenrichtwertauskunft 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
- einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte
- Wertermittlungsrichtlinien und Wertermittlungsverordnungen in der derzeit gültigen Fassung
- Informationen aus allgemein zugänglichen Quellen

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

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

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

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

4 Grundbuchamtlicher Nachweis

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

Auszug vom:	20.11.2023
Amtsgericht:	Straubing
Grundbuch von:	Straubing

4.1 Bestandsverzeichnis

Blatt	lfd. Nr. BV	Bezeichnung lt. Grundbuch	Flurstück	Größe	Sondereigen- tum Nr.	Miteigentums- anteil	anteilige Grdst.größe
13241	1	Albrechtsgasse 41	274/2	247 m ²	5	138/1.000	34,09 m ²

Mit dem Miteigentumsanteil verbunden ist das Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5.

4.2 Abteilung I, Eigentümer

Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Angabe.

4.3 Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch sind folgende Lasten / Beschränkungen eingetragen:

Blatt	Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
13241	5	1	274/2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Straubing, AZ: K 15/23) eingetragen am 03.11.2023

Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

4.4 Abteilung III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

5 Teilungserklärung

Mit notarieller Teilungserklärung URNr. 1827/1981 vom 07.08.1981 erfolgte die Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Mit notarieller Urkunde Nr. 2474/1984 vom 19.11.1984 erfolgte eine Änderung der Teilungserklärung. Das Mehrfamilienhaus wurde insgesamt in sechs Wohneinheiten aufgeteilt.

Die entsprechenden Notarurkunden haben dem Sachverständigen vorgelegen. Laut Teilungserklärung bzw. Änderung der Teilungserklärung ist das Objekt wie folgt beschrieben:

Wohnung Nr. 5:

Miteigentumsanteil zu 138/1.000 an Flurstück 274/2, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 5 laut Aufteilungsplan.

Die Wohnfläche ist in der Teilungserklärung mit 65,34 m² angegeben. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss.

Sondernutzungsrecht:

Der gegenständlichen Einheit ist gemäß Teilungserklärung kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Stellplatz:

Der gegenständlichen Einheit ist gemäß Teilungserklärung kein Stellplatz zugeordnet.

Beurteilung Teilungserklärung:

Insgesamt sind der Teilungserklärung keine für den Objekttyp unüblichen Regelungen zu entnehmen.

6 Lage und Umgebung

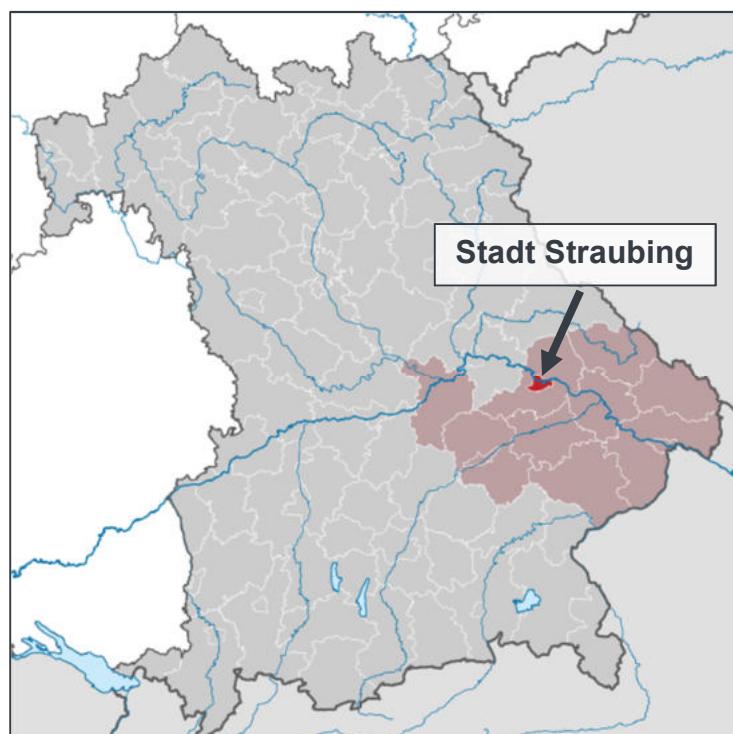
6.1 Beschreibung Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Straubing. Straubing ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Niederbayern mit rund 49.000 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 zentraler Lage von Straubing. Die Albrechtsgasse ist eine Seitenstraße in der Altstadt von Straubing, welche vom östlichen Stadtplatz (Ludwigsplatz) in Richtung Norden zur Kreuzung Fürstenstraße/Rentamtsberg weiterführt. Das Bewertungsobjekt liegt dabei rund 250 m in nördlicher Richtung vom Stadtplatz entfernt.

Die Nachbarbebauung ist insbesondere geprägt von mehrgeschossigen Wohngebäuden, welche zum Teil Ladeneinheiten im Erdgeschoss aufweisen. Östlich vom Bewertungsobjekt befindet sich das Karmelitenkloster Straubing.

Der Zugang zum Bewertungsobjekt ist nur von der Albrechtsgasse aus möglich. Bei der Albrechtsgasse handelt es sich um eine Einbahnstraße in einer 30er-Zone, welche nur von der Fürstenstraße in Richtung Ludwigsplatz befahrbar ist. Die Albrechtsgasse ist mit Kopfsteinpflaster gepflastert und verfügt beidseits über einen Gehweg. Auf der östlichen Seite bestehen Pkw-Stellplätze, welche tagsüber für die Allgemeinheit mit Parkschein zur Verfügung stehen und abends nur für Bewohner mit Parkausweis.

Das Bewertungsobjekt verfügt über keine eigenen Pkw-Stellplätze oder eine Tiefgarage. An Parkmöglichkeiten ist auf öffentliche Parkflächen oder Parkhäuser auszuweichen.

Einkaufsmöglichkeiten und Schulen 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 Sonderlinien 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
Einwohner Landkreis Straubing-Bogen	Bayer. Landesamt für Statistik	103.806
Entwicklungsprognose Stadt Straubing Jahr 2022 bis 2042	Bayer. Landesamt für Statistik	+4,1 %
Kaufkraftindex kreisfreie Stadt Straubing ²	MB-Research GmbH	99,0
Kaufkraftindex Bayern	MB-Research GmbH	108,7
Kaufkraftindex Deutschland	MB-Research GmbH	100,0
Arbeitslosenquote kreisfreie Stadt Straubing ³	Bundesagentur für Arbeit	2,5 %
Arbeitslosenquote Bayern	Bundesagentur für Arbeit	2,9 %
Arbeitslosenquote Deutschland	Bundesagentur für Arbeit	5,0 %

6.5 Beurteilung Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Lage der Stadt Straubing, nur rund 250 m vom Stadtplatz 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 gut beurteilt.

¹ Stand 31.12.2022

² Stand 2023

³ Stand Januar 2024

7 Grundstücksbeschreibung

7.1 Lageplan der Bewertungsgrundstücke

Das Flurstück 274/2 der Gemarkung Straubing ist in nachstehender Abbildung rot gekennzeichnet:



7.2 Grundstücksbeschaffenheit

- Grundstücksform: Das Flurstück 274/2 hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Die Grundstückslänge entlang der Albrechtsgasse beträgt rund 11 m, die Grundstückstiefe beträgt rund 22 m.
- Oberflächenform: Das Gelände ist nahezu eben, Richtung Stadtplatz nur leicht ansteigend.
- Bodenbeschaffenheit: Soweit augenscheinlich erkennbar, besteht ortsbürgerlicher und tragfähiger Baugrund.
- Grundwasser: Die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.
- Grenzverhältnisse: Es besteht Grenzbebauung mit den nördlich und südlich angrenzenden Nachbargebäuden.

