

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

**Eigentumswohnung Nr. 11 im 2. Obergeschoss
in 94315 Straubing, Ludwig-Ganghofer-Str. 16, 16a**
54/1.000 Miteigentumsanteil an
Flurstück 1942/97 der Gemarkung Straubing

sowie

**Tiefgaragenstellplatz Nr. 4
in 94315 Straubing, Ludwig-Ganghofer-Str. 16, 16a**
5/1.000 Miteigentumsanteil an
Flurstück 1942/97 der Gemarkung Straubing

Akten-/Geschäftszeichen: K 20/23

Gutachten Nr.:	089/2024	Auftraggeber:
Wertermittlungsstichtag:	26.07.2024	Amtsgericht Straubing
Qualitätsstichtag:	26.07.2024	Kolbstr. 11
Datum des Gutachtens:	19.09.2024	94315 Straubing

Thomas Strunz
Löhestraße 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	8
6	Lage und Umgebung	9
7	Grundstücksbeschreibung	12
8	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	13
9	Gebäudebeschreibung	15
10	Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarkts	21
11	Grundlagen für die Wertermittlung	23
12	Vergleichswert Wohnung	24
13	Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz	30
14	Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert	31
15	Schlussbemerkung	32
16	Abkürzungsverzeichnis	33
17	Verzeichnis der Anlagen	34

1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss sowie einen Tiefgaragenstellplatz in Straubing. Das im Jahr 1983 errichtete Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage besteht aus insgesamt 17 Wohneinheiten und 14 Tiefgaragenstellplätzen. Die Wohnfläche der Wohnung beträgt rund 53 m ² . Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil. Die Wohnung sowie der Tiefgaragenstellplatz waren zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet. Die gesamte Wohnanlage vermittelt einem dem Baualter angemessenen, gepflegten Gesamtzustand.
Bewertungszweck:	Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Objektadresse:	Ludwig-Ganghofer-Str. 16, 16a in 94315 Straubing
Flurstück und Grundstücksgröße:	54/1.000 bzw. 5/1.000 Miteigentumsanteil am Flurstück Nr. 1942/97 der Gemarkung Straubing zu 1.061 m ²
Objektart:	Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz
Objektansicht:	
Baujahr:	1983
Wohnfläche:	rund 53 m ²
Wertermittlungsstichtag:	26.07.2024
Qualitätsstichtag:	26.07.2024
Vergleichswert Wohnung:	146.000 €
<u>Vergleichswert TG-Stellpl.:</u>	<u>14.000 €</u>
Vergleichswert gesamt	160.000 €
Verkehrswert Wohnung:	146.000 €
<u>Verkehrswert TG-Stellpl.:</u>	<u>14.000 €</u>
Verkehrswert gesamt	160.000 €

2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Straubing erteilte mir mit Beschluss vom 15.05.2024 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

**Eigentumswohnung Nr. 11 im 2. Obergeschoss
in 94315 Straubing, Ludwig-Ganghofer-Str. 16, 16a**
54/1.000 Miteigentumsanteil an
Flurstück 1942/97 der Gemarkung Straubing

sowie

**Tiefgaragenstellplatz Nr. 4
in 94315 Straubing, Ludwig-Ganghofer-Str. 16, 16a**
5/1.000 Miteigentumsanteil an
Flurstück 1942/97 der Gemarkung Straubing

Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir mit Schreiben vom 03.07.2024 ordnungsgemäß zur Besichtigung vor Ort geladen. In Absprache mit den Verfahrensbeteiligten wurde der ursprünglich vorgesehene Besichtigungstermin am 25.07.2024 auf den 26.07.2024 verschoben.

Eine Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum:	26.07.2024
Zeitraum:	10:00 Uhr – 10:40 Uhr
Teilnehmer:	<ul style="list-style-type: none">- Antragstellerin (<i>aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt</i>)- Antragsteller (<i>zeitweise; aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt</i>)- Herr Thomas Strunz (ö. b. u. v. Sachverständiger)
Umfang der Besichtigung:	Die Eigentumswohnung mit Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz wurde außen und innen vollumfänglich besichtigt.

Das in 2-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 34 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 20791, Abdruck vom 21.05.2024
- Grundbuchauszug Amtsgericht Straubing, Blatt 20801, Abdruck vom 21.05.2024
- Luftbild und Lageplan aus BayernAtlas-plus
- Notarielle Teilungserklärung URNr. 3919/93 vom 29.12.1993
- Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Straubing (Baugenehmigungsbescheid, Eingabeplan, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung)
- Informationen von der zuständigen Hausverwaltung (Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen, Wirtschaftsplan 2024, Angaben zum Hausgeld und zur Instandhaltungsrücklage)
- Flächennutzungs- und Bebauungsplan der Stadt Straubing
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Straubing
- Grundstücksmarktbericht 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:	21.05.2024
Amtsgericht:	Straubing
Grundbuch von:	Straubing

4.1 Bestandsverzeichnis

Blatt	lfd. Nr. BV	Bezeichnung lt. Grundbuch	Miteigentumsanteil	an Flurstück	Größe	Sondereigentum Nr.
20791	1	Ludwig-Ganghofer-Str. 16, 16a Gebäude- u. Freifläche	54/1.000	1942/97	1.061 m ²	Wohnung Nr. 11
20801	1	Ludwig-Ganghofer-Str. 16, 16a Gebäude- u. Freifläche	5/1.000	1942/97	1.061 m ²	TG-Stellplatz Nr. 4

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis:

Grundbuchblatt 20791:

Mit dem Miteigentumsanteil verbunden ist das Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerabteil, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 gekennzeichnet.

Grundbuchblatt 20801:

Mit dem Miteigentumsanteil verbunden ist das Teileigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. TG 4 gekennzeichnet.

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
20791 u. 20801	4	1	1942/97	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Straubing, AZ: K 20/23) eingetragen am 07.12.2023

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. 3919/93 vom 29.12.1993 erfolgte die Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Das Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage wurde insgesamt in 17 Wohneinheiten und 14 TG-Stellplätze aufgeteilt.

Die entsprechende Notarurkunde hat dem Sachverständigen vorgelegen. Laut Teilungserklärung sind die bewertungsgegenständlichen Einheiten wie folgt beschrieben:

Wohnung Nr. 11:

Miteigentumsanteil zu 54/1.000 an Flurstück 1942/97, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss gelegenen Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 53 m², Heizfläche 47,94 m²; sowie einem im Kellergeschoss gelegenen Kellerabteil; im Aufteilungsplan mit Nr. 11 gekennzeichnet.

