



BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Dalbergstrasse 2
63739 Aschaffenburg
T +49 (0) 6021 771 2352

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Maximilian Zöller
M.Sc. - Real Estate Valuation
B.Eng. - Bauingenieurwesen
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken ized Hochschule Anhalt,
KöR – ZIS ized HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Ingolstadt
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Schrannenstraße 3
85049 Ingolstadt



4 K 88/24

Aschaffenburg, 19.06.2025

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Max-Peschel-Straße 27, 86633 Neuburg an der Donau

Wohnungsgrundbuch von Neuburg a.d. Donau, Blatt 7631
117/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Neuburg
a.d. Donau, Flurstück 1973

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7
gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss



Wertermittlungstichtag: 26.03.2025

Qualitätsstichtag: 26.03.2025

Verkehrswert: 112.000 € (inkl. 5% Sicherheitsabschlag)

Umfang: 57 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen: 2x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundbuchdaten (Wohnungsgrundbuch).....	8
3. Grundstücksbeschreibung.....	11
3.1 Lage	11
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	13
3.3 Erschließungszustand	13
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	13
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	14
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag	16
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	17
5.1 Vorbemerkung	17
5.2 Baubeschreibung	17
6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	22
6.1 Wirtschaftslage in Deutschland	22
6.2 Immobilienmarkt Deutschland	23
7. Wertermittlungsverfahren.....	25
7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	25
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
8. Bodenwertermittlung	26
9. Ertragswertermittlung	29
9.1 Modell des Gutachterausschusses	30
9.2 Mietvertragliche Situation	30
9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	30
9.4 Ertragswertberechnung	34
10. Vergleichswertverfahren.....	35
10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	36
10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	36
10.3 Vergleichswertberechnung	38
11. Würdigung.....	41
12. Verkehrswert	42
13. Literaturverzeichnis	43
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	44
Anlage 2: Auszug aus der Teilungserklärung / Grundrisse / Schnitt	48
Anlage 3: Wohnflächenaufstellung	52
Anlage 4: Liegenschaftskarte	53
Anlage 5: Unwetterkarten on-geo	54
Anlage 6: Nebenfragen	56

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Ingolstadt
Zweck der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Liegenschaft:	Max-Peschel-Straße 27, 86633 Neuburg an der Donau
Objektart:	Eigentumswohnung
Katasterangaben:	Gemarkung Neuburg a.d. Donau Flurstück 1973; Größe: 6.233 m ²
Wertermittlungsstichtag:	26.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr / RND:	1972 / 25 Jahre
Zustand Gebäude / ETW 7:	Unterdurchschnittlich / Unbekannt
Modernisierungszustand Gebäude / ETW 7:	Nicht wesentlich modernisiert / Unbekannt
Vermietungszustand:	Eigennutzung
Wohnfläche:	rd. 56 m ²

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bewertungs- gegenstand	Boden- wert	BOG	Ertragswert	Vergleichswert (Gebäundefaktor)	Verkehrswert (inkl. 5% Sicherheitsabschlag)
ETW Nr. 7	44.000 €	-	115.000 €	118.000 € (rd. 2.100 €/m ²)	112.000 €

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung
Adresse:	Max-Peschel-Straße 27, 86633 Neuburg an der Donau
Auftraggeber:	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen:	4 K 88/24
Aktenzeichen intern:	25-G-01017
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Auftragsdatum:	30.01.2025
Wertermittlungsstichtag:	26.03.2025
Qualitätsstichtag:	26.03.2025
Wertermittlungsunterlagen:	Auftragsschreiben und Beschluss des Amtsgerichtes Ingolstadt vom 30.01.2025
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Grundbuchauszug vom 25.02.2025 Eintragungsbewilligungen von 13.03.1984 u. 25.06.1984 Liegenschaftskarte (1:1000) vom 05.02.2025 Baugenehmigungsbescheid vom 15.06.1971 Grundrisse (UG, EG) und Schnitt, unterschiedliche Daten Energieausweis vom 02.10.2018 Teilungserklärung vom 27.09.1983 inkl. Nachträge Gemeinschaftsordnung vom 25.06.1984 Aufteilungsplan, September 1970 Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.05.1983 Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 vom 19.04.2024 Hausgeldabrechnung für das Jahr 2023 vom 18.04.2024 Protokolle der Eigentümerversammlungen 2022, 2023 und 2024 E-Mail der Hausverwaltung mit weiterführenden Informationen vom 19.06.2025.