8 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

8.1 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Umfang der vorhandenen Erschließung stellt sich wie folgt dar:

- ausgebauten öffentlichen Straße
- Entwässerungseinrichtungen
- Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon sind vorhanden.

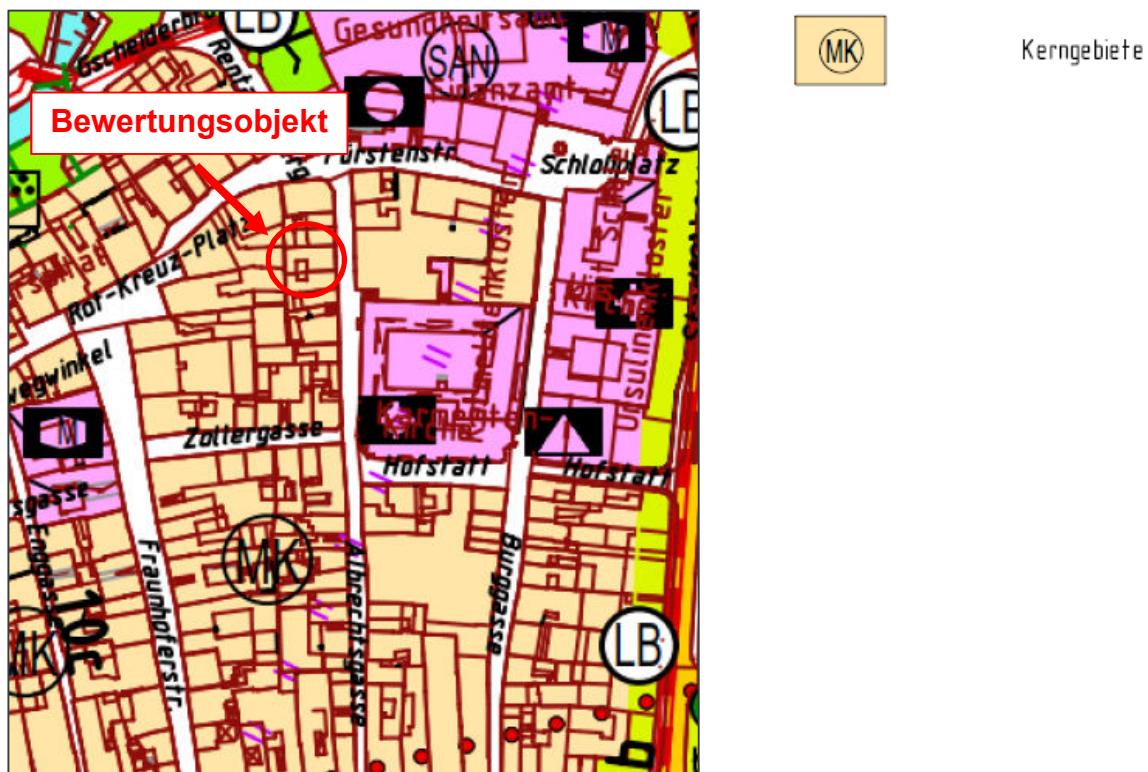
Das Grundstück ist voll erschlossen. Erschließungskosten (nach dem Baugesetzbuch sowie dem Kommunalabgabengesetz) fallen im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an.

8.2 Baurechtliche Verhältnisse

8.2.1 Flächennutzungsplan

Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft der Stadt Straubing im Flächennutzungsplan als Kerngebietsfläche gemäß § 7 BauNVO dargestellt.

Abbildung: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan der Stadt Straubing)



8.2.2 Bebauungsplan

Nach Auskunft der Stadt Straubing befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 011 „Stadt kernsicherung MK“ der Stadt Straubing. Dieser Bebauungsplan wurde mit Veröffentlichung vom 20.12.1993 rechtsverbindlich.

Im Bebauungsplan wurde der Geltungsbereich der Kerngebietsfläche nach § 7 BauNVO festgelegt. Gemäß Bebauungsplan sind Räume für Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nrn. 1, 2, 3, 4, und 6 BauNVO sowie im OG auch Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässig.

Spielhallen und ähnliche Unternehmen nach § 33 i der Gewerbeordnung sind unzulässig.

8.2.3 Baurechtliche Beurteilung

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

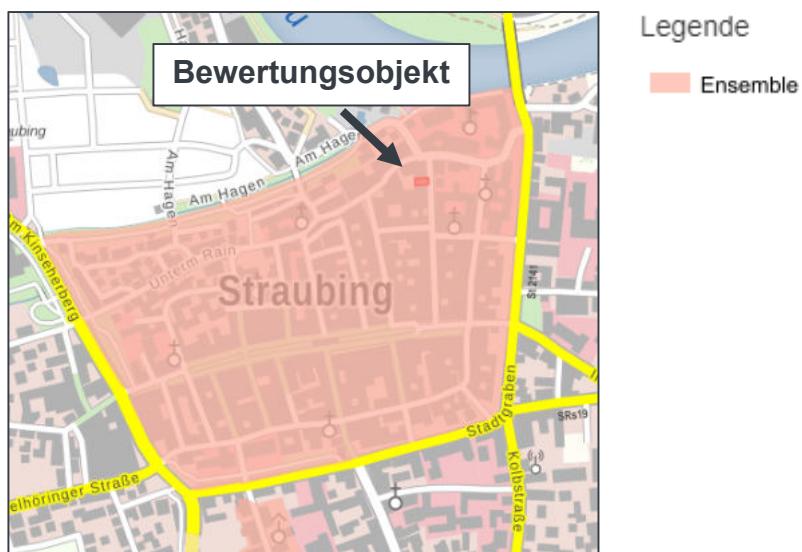
8.3 Denkmalschutz

Das Bewertungsgrundstück ist im Denkmal-Atlas als Bodendenkmal unter der Aktennummer D-2-7141-0364 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des historischen Stadtkerns von Straubing“ ausgewiesen.

Außerdem findet sich im Denkmal-Atlas auch ein Eintrag als Ensemble unter der Aktennummer E-2-63-000-1 „Historischer Stadtkern Straubing“.

Da Bewertungsobjekt ist jedoch nicht als Baudenkmal ausgewiesen.

Der Ausweis als Bodendenkmal bzw. Ensemble betrifft jeweils den gesamten Stadtkern von Straubing (vgl. nachstehende Abbildung). Der Ausweis ist daher lagetypisch zu beurteilen. Es ergeben sich dadurch keine wertrelevanten Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes.



8.4 Tatsächliche Nutzung

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag zu Wohnzwecken eigengenutzt.

8.5 Altlastenkataster

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

8.6 Überschwemmungsgebiet

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

8.7 Naturschutz-/ Schutzgebiete / Biotope

Es sind keine Schutzgebiete (Landschafts-, Naturschutzgebiete usw.) auf dem Bewertungsgrundstück ausgewiesen (*Quelle: BayernAtlas-plus*).

9 Gebäudebeschreibung

9.1 Gebäudekonzeption

Das Flurstück 274/2 ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und besteht aus Kellergeschoß (nur Teilunterkellerung), Erdgeschoss, 1. Obergeschoß, 2. Obergeschoß sowie ausgebautem Dachgeschoß. Das Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt 6 Wohneinheiten (davon 1 Einheit im Erdgeschoß, jeweils 2 Einheiten im 1. und 2. Obergeschoß, 1 Einheit im Dachgeschoß).