Zu jeder Wohnung gehört der im Untergeschoss gelegene, im Teilungsplan mit derselben Nummer bezeichnete Kellerraum. Zu den Wohnungen gehören außerdem, soweit vorhanden, die durch sie zugänglichen Loggien und Dachterrassen.

TG-Stellplatz Nr. 4:

Miteigentumsanteil zu 5/1.000 an Flurstück 1942/97, verbunden mit dem Teileigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. TG 4 gekennzeichnet.

Sondernutzungsrecht:

Den gegenständlichen Einheiten ist gemäß Teilungserklärung kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Beurteilung Teilungserklärung:

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

6 Lage und Umgebung

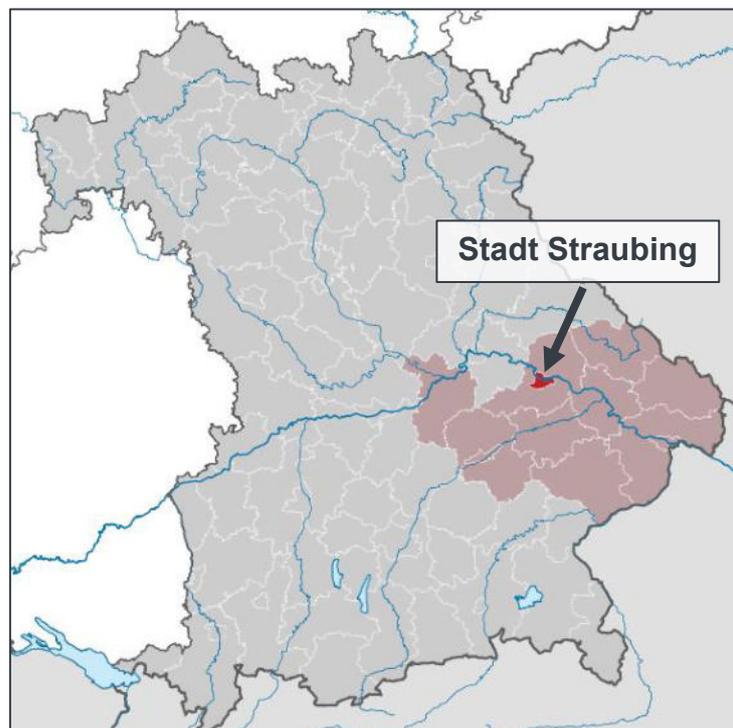
6.1 Beschreibung Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Straubing. Straubing ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Niederbayern mit rund 50.000 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

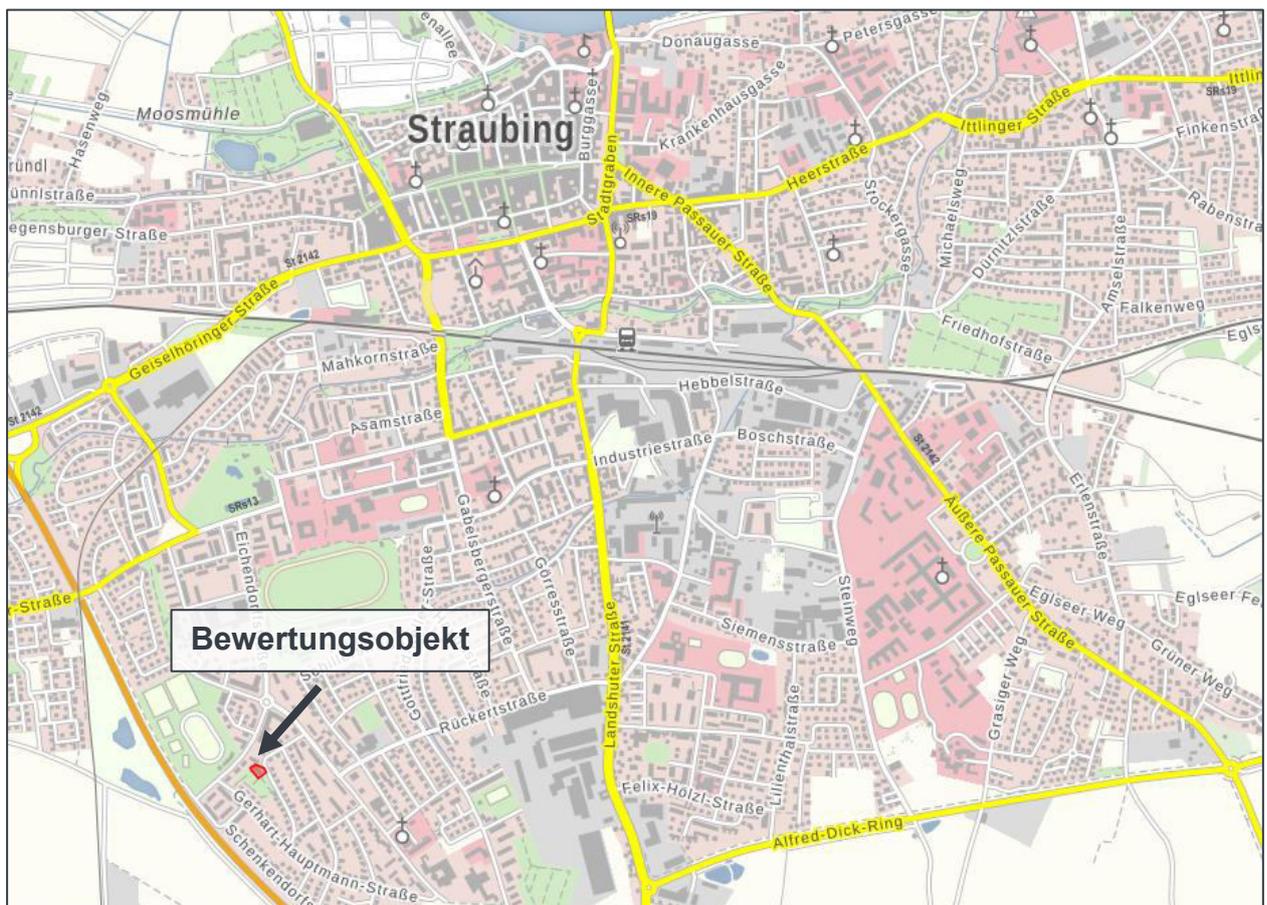
Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet im Südwesten der Stadt Straubing. Der Stadtplatz von Straubing liegt Luftlinie etwa 2 km nordöstlich vom Bewertungsobjekt entfernt.

Die Nachbarbebauung ist insbesondere geprägt von Wohnbebauung. Diese besteht sowohl aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern als auch mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Unmittelbar südlich an das Bewertungsobjekt besteht ein Spielplatz mit Parkanlage. Etwa 100 m nordwestlich vom Bewertungsobjekt befindet sich die Sportanlage des FTSV Straubing, rund 500 m nördlich vom Bewertungsobjekt befindet sich die Trabrennbahn Straubing.