Planungsrechtliche Auskunft seitens der Stadt Neuburg an der Donau vom 20.03.2025

Erschließungsbeitragsauskünfte seitens der Stadt Neuburg an der Donau vom 20.03.2025

Altlastenauskunft des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen vom 11.02.2025

Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen zum Stichtag 01.01.2024

Immobilienmarktbericht 2012-2022 des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen

Vergleichsfaktoren Berichtszeitraum 2022-2023 des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen

Immobilienmarktbericht Bayern 2024; Herausgeber: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern

Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen vom 11.06.2025

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306))

Baunutzungsverordnung - BauNVO
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176))

Wohnflächenverordnung - WoFIV
(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau – Teil 1: Hochbauwerke (i.d.F. vom August 2021)

Gebäudeenergiegesetz - GEG
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280))

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021
(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV 2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010 inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des § 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend anzuwenden.

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021 sieht eine Übergangsregel vor. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Gesamt- und Restnutzungsdauer können dahingehend auf den Modellen der alten Verordnungen/Richtlinien basieren.

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform.

Bewertungsgrundsätze:

Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

- Urheberrecht:** Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.
- Datum der Ortsbesichtigung:** 26.03.2025 (11:50 Uhr – 12:30 Uhr)
- Umfang der Besichtigung:** Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung durchgeführt werden.
- Teilnehmer am Ortstermin:** Anonym
Anonym
Maximilian Zöller (Gutachter)
- Allgemeine Anmerkungen:** Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten (Wohnungsgrundbuch)

Auszug vom: 25.02.2025
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Bewertungsstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

Amtsgericht: Neuburg a.d. Donau

Grundbuchbezirk: Neuburg

Band: 209

Grundbuchblatt: 7631

Gemarkung: Neuburg

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	-	1973	Wohngebäude, Nebengebäude, Hofraum Max-Peschel-Straße 27	6.233 m ²

Es handelt sich um einen 117/10.000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 7 gemäß Aufteilungsplan.

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 3: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Geh- und Fahrtrechte für die jeweiligen Eigentümer des Flst. 1973/2. Gem. Bew. vom 13.3.1984 URNr. 269 Not. Dr. Etzbach, Köln eingetragen am 28.3.1984.

Die Eintragungsbewilligung wurde eingesehen.
Wertung: Keine Wertrelevanz

Lfd. Nr. 4: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

An Flst. 1973 Pkw-Abstellplatzbenutzungsrechte für die jeweiligen Eigentümer der acht nachstehend genannten Wohnungseigentumsrechte an Flst. 1973/1 und zwar: Bd. 203/7453; 203/7454; 203/7455; 205/2509; 205/7512; 205/7515; 205/7517 und 205/7520. Gem. Bew. vom 25.6.1984 URNr. 640 Not. Dr. Etzbach, Köln im Gleichrang untereinander eingetragen am 14.8.1984.

Die Eintragungsbewilligung wurde eingesehen.
Wertung: Keine Wertrelevanz

Lfd. Nr. 8: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Zwangsversteigerungsvermerk
Wertung: Keine Wertrelevanz

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis zum**Bestandsverzeichnis:**

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

Hinweis zu Abteilung II:

Die in Abt. II eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich außer Betracht. Sie werden nach den Zwangsversteigerungsbedingungen entweder (i) durch den Zuschlag untergehen (§ 91 Abs. 1 ZVG: „erlöschen“) oder (ii) fortbestehen.

Belastungen der Abt. II haben in der Regel eine Einschränkung oder eine Leistungsverpflichtung aus der Immobilie zum Inhalt. Je nach deren Umfang mindern diese teilweise den Wert der Immobilie. Dieser (negative) Wert ist in der Zwangsversteigerung bei der Ermittlung des Immobilienverkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

Aufteilung nach § 8 WEG:

Gemäß Teilungserklärung vom 27.09.1983 wurde der Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Weise aufgeteilt, dass 72 Eigentumswohnungen sowie 74 Einzelgaragen mit in Summe 10.000 Miteigentumsanteilen gebildet wurden. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich dahingehend nach den Bestimmungen des WEG.