Nach Angabe der Hausverwaltung wurde das Gebäude um das Jahr 1850 in konventioneller Bauweise errichtet. Laufende Instandhaltungen sind augenscheinlich erfolgt. Größere Modernisierungen haben nach Angabe der Hausverwaltung in den letzten Jahren nicht stattgefunden und sind auch für die nächsten Jahre nicht geplant.

Aus der Bauakte bei der Stadt Straubing konnten Bauunterlagen zum Ursprungsbaujahr nicht zur Verfügung gestellt. Es waren lediglich Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1970/1971 vorhanden, welche mit „Ausbau des Dachgeschoßes und Aufstockung des Nebengebäudes“ bezeichnet sind. Der zugehörigen Baubeschreibung aus dem Jahr 1970 ist zu entnehmen, dass alle Lagerräume mit einem neuen Betonfußboden ausgestattet wurden und der Kellerboden mit einem Estrich überzogen wurde. Die Treppen im 1. und 2. Obergeschoß wurden ausgewechselt und durch neue ersetzt. Außerdem wurden die Elektroleitungen im ganzen Haus neu verlegt, ebenso die Leitungen für Wasser u. Abwasser.

Grundrisse je Geschossebene sowie eine Wohnflächenberechnung zu den einzelnen Wohnungen konnten der Teilungserklärung mit Aufteilungsplan aus dem Jahr 1981 bzw. der geänderten Teilungserklärung aus dem Jahr 1984 entnommen werden.

Das Gebäude entspricht von außen einem typischen Altbau wie sie häufig in Altstädten vorzufinden sind. Nach dem äußereren Eindruck weist das Gebäude einen durchschnittlichen Erhaltungszustand auf.

Das Gebäude verfügt über keine Tiefgarage. Ebenso ist im Gebäude kein Aufzug vorhanden. Das Grundstück ist mit Ausnahme einer kleinen Innenhoffläche vollständig überbaut. Nennenswerte Außenanlagen sind daher nicht vorhanden.

9.2 Beschreibung Gemeinschaftseigentum

Im Rahmen des Ortstermins war lediglich der Hauseingangsbereich und das gemeinschaftliche Treppenhaus zugänglich.

Das Gebäude verfügt nur über einen einzigen Hauseingang, welcher sich an der Ostseite des Gebäudes unmittelbar angrenzend an die Albrechtsgasse befindet. Gemäß Teilungserklärung sind im Erdgeschoß der Flur mit Treppenhaus, ein Innenhof, ein Lagerraum für Fahrräder, ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Heizungsraum jeweils als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen. Das Gebäude ist nur zum Teil unterkellert. Im Kellergeschoß ist der Flur Gemeinschaftseigentum, während die sonstigen Räume im Keller den jeweiligen Wohneinheiten als Sondereigentum zugeordnet sind. In den Obergeschoßen ist jeweils nur das Treppenhaus Gemeinschaftseigentum.

Die folgenden Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung des Gemeinschaftseigentums, daher können in Teilbereichen durchaus Abweichungen vorhanden sein, welche aber keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben:

Bau- und Gebäudeteil:	Gesamtgebäude / Gemeinschaftseigentum
Außenwände/Fundament:	Massivbau
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Dach:	Satteldach mit Dachziegeleindeckung
Fassadenausführung:	mineralischer Putz mit Farbanstrich
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Deckenausführung:	verputzt und gestrichen
Wandausführung:	verputzt und gestrichen
Treppenhaus:	Holztreppe mit Holzgeländer, altersbedingte Abnutzungsscheinungen
Hauseingangstür:	Aluminiumtür mit Glaseinsatz
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	lt. Energieausweis Gasheizung, Baujahr Wärmeerzeuger 2005

9.3 Beschreibung des Sondereigentums, Wohnung

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des rückwärtigen (westlichen) Gebäudeteils. Wie bereits ausgeführt war eine Innenbesichtigung der Wohnung nicht möglich. Die nachfolgenden Ausführungen zur Wohnung beruhen daher lediglich auf den vorhandenen Unterlagen.

Gemäß der in der Teilungserklärung enthaltenen Wohnflächenberechnung wurde die Wohnfläche mit insgesamt 65,34 m² angegeben und setzt sich wie folgt zusammen:

Diele	9,62 m ²
Wohnen	16,12 m ²
Schlafen	15,21 m ²
Bad	3,85 m ²
Kochen	10,88 m ²
Kind	9,66 m ²
Wohnfläche gesamt:	65,34 m ²

Die Wohnflächenberechnung erfolgte auf Basis von Rohbaumaßen. Ein Putzabschlag wurde nicht vorgenommen. Auf Basis von Fertigmaßen ergibt sich dadurch unter Umständen eine etwas kleinere Wohnfläche. Eine Überprüfung der tatsächlichen Fertigmaße der Wohnung war aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich. Für die Wertermittlung wird die in der Teilungserklärung angegebene Wohnfläche von 65,34 m² zugrunde gelegt, da diese Fläche zum Teil auch als Grundlage in der Hausgeldabrechnung verwendet wird.

Der Wohnung ist der Kellerraum Nr. 5 mit einer Nutzfläche von ca. 7 m² zugeordnet.

Der Grundriss der Wohnung ist zweckmäßig gestaltet. Mit Ausnahme von Diele und Wohnzimmer verfügen alle Zimmer über ein Fenster zur Westseite, Küche und Kinderzimmer zusätzlich über ein Fenster zum Innenhof. Die Diele ist belichtet mit Fenstern an der Südseite zum Innenhof. Das Wohnzimmer verfügt lt. Grundrissplan über keine eigenen Fenster, ist aber zur Diele hin mittels dreier Torbögen offen gestaltet, sodass eine eingeschränkte natürliche Belichtung von der Südseite her gegeben ist. Das Bad verfügt ebenfalls über ein Fenster.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird im Hinblick auf das Gebäudealter für die Wertermittlung insgesamt eine einfache Ausstattung unterstellt:

Bau- und Gebäudeteil:	Sondereigentum Wohnung Nr. 5
Wandflächen:	<i>nicht bekannt</i>
Deckenflächen:	<i>nicht bekannt</i>
Fenster:	soweit von außen ersichtlich alte Holzfenster, keine Rollläden
Innentüren:	Wohnungseingang alte Holztür, <i>Innentüren nicht bekannt</i>
Fußböden:	<i>nicht bekannt</i>
Sanitärinstallation:	einfache Ausstattung angenommen
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung angenommen
Heizung:	normale Heizkörper angenommen
Kellerraum:	Größe lt. Aufteilungsplatz ca. 7 m ² , einfache Ausstattung angenommen
Besonderheiten:	kein Balkon vorhanden kein Stellplatz für Pkw zugeordnet

9.4 Hausverwaltung / Hausgeld / Instandhaltungsrücklage

Seit dem 01.01.2022 ist die Immobilienverwaltung Peter Koller, Alburger Hochweg 1, 94315 Straubing als Hausverwaltung für das Bewertungsobjekt zuständig.

Das zu zahlende Hausgeld für die bewertungsgegenständliche Wohnung beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2023 monatlich insgesamt 377,00 €. Davon entfällt ein Anteil von monatlich 44,16 € für die Instandhaltungsrücklage.

Der Stand der Instandhaltungsrücklage beträgt nach Auskunft der Hausverwaltung für das Gesamtobjekt per Dezember 2023 rund 23.600 € für das Gesamtobjekt, davon entfällt ein Anteil von ca. 3.266 € auf die bewertungsgegenständliche Wohnung.