Die Zufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgt östlich direkt über die Ludwig-Ganghofer-Straße. Es handelt sich dabei um eine öffentliche Straße mit Straßenbeleuchtung und beidseitigen Gehwegen. Entlang der Ludwig-Ganghofer-Straße bestehen außerdem auch Parkmöglichkeiten für Pkw's.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf 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 Zusanbindungen 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	49.775
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	5,1 %
Arbeitslosenquote Bayern	Bundesagentur für Arbeit	3,6 %
Arbeitslosenquote Deutschland	Bundesagentur für Arbeit	6,0 %

6.5 Beurteilung Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet im Südwesten der Stadt Straubing. 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 innerhalb der Stadt Straubing wird insgesamt als gut beurteilt.

¹ Stand 31.12.2023

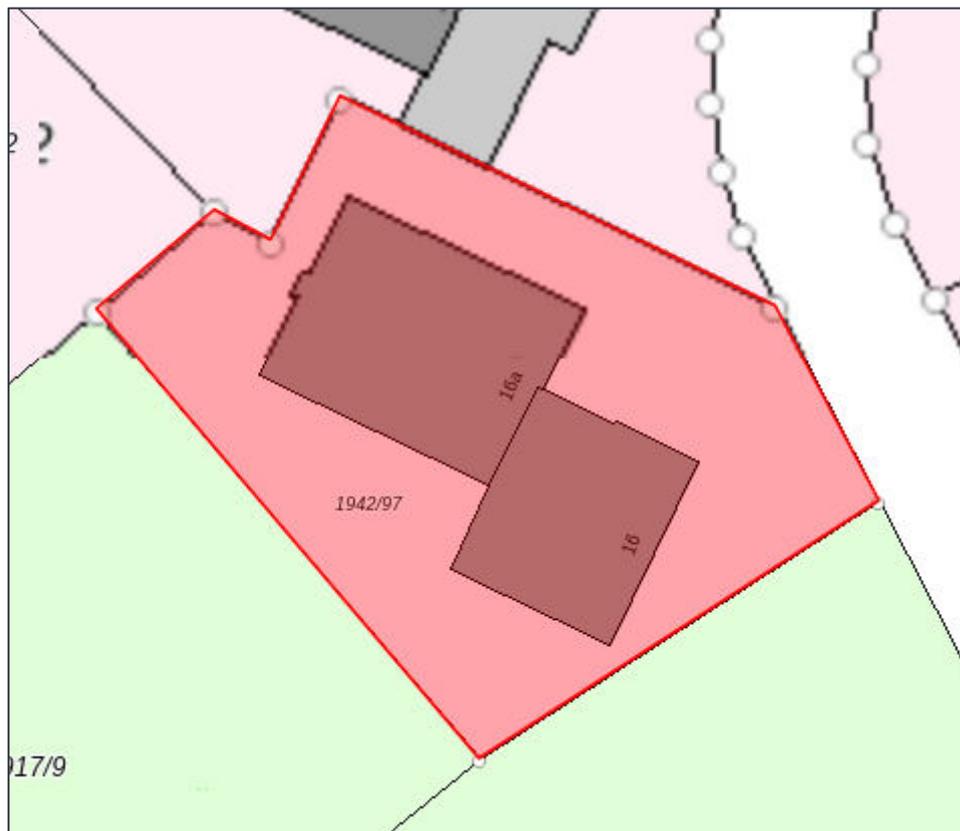
² Stand 2023

³ Stand Juli 2024

7 Grundstücksbeschreibung

7.1 Lageplan der Bewertungsgrundstücke

Das Flurstück 1942/97 der Gemarkung Straubing ist in nachstehender Abbildung rot gekennzeichnet:



7.2 Grundstücksbeschaffenheit

- Grundstücksform:** Das Flurstück 1942/97 hat insgesamt einen unförmigen Zuschnitt. Die Grundstückslänge entlang der Ludwig-Ganghofer-Straße beträgt bis zu rund 40 m, die Grundstückstiefe von West nach Ost beträgt bis zu rund 30 m.
- Oberflächenform:** Das Gelände ist nahezu eben.
- Bodenbeschaffenheit:** Soweit augenscheinlich erkennbar, besteht ortsüblicher und tragfähiger Baugrund.
- Grundwasser:** Die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.
- Grenzverhältnisse:** Bei der Wohnanlage auf dem Flurstück 1942/97 ist keine Grenzbebauung vorhanden.

8 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

8.1 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Umfang der vorhandenen Erschließung stellt sich wie folgt dar:

- ausgebaute öffentliche 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

Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Straubing als Allgemeines Wohngebiet dargestellt (*Quelle: veröffentlichter Flächennutzungs- und Landschaftsplan – Fortschreibung Stand 10.08.2023 auf Homepage der Stadt Straubing*).

8.2.2 Bebauungsplan

Nach Auskunft der Stadt Straubing befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Straubing Süd I“ der Stadt Straubing. Dieser Bebauungsplan wurde mit Veröffentlichung vom 27.01.1966 rechtsverbindlich.

Im Bebauungsplan wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch Geschosshöhen dargestellt.

Bezüglich der Einzelheiten der getroffenen Festsetzungen wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

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

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

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

8.4 Altlastenkataster

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

8.5 Überschwemmungsgebiet

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

8.6 Naturschutz-/ Schutzgebiete / Biotop

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

9 Gebäudebeschreibung

9.1 Gebäudekonzeption

Das Flurstück 1942/97 ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss. Das Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt 17 Wohneinheiten (davon jeweils 5 Einheiten in Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie 2 Einheiten im Dachgeschoss). Außerdem stehen im Kellergeschoss 14 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung.

Das Mehrfamilienhaus setzt sich dabei zusammen aus einem westlich gelegenen Gebäudeteil (Ludwig-Ganghofer-Straße 16a) und einem östlich gelegenen Gebäudeteil (Ludwig-Ganghofer-Straße 16). Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 11 befindet sich im 2. Obergeschoss des östlichen Gebäudeteils.

Anhand der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte wurde das Mehrfamilienhaus um das Jahr 1983 errichtet. Der Baugenehmigungsbescheid zum Neubau mit 17 Wohneinheiten wurde am 18.05.1983 durch die Stadt Straubing erteilt. Mit weiterem Bescheid der Stadt Straubing vom 11.03.1988 erfolgte die Baugenehmigung der Tektur zu den Dachgeschosswohnungen und der Überdachung der Garagenabfahrt.