Nach Angabe der Hausverwaltung wurden in den letzten Jahren keine größeren Modernisierungen durchgeführt, es stehen auch keine Modernisierungen an oder sind geplant. Aus den vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlung ist diesbezüglich auch nichts zu entnehmen. Im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 17.09.2022 ist vermerkt, dass alle Reparaturen zu Lasten der Instandhaltungsrücklage abgewickelt werden.

9.5 Baumängel / Bauschäden

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

Die im Rahmen des Ortstermines augenscheinlich festgestellten Schäden (z. B. Putz- und Farbabplatzungen, Abnutzungerscheinungen Holztreppe) werden in den Bereich der üblichen Altersabnutzung eingeordnet. Wesentliche Baumängel oder Bauschäden, die über altersbedingte Abnutzungerscheinungen hinausgehen und einen gesonderten Wertabschlag rechtfertigen, konnten im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt.

Gemäß Auftrag des Gerichts soll im Gutachten auch berichtet werden, ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung war eine Überprüfung nicht möglich.

9.6 Energieausweis

Von der Hausverwaltung wurde ein Energieausweise gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgelegt.

Laut dem Energieausweis hat das Gebäude einen Endenergieverbrauchswert von 125,0 kWh/(m²a) sowie einen Primärenergieverbrauchswert von 137,5 kWh/(m²a) und liegt damit in der Effizienzklasse D (Spanne A+ bis H). Die Angabe beruht auf der Verbrauchswerterfassung im Zeitraum 01.01.2020 – 31.12.2022.

Im Energieausweis wurde angegeben, dass Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz nicht möglich sind.

9.7 Zusammenfassung

Lage:

Gute Wohnlage in zentraler Lage der Stadt Straubing.

Ausstattung:

Ausstattung der Wohnung konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht beurteilt werden, es wurde daher aufgrund des Baualters eine einfache Ausstattung der Wohnung unterstellt.

Raumaufteilung:

Soweit aus dem Grundrissplan erkennbar, insgesamt zweckmäßige Raumaufteilung.

Zustand:

Nach äußerem Eindruck durchschnittlicher Erhaltungszustand des Gesamtgebäudes im Hinblick auf vergleichbare Altbaugebäude. Innenzustand der Wohnung nicht bekannt.

Sonstiges:

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Die Wohnung verfügt über keinen Balkon. Das Mehrfamilienhaus verfügt über keinen Aufzug. Außerdem ist kein Pkw-Stellplatz vorhanden. Das zu zahlende Hausgeld wird im Hinblick auf vergleichbare Wohnungen als leicht erhöht beurteilt.

10 Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarkt

10.1 Wohnimmobilienmarkt Stadt Straubing (bis 2021)

Die Attraktivität der Region als Arbeits- und Wohnstandort und die (damals) günstige Zinslage bedingten in den letzten Jahren eine rege Nachfrage nach Wohnraum in allen Segmenten. Wohnraum in der Stadt Straubing ist knapp, weshalb in den Jahren 2016 - 2021 ein regelrechter Preisschub in der Stadt Straubing zu beobachten war. Interessenten nach Wohneigentum wichen daher auch in die nahe gelegenen preiswerteren Umlandgemeinden aus.

Der Gutachterausschuss der Stadt Straubing hat letztmals einen Grundstücksmarktbericht 2020 veröffentlicht, welcher auf die Marktlage in den Jahren 2019/2020 Bezug nimmt. Ein aktuellerer Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses wurde zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht veröffentlicht.

10.2 Aktuelle Marktentwicklungen

(Quelle: IVD Marktbericht Wohnimmobilien Bayern – Herbst 2023)

Sprunghaft angestiegene Bauzinsen, steigende Bau- und Energiekosten, hohe Inflation sowie Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges haben die Nachfrage nach Wohnimmobilien stark gebremst. Eine Trendwende am Immobilienmarkt war durch erste messbare Kaufpreisrückgänge für Wohnimmobilien in der Herbstanalyse 2022 des IVD festzustellen. Im Frühjahr 2023 erfasste der Preisrückgang alle vom IVD untersuchten bayerischen Groß- und Mittelstädte. In der aktuellen Erhebung Herbst 2023 verfestigte sich der Trend zu sinkenden Preisen weiter.

Infolge der veränderten Marktrahmenbedingungen sowie der stark sinkenden Nachfrage geht die Anzahl der getätigten Transaktionen im Wohnimmobilienbereich stark zurück. Aufgrund der Zinshöhe sowie der restriktiveren Kreditvergaben der Banken, die auch wegen der gestiegenen allgemeinen Lebenshaltungskosten die Anträge genauer prüfen und die Finanzierungshöhe teilweise senken, ist die finanzielle Machbarkeit eines Immobilienerwerbs für die meisten Kaufinteressenten enorm gesunken. Zwar ist der Wunsch nach Eigenheim immer noch bei vielen Menschen vorhanden, dennoch müssen viele den Gedanken an die eigenen vier Wände vorerst zurückstellen und unter Umständen auf den ohnehin überhitzten Mietmarkt ausweichen.

10.3 Beurteilung Marktgängigkeit

Aufgrund der Marktentwicklungen seit dem Jahr 2022 ist u.a. aufgrund des deutlich 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.

Im Hinblick auf die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes als durchschnittlich beurteilt.

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 marktkonformsten Wertermittlungsergebnissen.

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

11.2 Verfahrensauswahl für die Wertermittlung

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

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

Im vorliegenden Fall konnte der Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung stellen, sodass ausschließlich das **Vergleichswertverfahren** angewandt wird.

12 Vergleichswert Eigentumswohnung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Nach § 25 ImmoWertV sind zur Ermittlung von Vergleichspreisen Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Wichtigster Faktor für die Preisbildung von Eigentumswohnungen ist die Lagequalität in der Makro- und Mikrolage. Zu den weiteren wertbestimmenden Merkmalen gehören u.a. Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung, Geschosslage und der bauliche Zustand im Bereich Sonder- und Gemeinschaftseigentum.

12.1 Indirekter Preisvergleich

12.1.1 Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss der Stadt Straubing hat zuletzt den Grundstücksmarktbericht 2020 veröffentlicht. Datengrundlage für diesen Bericht bildet das Marktgeschehen in den Jahren 2019 und 2020. Ein aktuellerer Grundstücksmarktbericht war zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht veröffentlicht worden. Die Datengrundlage aus dem Grundstücksmarktbericht ist insofern nicht aktuell, wird aber zur Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse trotzdem aufgeführt.

Im Grundstücksmarktbericht 2020 weist der Gutachterausschuss für wiederverkaufte Eigentumswohnungen insgesamt eine Richtwertspanne in Abhängigkeit vom Baujahr von 2.000 €/m² - 2.800 €/m² Wohnfläche aus. Der Gutachterausschuss hat die Richtwerte dabei nach Baujahr gestaffelt. Für Eigentumswohnungen mit Baujahr vor 1970 wird dabei ein Richtwert von 2.000 €/m² Wohnfläche genannt.

12.1.2 Marktspiegel für Niederbayern 2023 (Quelle: Sparkassen Immobilien Vermittlungs GmbH):

Die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs GmbH hat einen Marktspiegel für Niederbayern (Stand 23. März 2023) veröffentlicht. Darin werden Kaufpreisspannen für verschiedene Objektarten in einzelnen Landkreisen in Niederbayern genannt, welche auf Kaufpreisdaten des Jahres 2022 von Makler und Maklerinnen in den bayerischen Sparkassen beruhen.

Für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Stadt Straubing wird dabei eine Preisspanne von 2.400 €/m² bis 4.200 €/m² Wohnfläche angegeben, der häufigste Wert mit 3.100 €/m². Unterscheidungsmerkmale wie z. B. Baulalter, Wohnungsgröße etc. werden im Marktspiegel nicht angegeben.

Zur Preisableitung des Verkehrswertes sind diese Daten nicht geeignet, sie können lediglich zur Wertplausibilisierung verwendet werden.

12.1.3 Aktuelle Internetangebote

In den gängigen Internetportalen (immowelt.de, immobilienscout24.de, immonet.de) wurde nach Angeboten zu vergleichbaren Eigentumswohnungen recherchiert. Angebote zu Altbauwohnungen (Baujahr vor 1970) mit Wohnungsgrößen zwischen 50 m² und 80 m² im Stadtgebiet Straubing konnten nicht ermittelt werden. Es konnten zehn Angebote zu Eigentumswohnungen ermittelt werden, welche ein Baujahr zwischen 1970 und 2000 aufweisen. Die Spanne der Angebotspreise lag dabei zwischen 2.370 €/m² und 3.630 €/m² Wohnfläche (Mittelwert 3.230 €/m²). Dabei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass die meisten angebotenen Wohnungen erst kürzlich modernisiert wurden.

12.2 Direkter Preisvergleich (Auskunft aus der Kaufpreissammlung)

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Straubing wurden Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung mit folgenden wesentlichen Objektmerkmalen eingeholt:

- Objektart: Wohnungseigentum
- Wiederverkäufe
- Lage: Stadtgebiet Straubing
- Zeitraum: ab 01.01.2021 bis aktuell
- Baujahr: vor 1970
- Wohnungsgröße: 50 - 80 m²

Der Gutachterausschuss konnte zu den angefragten Kriterien insgesamt 5 Vergleichskaufpreise zur Verfügung stellen. Davon stammen 2 Kauffälle aus dem Jahr 2021 und drei Kauffälle aus dem Jahr 2022. Aus dem Jahr 2023 stand kein Kaufvorgang zur Verfügung, der den angefragten Kriterien entsprach. Soweit möglich, konnte der Gutachterausschuss auch weitere Informationen zu den einzelnen Wohnungen zur Verfügung stellen (z. B. Geschosslage, Miethöhe, Modernisierungsgrad).

Die genauen Adressen zu den vorliegenden Vergleichsobjekten sind dem Unterzeichner bekannt, dürfen aber aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht aufgeführt werden.

Die übermittelten Vergleichskaufpreise werden nachfolgend dargestellt und die unterschiedlichen Wertkriterien anschließend durch entsprechende Zu- und Abschläge in Bezug gesetzt:

Übermittelte Vergleichskaufpreise:

Nr.	Datum	Wohnlage	Etage	Wohnfläche	Baujahr	Ausstattung	Vermietet	Kaufpreis/m ²
1	Sep 2021	Gut	unbek.	73 m ²	1968	unbek.	nicht verm.	2.068 €/m ²
2	Apr 2021	Gut	3. OG	55 m ²	1965	2,3	vermietet	2.745 €/m ²
3	Feb 2022	Gut	EG	74 m ²	1965	2,3	vermietet	2.851 €/m ²
4	Apr 2022	Durchschnitt	1. OG	70 m ²	1956	1,6	vermietet	2.513 €/m ²
5	Okt 2022	Durchschnitt	EG	54 m ²	1965	2,5	nicht verm.	2.550 €/m ²
Dez 2021				65 m²			Mittelwert:	2.545 €/m²

Minimum: 2.068 €/m²

Maximum: 2.851 €/m²

Die Vergleichsobjekte unterscheiden sich hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale in Teilbereichen vom gegenständlichen Bewertungsobjekt. Daher werden folgende Anpassungen vorgenommen und nachstehend erläutert:

Zeitliche Anpassung an konjunkturelle Entwicklung:

Bei den Verkäufen von Eigentumswohnungen waren bis zum Jahr 2021 kontinuierliche Preissteigerungen festzustellen. Infolge der geänderten Rahmenbedingungen (gestiegene Bauzinsen, gestiegene Bau- und Energiekosten, hohe Inflation, Ukraine-Krieg etc.) war insbesondere ab der zweiten Jahreshälfte 2022 ein spürbarer Rückgang nach Wohnimmobilien allgemein festzustellen. Damit verbunden war auch ein Preisrückgang festzustellen, der sich auch im Jahr 2023 fortsetzte.

Konkrete Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Straubing zum Preisrückgang des Jahres 2023 liegen noch nicht vor. Die Marktentwicklung kann daher nur anhand Veröffentlichungen allgemeiner Daten aus anderen Quellen abgeschätzt werden. Für die Vergleichsfälle Nr. 1 – 4, welche im Jahr 2021 bzw. Anfang 2022 stattgefunden haben, wird daher ein Abschlag von 10 % als sachgerecht erachtet. Für den späteren Vergleichsfall Nr. 5 aus Oktober 2022 wird ein Abschlag von 5 % berücksichtigt.

Wohnlage:

Die Vergleichsfälle 1 – 3 befinden sich in vergleichbar guter Wohnlage wie das Bewertungsobjekt, eine Anpassung ist daher bei diesen Fällen nicht erforderlich. Die Kauffälle 4 und 5 befinden sich in einer durchschnittlichen Wohnlage. Die Wohnlage ist daher bei diesen Fällen schlechter zu beurteilen, wie beim Bewertungsobjekt. Für die Anpassung des Vergleichswertes wird daher bei den Kauffällen 4 und 5 ein Zuschlag von 5 % berücksichtigt.

Lage im Objekt:

Üblicherweise werden Wohnungen, die im Erdgeschoss liegen zu geringeren Kaufpreisen gehandelt, als Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen. Begründet wird dies überwiegend durch die in der Regel schlechtere natürliche Belichtung, die Einsehbarkeit der Wohnräume sowie höhere Einbruchsgefahr.

Die Vergleichsfälle Nr. 3 und 5 liegen im Erdgeschoss. Da die zu bewertende Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss liegt, wird für die beiden Vergleichsobjekte ein Zuschlag von 3 % berücksichtigt. Die Geschosslage bei den Vergleichsfällen Nr. 2 und 4 ist mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar, daher erfolgt hier keine Anpassung. Beim Vergleichsfall Nr. 1 erfolgt ebenfalls keine Anpassung, da hier die Geschosslage nicht bekannt ist.

Wohnungsgröße:

Allgemein sind bei Wohnungen mit kleinerer Wohnfläche in der Regel höhere m²-Preise zu erzielen als bei Wohnungen mit größerer Wohnfläche. Im vorliegenden Fall wurde aber bereits bei den Kriterien zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung darauf geachtet, dass nur solche Vergleichsfälle herangezogen werden die eine vergleichbare Wohnungsgröße wie das Bewertungsobjekt aufweisen.

Die Vergleichsfälle bewegen sich insgesamt in einer Spanne zwischen 54 m² und 74 m² und weisen eine durchschnittliche Wohnfläche von 65 m² auf, welche auch der Wohnungsgröße der zu bewertenden Wohnung entspricht. Auf eine Wertanpassung hinsichtlich der Wohnungsgröße wird daher verzichtet.