Aus der Bauakte bei der Stadt Straubing konnten ferner Grundrisse je Geschossebene sowie eine Wohnflächenberechnung der bewertungsgegenständlichen Wohnung zur Verfügung gestellt werden. Der Eingabeplan stimmt auch mit dem der Teilungserklärung beigefügtem Aufteilungsplan überein.

Im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses befinden sich neben den 14 Tiefgaragenstellplätzen auch die Kellerabteile der jeweiligen Wohnungseigentümer sowie der Heizungsraum.

Ergänzend zur Gebäudebeschreibung wird auch auf die als Anlage beiliegende Fotodokumentation verwiesen.

9.2 Beschreibung Gemeinschaftseigentum

Laut Teilungserklärung vom 29.12.1993 sind gemeinschaftliches Eigentum alle Räume und Gebäudeteile, die in der Teilungserklärung nicht als Sondereigentum erklärt sind. Ferner ist der gesamte Grund und Boden gemeinschaftliches Eigentum.

Sondereigentum gemäß Teilungserklärung sind insbesondere:

- der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- die nichttragenden Zwischenwände,
- der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch sowie die Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- die Innentüren und der Innenanstrich der Fenster und der Abschlusstüren des Sondereigentums,
- die Wasserleitungen von den Hauptsträngen an,
- die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
- die Stromleitungen ab dem die Eigentumseinheit betreffenden Zähler,
- die Heizkörper in den Wohnungen Nr. 1 bis 15 sowie die Zu- und Ableitungen vom gemeinsamen Strang,
- die Gasleitungen für die Wohnungen Nr. 16 und 17 ab dem die jeweilige Eigentumseinheit betreffenden Zähler und die Heizanlagen in diesen Wohnungen.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über einen an der Nordseite gelegenen Hauseingang zum Gebäudeteil Ludwig-Ganghofer-Str. 16 sowie über einen weiteren Hauseingang zum Gebäudeteil Ludwig-Ganghofer-Str. 16a. Die beiden Treppenhäuser sind Gemeinschaftseigentum, ebenso der im Kellergeschoss gelegene Heiz- und Trockenraum. Das Gebäude wird über eine Gaszentralheizung beheizt. Ein Personenaufzug ist im Mehrfamilienhaus nicht vorhanden.

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:

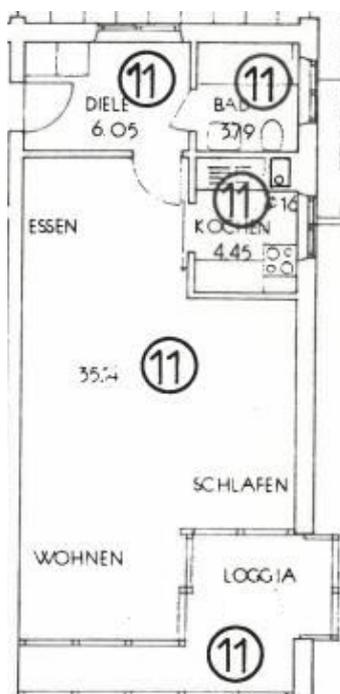
Bau- und Gebäudeteil:	Gesamtgebäude / Gemeinschaftseigentum
Konstruktion:	Massivbau
Außenwände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Dach:	Satteldach mit Dachziegeleindeckung
Fassadenausführung:	mineralischer Putz mit Farbanstrich (keine Wärmedämmung)
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Deckenausführung:	verputzt und gestrichen
Wandausführung:	verputzt und gestrichen
Treppenhaus:	Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag, Edelstahlgeländer
Hauseingangstür:	Aluminiumtür, Eingangsbereich überdacht
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Gaszentralheizung (lt. Energieausweis Baujahr Wärmeerzeuger 1999)

9.3 Beschreibung des Sondereigentums, Wohnung Nr. 11

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 11 befindet sich im 2. Obergeschoss des östlichen Gebäudeteils Ludwig-Ganghofer-Str. 16. Nach Angabe im Ortstermin ist die Wohnung nicht vermietet und seit rund 1 ½ Jahren leerstehend.

Die Räume der Wohnung setzen sich zusammen aus Flur, Bad, Kochen, Wohnen/Schlafen und Loggia. Die Wohnfläche der Wohnung beträgt gemäß Wohnflächenberechnung aus der Bauakte insgesamt 52,87 m² und setzt sich wie folgt zusammen:

Abbildung: Grundriss Wohnung Nr. 11



Wohnflächenberechnung:

Flur	6,05 m ²
Bad	3,79 m ²
Kochen	4,45 m ²
Wohnen/Schlafen	35,14 m ²
Loggia	5,08 m ²
Zwischensumme:	54,51 m²
- Abschlag 3 % für Putz	-1,64 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 11	52,87 m²

In der Wohnflächenberechnung wurde ein 3 %-Abzug für Putz berücksichtigt. Die Loggia wurde mit einem Ansatz von 50 % bei der Wohnfläche berücksichtigt.

Der Wohnung ist außerdem das Kellerabteil Nr. 11 im Kellergeschoss zugeordnet. Das Kellerabteil weist eine Größe von ca. 3 m² auf. Die Kellerabteile sind abschließbar und durch Holzlatten voneinander abgetrennt.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht einer baujahrestypischen Ausstattung für Gebäude dieser Altersklasse. An Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vor mehreren Jahren Kunststoffenster eingesetzt und vor kurzem die Schließanlage und Gegensprechanlage erneuert. Ansonsten entspricht die Wohnung weitgehend dem Ursprungsbaujahr.

Mit Ausnahme des Bades ist in der gesamten Wohnung ein Laminatboden verbaut. Das Bad ist ausgestattet mit einem Fliesenboden und verfügt über eine Dusche, Einfachwaschbecken und Toilette. Das Bad kann über ein Fenster belüftet werden. In der Küche ist eine einfache Küchenzeile vorhanden (ohne Bewertung). Zwischen Wohn- und Schlafbereich ist eine Vorhangschiene verbaut, um eine Abtrennung der beiden Bereiche zu ermöglichen. Nach Süden und Osten besteht eine großzügige Fensterfront. Aufgrund der vorhandenen großen Bäume entlang der Süd- und Ostseite des Gebäudes bestehen jedoch Beeinträchtigungen durch Verschattung.

Der Bereich der Loggia ist gefliest und mit einem Holzgeländer (neu gestrichen) umgeben. Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Heizkörper. Eine Fußbodenheizung ist nicht vorhanden. Die Wohnung ist mit Rauchmeldern ausgestattet.

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

Bau- und Gebäudeteil:	Sondereigentum Wohnung Nr. 11
Wandflächen:	verputzt und gestrichen
Deckenflächen:	verputzt und gestrichen, tlw. mit Holzpaneelen verkleidet
Fenster:	Kunststofffenster mit manuellen Rollläden
Innentüren:	Standardtüren aus Holz
Fußböden:	Laminat, Fliesen
Sanitärinstallation:	baujahrestypische Ausstattung (Ursprungsbaujahr)
Elektroinstallation:	baujahrestypische Ausstattung (Ursprungsbaujahr)
Heizung:	Zentralheizung mittels Heizkörper, keine Fußbodenheizung
Loggia:	zur Süd- und Ostseite ausgerichtet; Boden gefliest, Holzgeländer
Kellerabteil:	Abtrennung durch Holzlatten; Nutzfläche ca. 3 m ²
Beeinträchtigung:	Bestehende Verschattung aufgrund großer Bäume

9.4 Beschreibung TG-Stellplatz Nr. 4

Die Tiefgarage umfasst insgesamt 14 Pkw-Stellplätze. Die Stellplätze weisen dabei lt. Eingabeplan eine Größe von ca. 5,50 m x 2,50 m auf. Der Bodenbelag der Tiefgarage ist betoniert. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von Osten über die Ludwig-Ganghofer-Straße. Die Ein-/Ausfahrt ist mit einem elektrischen Rolltor gesichert. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über das gemeinschaftliche Treppenhaus des östlichen Gebäudeteils (Ludwig-Ganghofer-Str. 16).

Abbildung: TG-Stellplatz Nr. 4



Abbildung: Einfahrtstor Tiefgarage



9.5 Hausverwaltung / Hausgeld / Instandhaltungsrücklage

Als Hausverwaltung ist die Vilsmeier Wohnbau GmbH, Innere Passauer Str. 4, 94315 Straubing für das Mehrfamilienhaus zuständig.

Das zu zahlende Hausgeld beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2024 monatlich 190,00 € für die Wohnung sowie monatlich 10,00 € für den Tiefgaragenstellplatz. Davon entfällt ein Anteil von monatlich 33,14 € (Wohnung) bzw. monatlich 3,04 € (Tiefgaragenstellplatz) für die Instandhaltungsrücklage.

Der Stand der Instandhaltungsrücklage für die gesamte Wohnanlage beträgt nach Auskunft der Hausverwaltung per Dezember 2023 insgesamt rund 31.600 € (davon Rücklage Tiefgarage rund 3.380 €, Rücklage Gebäude rund 20.600 € und Rücklage Heizung rund 7.620 €).

Größere anstehende Modernisierungen sind derzeit nicht bekannt. Aus den vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlung ist diesbezüglich auch nichts zu entnehmen.

9.6 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.

Wesentliche Baumängel oder Bauschäden, die über altersbedingte Abnutzungserscheinungen 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. Anhaltspunkte für einen derartigen Verdacht waren beim Ortstermin nicht erkennbar.

9.7 Energieausweis

Von der Hausverwaltung wurde ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgelegt. Der Energieausweis wurde am 30.01.2024 erstellt mit Gültigkeit bis 29.01.2034.

Laut dem Energieausweis hat das Gebäude einen Endenergieverbrauchswert von 191,7 kWh/(m²a) sowie einen Primärenergieverbrauchswert von 210,9 (m²a) und liegt damit in der Effizienzklasse F (Spanne A+ bis H). Die Angabe beruht auf der Verbrauchswerterfassung im Zeitraum 01.01.2020 – 31.12.2022.

Im Energieausweis wurden folgende Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung angegeben: Dämmung Dach, Dämmung Außenwände, Umstellung der Wärmeerzeugung auf Gas-Brennwert-Kessel mit solarer Heizungsunterstützung, hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage, solare Brauchwarmwasserbereitung.

9.8 Zusammenfassung

Lage:

Gute Wohnlage im Südwesten der Stadt Straubing.

Ausstattung:

Insgesamt durchschnittliche Ausstattung für Gebäude dieser Baualterklasse. Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen im energetischen Bereich haben mit Ausnahme des Fensteraustausches scheinbar bislang nicht stattgefunden. Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes sind daher als eher unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Raumaufteilung:

Typische zweckmäßige Raumaufteilung. Alle Räume verfügen über ein Fenster.

Zustand:

Die gesamte Wohnanlage vermittelt einem dem Baualter angemessenen, gepflegten Gesamtzustand. Durchschnittlicher Erhaltungszustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung.

Sonstiges:

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Die Wohnung verfügt über eine relativ große Loggia, welche nach Osten und Süden ausgerichtet ist. Es bestehen Beeinträchtigungen aufgrund Verschattung durch große Bäume.

10 Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarkts

10.1 Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss der Stadt Straubing veröffentlicht üblicherweise alle zwei Jahre einen Grundstücksmarktbericht. Im September 2024 wurde der neue Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht, welcher die Umsätze und Preisentwicklung im Zeitraum 2021 -2023 umfasst. Der neue Marktbericht beinhaltet daher ausnahmsweise einen Zeitraum von 3 Jahren, da aufgrund einer Umstellung des Stichtages bei den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022 kein Marktbericht erstellt wurde.

Die Anzahl der Kaufverträge ist im Jahr 2023 (402 Stück) im Vergleich zum Jahr 2021 (583 Stück) deutlich zurückgegangen. Dies entspricht einem Rückgang von rund 31 %. Die Hauptaktivitäten des Marktgeschehens liegen dabei im Bereich der Eigentumswohnungen. Auch hier ist ein deutlicher Rückgang von rund 38 % bei 209 Urkunden im Jahr 2023 gegenüber 339 Urkunden im Jahr 2021 zu verzeichnen.

Dementsprechend war auch beim Geldumsatz ein entsprechender Rückgang zu verzeichnen. Im Jahr 2023 wurde insgesamt ein Geldumsatz von 165,5 Mio. € getätigt, während der Geldumsatz im Jahr 2021 noch bei 216,9 Mio. € lag (entspricht Rückgang von ca. 24 %). Im Bereich der Eigentumswohnungen ist der Geldumsatz von 93,5 Mio. € im Jahr 2021 auf 47,3 Mio. € im Jahr 2023 zurückgegangen (entspricht Rückgang von ca. 49 %).