Ausstattung:

Wie bereits erwähnt, wurde für das Bewertungsobjekt aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung eine einfache Ausstattung unterstellt. Aufgrund der vom Gutachterausschuss erhaltenen Informationen über die Standardstufe der Vergleichsobjekte ist davon auszugehen, dass die Vergleichsfälle 2, 3 und 5 über eine bessere Ausstattung als das Bewertungsobjekt verfügen. Es wird daher bei diesen Fällen ein Abschlag von 5 % als sachgerecht erachtet. Bei den Vergleichsfällen 1 und 4 wird von einer gleichwertigen Ausstattung wie beim Bewertungsobjekt ausgegangen.

Vermietung:

Die Vergleichsobjekte 2, 3 und 4 waren zum Zeitpunkt des Verkaufs fremdvermietet, das Bewertungsobjekt ist hingegen nicht vermietet. In der Regel werden vermietete Wohnungen mit einem Kaufpreisabschlag gegenüber nicht vermieteten Wohnungen gehandelt.

Der Gutachterausschuss der Stadt Straubing macht in seinem Grundstücksmarktbericht hinsichtlich dem Preisunterschied zwischen vermieteten und nicht vermieteten Wohnungen keine Angaben. Der Gutachterausschuss der Stadt München beispielsweise hat in seinem Immobilienmarktbericht 2022 angegeben, dass nach Untersuchungen zum Preisunterschied vermietete Wohnungen mit einem Abschlag von durchschnittlich 8 % gegenüber nicht vermieteten Wohnungen gehandelt wurden. Die Abweichung wird dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Dauer der Mietbindung beeinflusst.

Im vorliegenden Fall wird bei den vermieteten Wohnungen ein Zuschlag von rund 5 % auf den erzielten Kaufpreis als sachgerecht erachtet.

Unter Berücksichtigung der vorstehend beschriebenen Zu- und Abschläge stellen sich die angepassten Vergleichspreise damit insgesamt wie folgt dar:

Vergleichsobjekte		vorgenommene Anpassungen						Kaufpreis/m ² angepasst
Nr.	Ausgangswert	Zeit	Wohnlage	Lage im Objekt	Größe	Ausstattung	Vermietung	
1	2.068 €/m ²	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.861 €/m ²
2	2.745 €/m ²	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	2.464 €/m ²
3	2.851 €/m ²	0,90	1,00	1,03	1,00	0,95	1,05	2.636 €/m ²
4	2.513 €/m ²	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	2.494 €/m ²
5	2.550 €/m ²	0,95	1,05	1,03	1,00	0,95	1,00	2.489 €/m ²
							Mittelwert:	2.389 €/m²

Minimum: 1.861 €/m²

Maximum: 2.636 €/m²

Standardabweichung: 303 €/m²

in %: 12,67%

Die angepassten Vergleichspreise liegen in einer Spanne zwischen 1.861 €/m² und 2.636 €/m². Es ergibt sich ein **arithmetischer Mittelwert von 2.389 €/m²**.

12.3 Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes

Zur Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes werden die Daten der Vergleichsfälle aus der Auskunft aus der Kaufpreissammlung herangezogen.

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche Eigentumswohnung ein Ausgangswert in Höhe von **2.389 €/m²** Wohnfläche zugrunde gelegt (= Mittelwert der angepassten Vergleichspreise).

Die vorläufige Vergleichswertberechnung stellt sich somit insgesamt wie folgt dar:

Wohnfläche	Wertansatz	Vorläufiger Vergleichswert
65,34 m ²	2.389 €/m ²	156.097 €
	gerundet:	156.000 €

12.4 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Wertefluss 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,
- grundstücksbezogene Rechten und Belastungen.

Im vorliegenden Fall ist für das Bewertungsobjekt zu berücksichtigen:

Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung:

Wie bereits ausgeführt, war eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung sowie des zugehörigen Kellerraumes nicht möglich. Auftragsgemäß ist das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstellen, falls eine Innenbesichtigung nicht möglich ist. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung bestehen keine Kenntnisse über den genauen Zustand des Sondereigentums. Zum Innenausbau und -zustand können daher nur Annahmen getroffen werden. Durch diese Unterstellungen und dem damit verbundenen Risiko ist es üblich, dass ein Risikoabschlag vorgenommen wird.

Im vorliegenden Fall wurde für die Bewertung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt nur einfach ausgestattet ist. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird daher im vorliegenden Fall lediglich ein Risikoabschlag von 10 % vom vorläufigen Vergleichswert vorgenommen.

12.5 Ermittlung des Vergleichswertes

Die ermittelten Werte stellen sich insgesamt wie folgt dar:

Vorläufiger Vergleichswert	156.097 €
abzgl. Risikoabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung (10 %)	-15.610 €
Vergleichswert	140.487 €
gerundet:	140.000 €

13 Ableitung Verkehrswert

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

Für die zu bewertende Eigentumswohnung leitet sich der Verkehrswert vom Vergleichswert ab. Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgte auf der Grundlage der aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Straubing vorliegenden Vergleichspreise für Eigentumswohnungen, welche objektspezifisch an das Bewertungsobjekt angepasst wurden.

Nach Abwägung sämtlicher wertbildender Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert für die Eigentumswohnung Nr. 5 mit Kellerraum, 138/1.000 Miteigentumsanteil an Flurstück Nr. 274/2 der Gemarkung Straubing, Albrechtsgasse 41 in 94315 Straubing zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2024 begutachtet auf rund

140.000 Euro.

Dies entspricht einem Wert von ca. 2.140 € pro m² Wohnfläche.

14 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 erfolgter Verkäufe oder Angebote basiert, als der wahrscheinliche Wert interpretiert werden, zu dem der nächste gleichartige Verkaufsstall 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 13.02.2024