10.2 Aktuelle Marktentwicklungen

(Quelle: IVD Marktbericht Wohnimmobilien Bayern – Frühjahr 2024)

Kaufimmobilien in Bayern erlebten bis Anfang des Jahres 2022 eine beachtliche Nachfrage. Historisch niedrige Zinssätze hatten diese angeheizt und die Preise auf ein bemerkenswert hohes Niveau getrieben. Die langanhaltende Tendenz mit starken Preissteigerungen wurde durch die veränderten Marktbedingungen (z. B. sprunghaft angestiegene Bauzinsen, steigende Bau- und Energiekosten, hohe Inflation, Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges) unterbrochen. Erste Anzeichen für Preiskorrekturen zeigten sich bereits im Herbst 2022, vorerst vor allem in München. Ab dem Frühjahr 2023 wurden auch in anderen bayerischen Städten Rückgänge verzeichnet. In der aktuellen Erhebung des IVD im Frühjahr 2024 setzt sich der Preisrückgang weiter fort, wenn auch etwas verhaltener.

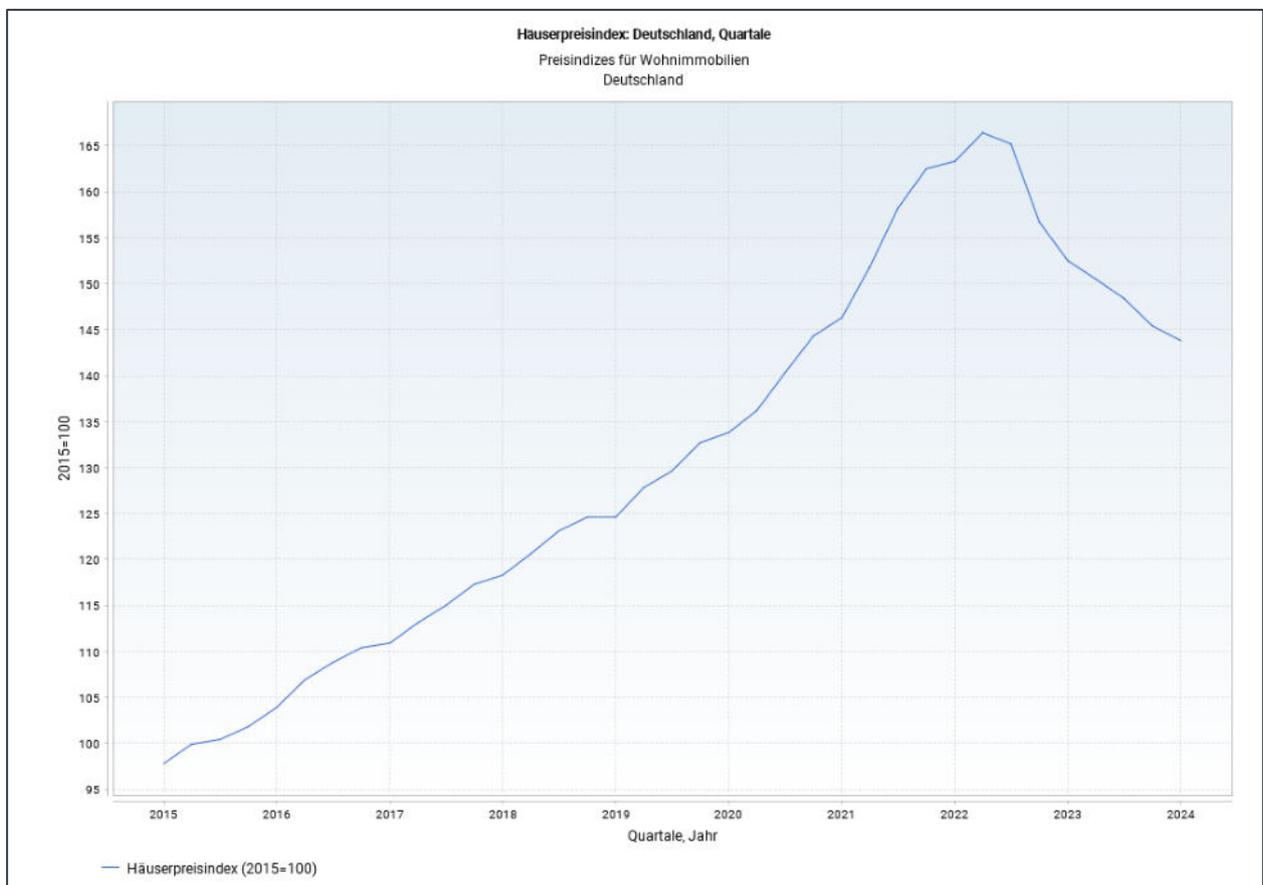
Infolge der veränderten Marktbedingungen sowie der stark sinkenden Nachfrage ging die Anzahl der getätigten Transaktionen im Wohnimmobilienbereich stark zurück. Aufgrund der Zinshöhe sowie der restriktiveren Kreditvergaben der Banken, die auch wegen der gestiegenen allgemeinen Lebenshaltungskosten die 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 Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht quartalsmäßig einen Häuserpreisindex. Dieser misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller typischen Markttransaktionen für Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen sowie Ein-/Zweifamilienhäuser), die als Gesamtpaket aus Grundstück und Gebäude verkauft werden. Dazu zählen sowohl neu erstellte als auch bestehende Wohnimmobilien. Der Index wird aus deutschlandweiten Transaktionen ermittelt und ist daher nicht regionalbezogen.

Aus nachstehender Abbildung ist zu erkennen, dass im langfristigen Vergleich der Häuserpreisindex in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen ist und zum 2. Quartal 2022 seinen bisherigen Höhepunkt erreichte. Seitdem ist eine rückläufige Preisentwicklung festzustellen.

Abbildung: Häuserpreisindex (Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand 07/2024)



10.4 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 Einzelfalles 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 potenzieller 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 Wohnung

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 2024 des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss der Stadt Straubing hat zuletzt den Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht. Datengrundlage für diesen Bericht bildet das Marktgeschehen in den Jahren 2021 bis 2023.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 weist der Gutachterausschuss für wiederverkaufte Eigentumswohnungen insgesamt eine Wertspanne in Abhängigkeit vom Baujahr und Wohnfläche von 2.460 €/m² bis zu 5.700 €/m² Wohnfläche aus. Der Gutachterausschuss hat die Richtwerte dabei nach Baujahr und Wohnfläche gestaffelt. Für Eigentumswohnungen mit Baujahreszeitraum 1981 – 1990 und einer Wohnfläche von 51 – 80 m² wird dabei ein Durchschnittswert von 2.945 €/m² Wohnfläche angegeben.

12.1.2 Marktspiegel für Niederbayern 2024 (Quelle: Sparkassen Immobilien Vermittlungs GmbH):

Die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs GmbH hat einen Marktspiegel für Niederbayern (Stand April 2024) veröffentlicht. Darin werden Kaufpreisspannen für verschiedene Objektarten in einzelnen Städten und Landkreisen in Niederbayern genannt, welche auf Kaufpreisdaten des Jahres 2023 von Makler und Maklerinnen in den bayerischen Sparkassen beruhen.

Für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Stadt Straubing wird dabei eine Preisspanne von 2.000 €/m² bis 4.000 €/m² Wohnfläche angegeben, der häufigste Wert mit 2.800 €/m². Unterscheidungsmerkmale wie z. B. Baualter, 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. Es konnten acht Angebote zu Eigentumswohnungen im Stadtgebiet von Straubing ermittelt werden, welche ein Baujahr vor dem Jahr 2000 und eine Wohnfläche zwischen 50 und 70 m² aufweisen. Die Spanne der Angebotspreise lag dabei zwischen 2.800 €/m² und 3.900 €/m² Wohnfläche. 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 01.01.2023 bis Juli 2024
- Baujahr: vor 1970 - 2000
- Wohnungsgröße: 40 - 70 m²

Der Gutachterausschuss konnte zu den angefragten Kriterien insgesamt 8 Vergleichskaufpreise zur Verfügung stellen. Davon stammen 6 Kauffälle aus dem Jahr 2023 und 2 Kauffälle aus dem Jahr 2024. 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	Mrz 2023	gut	1. OG	60 m ²	1980	2,4	vermietet	2.453 €/m ²
2	Apr 2023	gut	1. OG	58 m ²	1975	2,3	vermietet	2.586 €/m ²
3	Apr 2023	gut	EG	53 m ²	1971	2,2	vermietet	2.613 €/m ²
4	Aug 2023	gut	3. OG	58 m ²	1984	nicht bek.	Leerstand	2.440 €/m ²
5	Sep 2023	gut	EG	53 m ²	1973	1,9	nicht bek.	1.619 €/m ²
6	Okt 2023	gut	EG	51 m ²	1973	2,5	Leerstand	2.824 €/m ²
7	Apr 2024	gut	7. OG	59 m ²	1977	2,3	Leerstand	3.073 €/m ²
8	Apr 2024	gut	1. OG	52 m ²	1972	2,1	nicht bek.	1.154 €/m ²
	Aug 2023			56 m²			Mittelwert:	2.665 €/m²

Minimum: 2.440 €/m²

Maximum: 3.073 €/m²

Die mitgeteilten Kaufpreise zu den Kauffällen Nr. 5 und 8 bewegten sich erheblich außerhalb des gewöhnlichen Preisniveaus. Die Kauffälle 5 und 8 wurden daher für die Wertableitung ausgesondert, da anzunehmen ist, dass hier außergewöhnliche Umstände vorgelegen haben.

Die Vergleichsobjekte unterscheiden sich hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale in Teilbereichen vom gegenständlichen Bewertungsobjekt. Daher sind Anpassungen der Vergleichskaufpreise erforderlich. Bei Merkmalen, welche beim Vergleichsobjekt schlechter sind als beim Bewertungsobjekt, ist ein Zuschlag auf den Vergleichskaufpreis vorzunehmen. Umgekehrt ist bei Merkmalen, welche beim Vergleichsobjekt besser sind als beim Bewertungsobjekt, ein Abschlag auf den Vergleichskaufpreis vorzunehmen.

Folgende Anpassungen wurden vorgenommen und werden nachstehend erläutert:

Zeitliche Anpassung an konjunkturelle Entwicklung:

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 Jahren 2023 und 2024 fortsetzte (vgl. auch Entwicklung Häuserpreisindex in Kapitel 10.3). Im Laufe des Jahres 2024 haben sich die Preise nach derzeitigem Kenntnisstand wieder stabilisiert.

Demzufolge war das Kaufpreisniveau im Jahr 2023 insgesamt noch etwas höher zu beurteilen gegenüber dem Wertermittlungsstichtag 26.07.2024. Zur Anpassung an das Bewertungsobjekt wird daher bei den Kauffällen des Jahres 2023 nach sachverständigem Ermessen ein Marktanpassungsabschlag von 3 % berücksichtigt. Bei den Kauffällen aus dem Jahr 2024 wird keine Anpassung vorgenommen.

Lage:

Alle Vergleichsobjekte befinden sich in vergleichbarer, guter Wohnlage und unterscheiden sich somit nicht vom Bewertungsobjekt. Zur Beurteilung der Wohnlage wurden dabei auch die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwertzonen herangezogen. Dabei hat sich für alle Vergleichsobjekte ein ähnliches Bodenrichtwertniveau ergeben. Anpassungen hinsichtlich der Lage sind daher nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Geschosslage innerhalb des Objektes hat der Gutachterausschuss der Stadt Straubing im Grundstücksmarktbericht 2024 angemerkt, dass die Geschosslage keinen durchgängigen Einfluss auf den Preis ausübt. Eine Anpassung hinsichtlich Geschosslage wird daher nicht vorgenommen.

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 Vergleichsobjekte bewegen sich insgesamt in einer Spanne zwischen 51 m² und 60 m² und weisen eine durchschnittliche Wohnfläche von 56 m² auf. Es ergibt sich daher keine wesentliche Unterscheidung von der Wohnfläche des Bewertungsobjektes mit 53 m². Auf eine Wertanpassung hinsichtlich der Wohnungsgröße wird daher verzichtet.

Ausstattung:

Der Gutachterausschuss der Stadt Straubing weist im Grundstücksmarktbericht 2024 darauf hin, dass die Ausstattung eine große Rolle bei der Preisfindung spielt. Genauere Informationen zur Ausstattung der Vergleichsobjekte sind nicht bekannt. Es wird daher davon ausgegangen, dass die jeweilige Ausstattung der Vergleichsobjekte einer durchschnittlichen baujahrestypischen Ausstattung entspricht. Der Großteil der Vergleichsobjekte weist ein älteres Baujahr als das Bewertungsobjekt auf. Insofern wird unterstellt, dass die Vergleichsobjekte dementsprechend auch eine schlechtere Ausstattung als das Bewertungsobjekt aufweisen.

Für die Vergleichsobjekte Nr. 2, 3, 5 und 6 mit Baujahr aus den 70er Jahren wird daher ein Zuschlag von 10 % berücksichtigt. Die Vergleichsobjekte Nr. 1 und 4 haben ein ähnliches Baujahr wie das Bewertungsobjekt. Daher erfolgt bei diesen Fällen keine Anpassung.