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

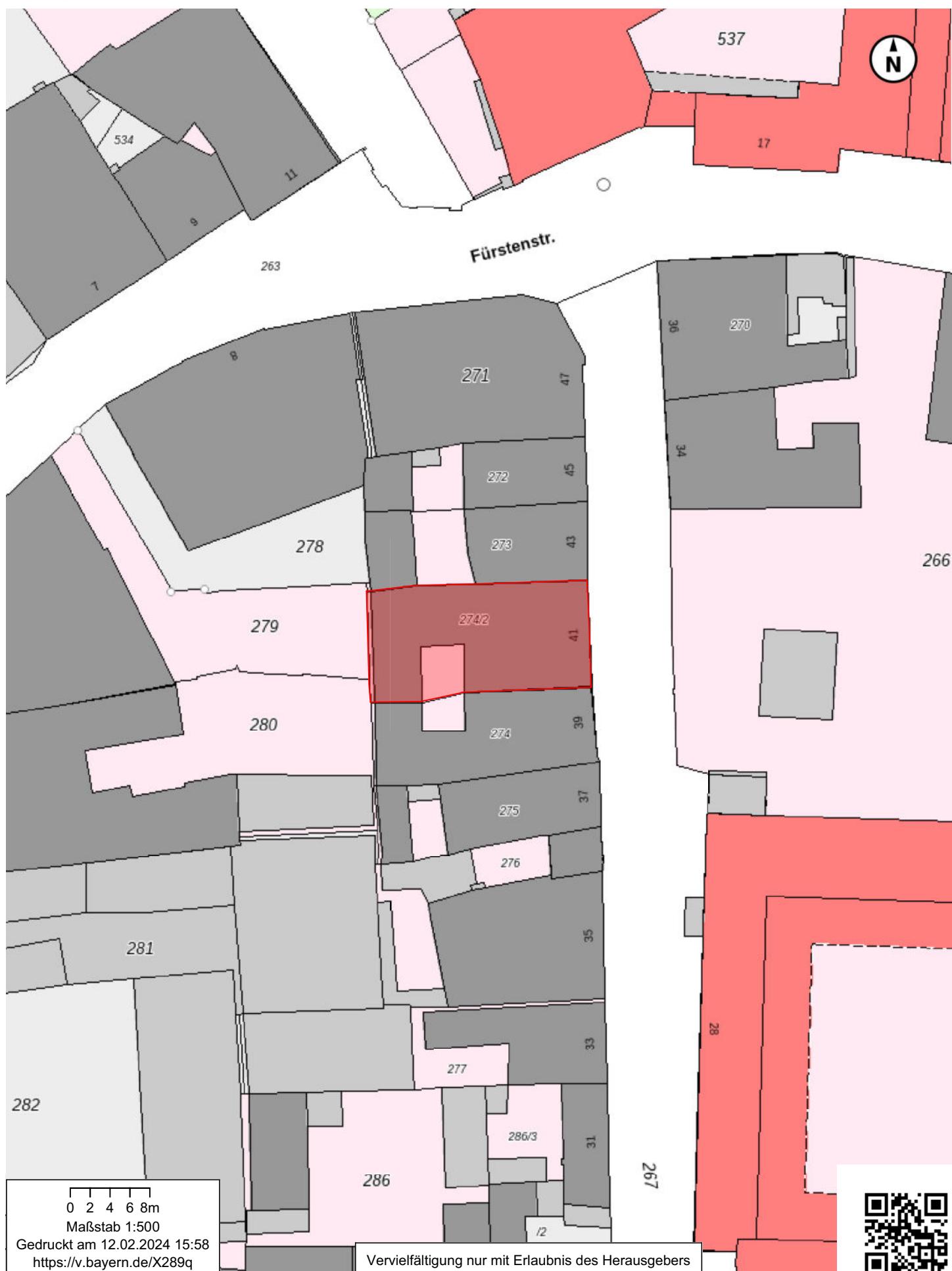
15 Abkürzungsverzeichnis

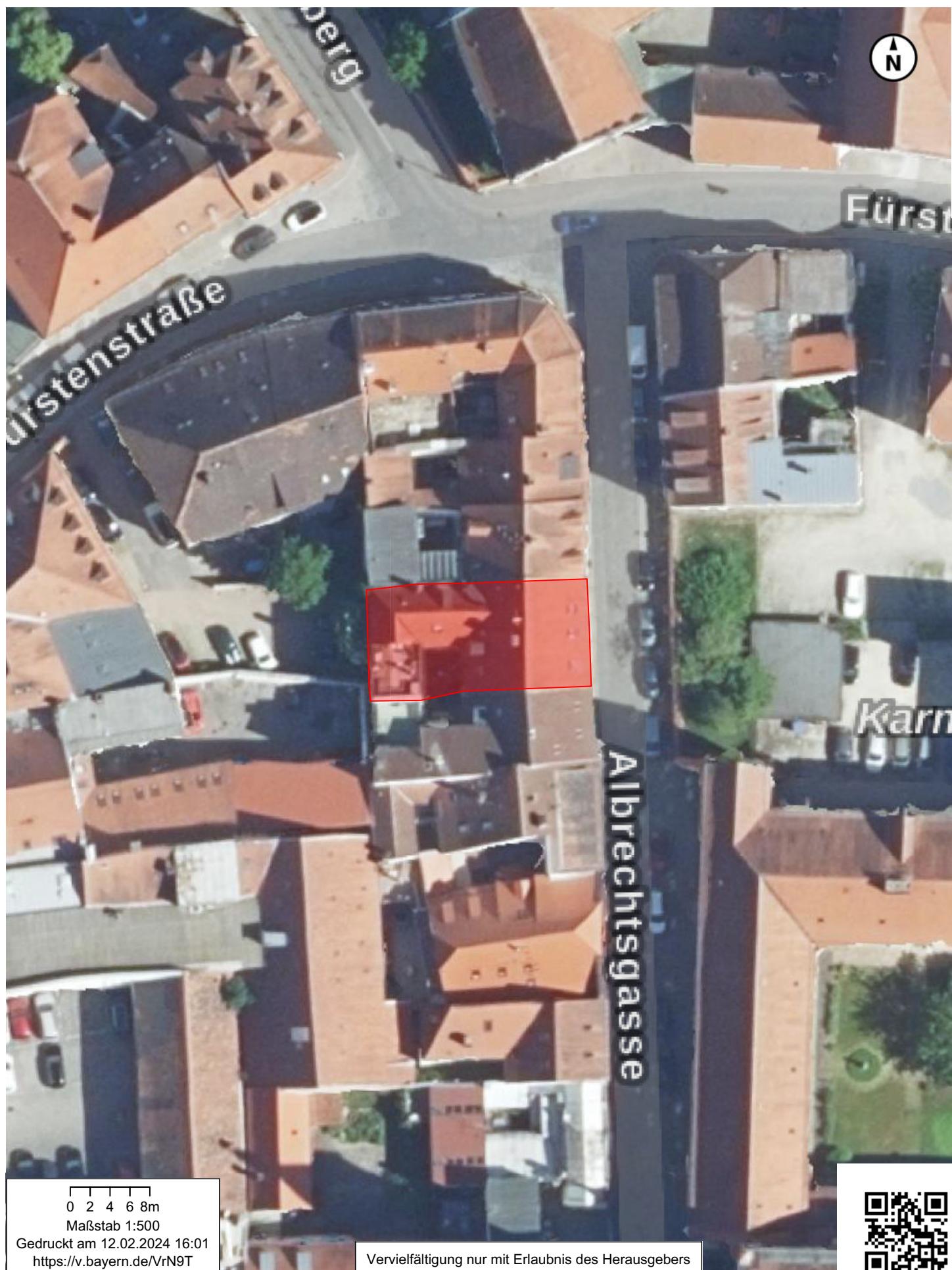
Im Gutachten wird teilweise auf die Verwendung von Abkürzungen zurückgegriffen. Die in diesem Zusammenhang möglicherweise verwendeten Abkürzungen werden nachfolgend dargestellt:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Brutto-Grundfläche
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
BRI	Bruttoräuminhalt
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GB	Grundbuch
GBO	Grundbuchordnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
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

16 Verzeichnis der Anlagen

- Lageplan
- Luftbild
- Grundrissplan lt. Teilungserklärung (Grundriss Wohnung Nr. 5 im 2. OG + Grundriss Kellerraum Nr. 5 im Kellergeschoss)
- Fotodokumentation