Vermietung:

Die Vergleichsobjekte 1, 2 und 3 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 2023 angegeben, dass nach Untersuchungen zum Preisunterschied vermietete Wohnungen mit einem Abschlag von durchschnittlich 9 % gegenüber nicht vermieteten Wohnungen gehandelt wurden. Die Abweichung wird dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Dauer der Mietbindung beeinflusst.

Zur Anpassung an das Bewertungsobjekt wird im vorliegenden Fall bei den vermieteten Wohnungen ein Zuschlag von rund 5 % auf den erzielten Kaufpreis als sachgerecht erachtet, da davon ausgegangen wird, dass in Straubing der Preisunterschied nicht so hoch ist wie in München.

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

Nr.	Ausgangswert	Zeit	Lage	Größe	Ausstattung	Vermietung	Kaufpreis/m ² angepasst
1	2.453 €/m ²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,05	2.498 €/m ²
2	2.586 €/m ²	0,97	1,00	1,00	1,10	1,05	2.897 €/m ²
3	2.613 €/m ²	0,97	1,00	1,00	1,10	1,05	2.927 €/m ²
4	2.440 €/m ²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	2.367 €/m ²
5	Kauffall ausgesondert						
6	2.824 €/m ²	0,97	1,00	1,00	1,10	1,00	3.013 €/m ²
7	3.073 €/m ²	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	3.380 €/m ²
8	Kauffall ausgesondert						
						Mittelwert:	2.847 €/m²

Minimum: 2.367 €/m²

Maximum: 3.380 €/m²

Standardabweichung: 367 €/m²

in %: 12,89%

Die angepassten Vergleichspreise liegen in einer Spanne zwischen 2.367 €/m² und 3.380 €/m². Es ergibt sich ein **arithmetischer Mittelwert von 2.847 €/m²**.

Die Standardabweichung liegt dabei bei 367 €/m² bzw. 12,89 %. Alle Vergleichsfälle befinden sich innerhalb der zweifachen Standardabweichung und sind daher als statistisch plausibel zu werten.

12.3 Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche Eigentumswohnung in Anlehnung an den im Vorkapitel ermittelten Durchschnittswert der Vergleichsobjekte ein Ausgangswert in Höhe von **2.847 €/m²** Wohnfläche zugrunde gelegt.

Die vorläufige Vergleichswertberechnung stellt sich somit insgesamt wie folgt dar:

Wohnfläche	Wertansatz	Vorläufiger Vergleichswert
53 m ²	2.847 €/m ²	150.891 €
	gerundet:	151.000 €

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 Werteeinfluss beibringt.

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 Verfahrenswertes 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:

Wie bereits geschildert, besteht eine Beeinträchtigung der Wohnung durch Verschattung aufgrund der vorhandenen großen Bäume entlang der Süd- und Ostseite des Gebäudes. Aufgrund der Beeinträchtigung erfolgt nach sachverständigem Ermessen ein Pauschalabzug in Höhe von 3 % des vorläufigen Vergleichswertes.

12.5 Ermittlung des Vergleichswertes für die Wohnung

Es ergibt sich damit folgender Vergleichswert für die Wohnung:

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung	150.891 €
abzgl. Abschlag wegen Beeinträchtigung durch Verschattung (3 %)	-4.527 €
Vergleichswert Wohnung	146.364 €
gerundet:	146.000 €

13 Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz

Der Gutachterausschuss der Stadt Straubing hat im Grundstücksmarktbericht nachfolgende Tabelle mit durchschnittlichen Wertansätzen für Stellplätze veröffentlicht:

Art	Ersterwerb	Wiederverkauf
Tiefgarage	24.000	14.000
Einzelgarage	23.000	15.000
Carport	16.000	---
StPl. im Freien	13.000	9.000
Mehrfachparker	---	14.000

Für einen Tiefgaragenstellplatz bei Bestandsobjekten beträgt demnach der durchschnittliche Kaufpreis rund 14.000 €.

Pkw-Stellplätze werden in der Regel zusammen mit Wohnungs- oder Teileigentum veräußert. Der vorstehend genannte Wert bestätigt sich auch anhand der erhaltenen Informationen aus der Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu den Eigentumswohnungen. Die Kaufpreise der mitverkauften Tiefgaragenstellplätze lagen dabei in einer Spanne zwischen 9.000 € und 15.000 €.

13.1 Ableitung des Vergleichswertes für den Tiefgaragenstellplatz

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren wird für den gegenständlichen Tiefgaragenstellplatz in Anlehnung an den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Durchschnittswert ein Wertansatz von 14.000 € zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind für den Tiefgaragenstellplatz nicht zu berücksichtigen.

Der Vergleichswert des Tiefgaragenstellplatzes beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.000 €.

14 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert

Die ermittelten Werte stellen sich wie folgt dar:

	Stichtag 26.07.2024
Vergleichswert Wohnung, gerundet	146.000 €
Vergleichswert TG-Stellplatz, gerundet	14.000 €
Vergleichswert gesamt	160.000 €
Verkehrswert (abgeleitet aus Vergleichswert):	160.000 €

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

Nach den geltenden Bewertungsgrundlagen ist der Verkehrswert von Eigentumswohnungen, Pkw-Stellplätzen und vergleichbaren Immobilien aus dem Vergleichswert abzuleiten. Für das Bewertungsobjekt wird daher der Verkehrswert vom Vergleichswert abgeleitet.

Nach Abwägung sämtlicher wertbildender Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert für die Eigentumswohnung Nr. 11 (54/1.000 Miteigentumsanteil an Flst. 1942/97 der Gemarkung Straubing) einschließlich TG-Stellplatz Nr. 4 (5/1.000 Miteigentumsanteil an Flst. 1942/97 der Gemarkung Straubing) zum Stichtag 26.07.2024 begutachtet auf insgesamt rund

160.000 Euro

(Vom Verkehrswert entfallen 146.000 € auf die Eigentumswohnung und 14.000 € auf den TG-Stellplatz).

15 Schlussbemerkung

Grundsätzlich ist es im Rahmen der Wertermittlung nicht möglich, Kaufpreise für ein bestimmtes Objekt im Voraus festzulegen oder zu bestimmen. Die Wertermittlung kann lediglich einen unter den Restriktionen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelten Verkehrswert liefern.

Dieser kann jedoch, da er aus empirisch abgeleiteten Daten erfolgreicher 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 19.09.2024

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)

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

16 Abkürzungsverzeichnis

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

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Brutto-Grundfläche
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
BRI	Bruttorauminhalt
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GB	Grundbuch
GBO	Grundbuchordnung
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

17 Verzeichnis der Anlagen

- Lageplan
- Luftbild
- Bauplanunterlagen (mit Grundrissen, Ansichten, Schnitten)
- Fotodokumentation