0 2 4 6 8m

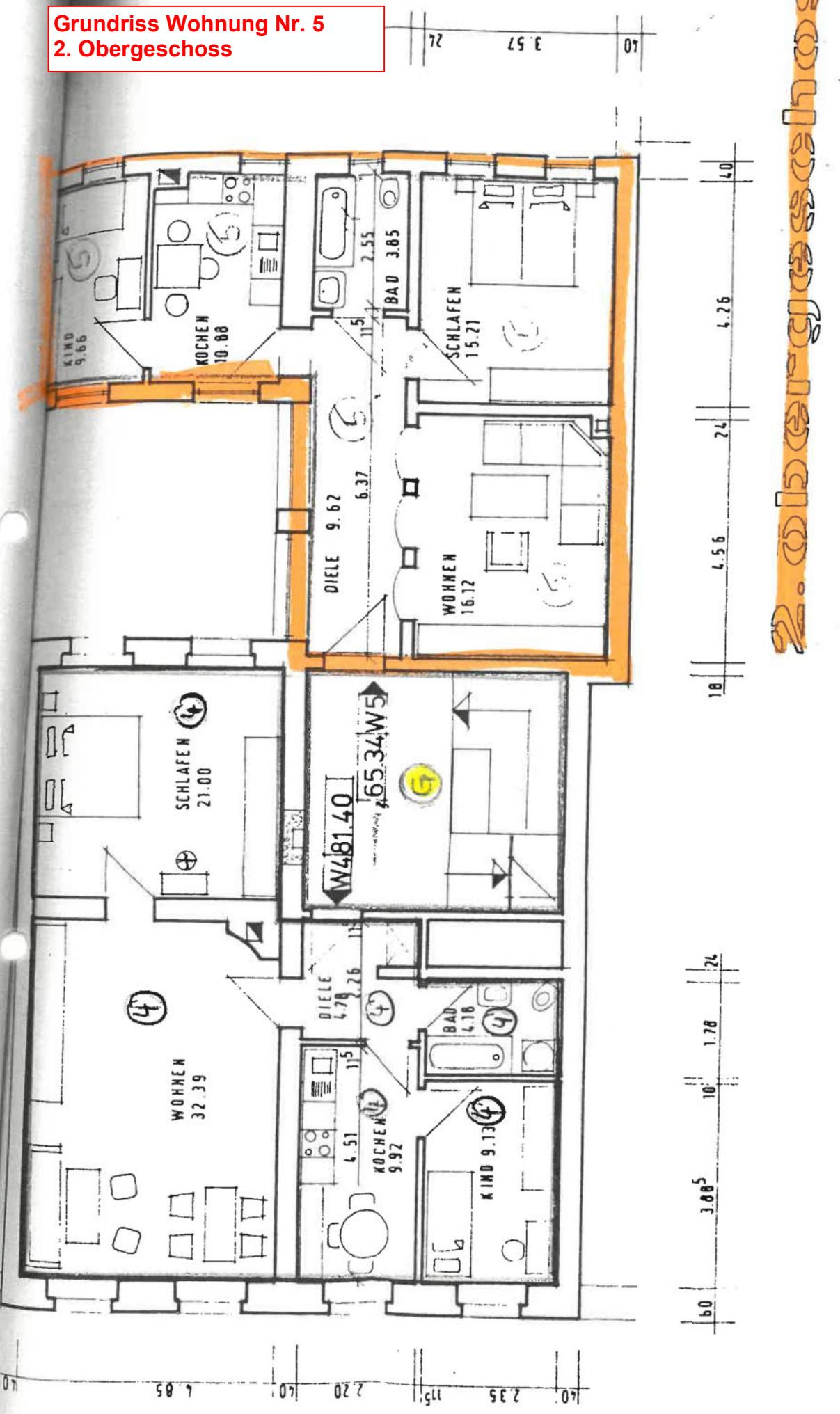
Maßstab 1:500

Gedruckt am 12.02.2024 16:01
<https://v.bayern.de/VrN9T>

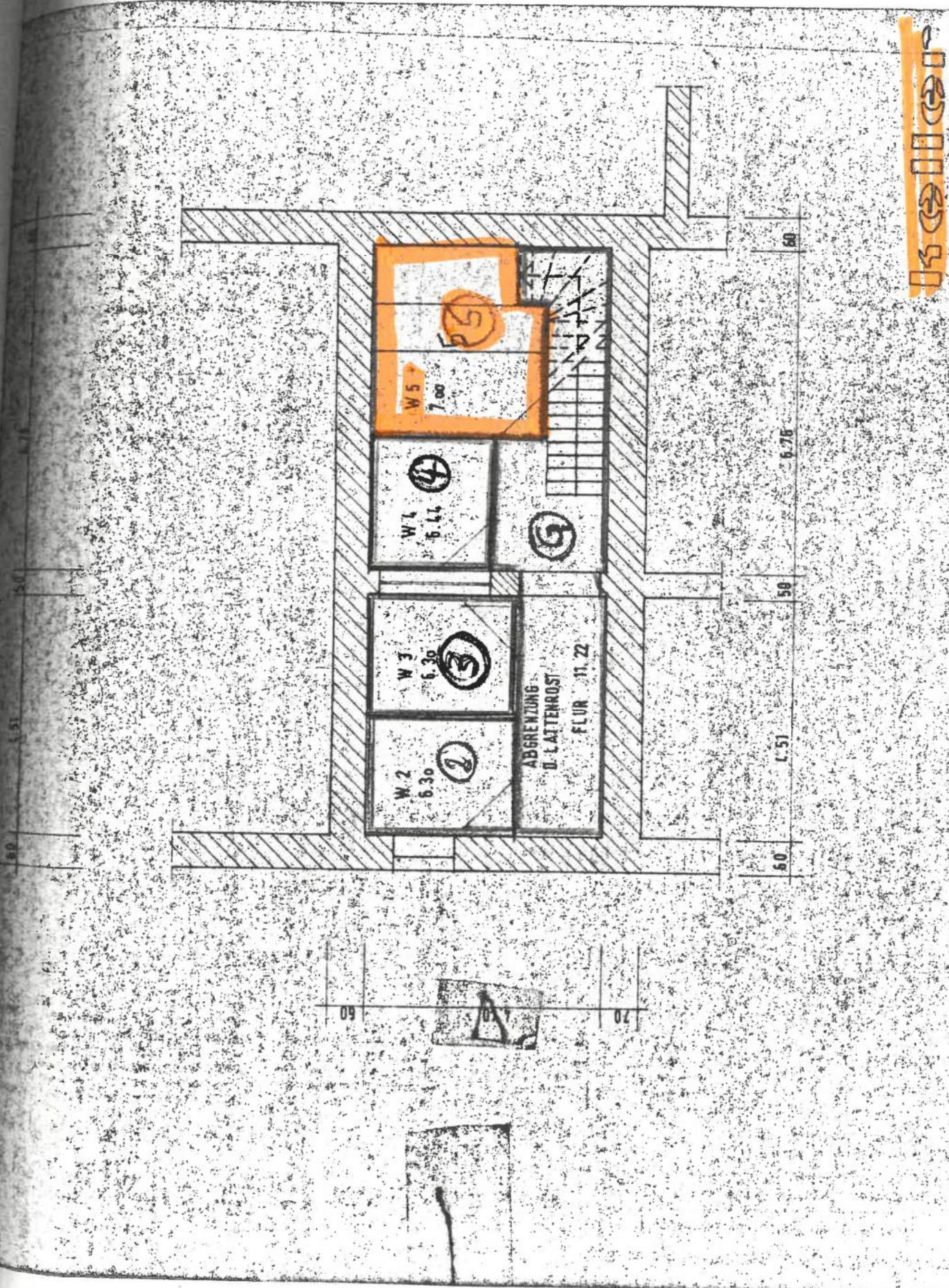
Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



**Grundriss Wohnung Nr. 5
2. Obergeschoss**



**Grundriss Kellerraum Nr. 5
Kellergeschoß**



Fotodokumentation

Außenansicht Westseite



Hauseingang Albrechtsgasse 41



Klingel- und Briefkastenanlage



Ansicht vom Innenhof Westseite



Ansicht vom Innenhof Nordseite



Innenhof



Flur Erdgeschoss



Treppenhaus



Eingangstür zur Wohnung Nr. 5