In der Teilungserklärung sind folgende relevante Bestimmungen vorhanden:

- Die Kostenverteilung von Lasten erfolgt weitgehend nach Quadratmetern.
- Das Wohnungseigentum unterliegt einer Verfügungsbeschränkung durch den Verwalter. Die Zustimmung zur Veräußerung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.
- Es besteht eine Instandhaltungspflicht des Sondereigentums.
- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet Verwaltungskosten, Betriebskosten und Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung zu leisten.
- Die Stimmrechte der Eigentümer richten sich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungsplan lagen dem Sachverständigen vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Sondereigentum entsprechend begründet wurde.

Hinweise:

1. Der vorliegende Grundriss weist den Eingang der bewertungsgegenständlichen Wohnung (SE-Nr. 7) mit „2“ aus. Ein anderweitiger Aufteilungsplan konnte nicht zur Verfügung gestellt werden. Die Lagebeschreibung in der Teilungserklärung „EG West hinten“ deckt sich mit den zur Verfügung gestellten Informationen sowie Eindrücken im Rahmen des Ortstermins. Siehe auch Anlage 2. Dahingehend kann davon

ausgegangen werden, dass es sich bei Wohnung „2“ gemäß vorliegendem Grundriss um die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung SE-Nr. 7 handelt.

2. Gemäß Information der Hausverwaltung sind an den Kellerräumen keine Sondernutzungsrechte begründet. Die Zuordnung der Kellerräume zu den einzelnen Wohnungen kann durch die Verwaltung geändert werden.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Neuburg an der Donau ist eine Große Kreisstadt im Regierungsbezirk Oberbayern und Verwaltungssitz des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen. Die Stadt liegt im Donautal zwischen den wirtschaftlich bedeutenden Städten Ingolstadt (ca. 20 km östlich) und Augsburg (ca. 40 km südwestlich). Sie ist Teil der Metropolregion München und zählt rd. 31.500 Einwohner (Stand 2023).

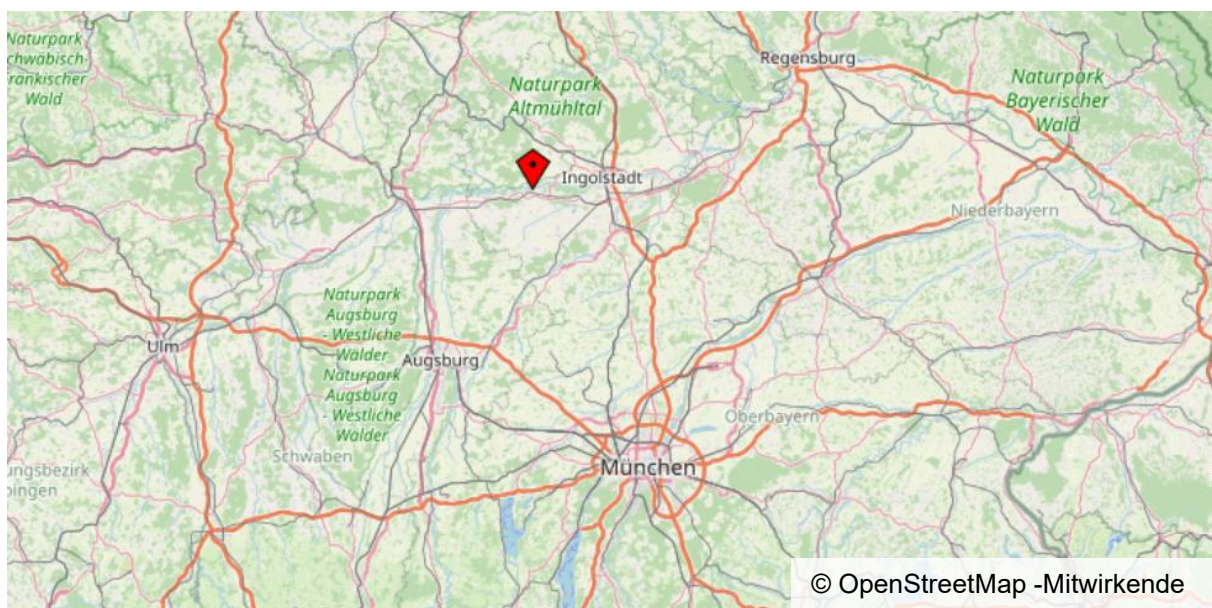
Die Wirtschaft Neuburgs ist breit diversifiziert. Neben dem produzierenden Gewerbe – insbesondere in den Bereichen Glasverarbeitung, Baustoffe, Automobilzulieferung und Maschinenbau – ist auch der Dienstleistungssektor stark vertreten. Bedeutende Arbeitgeber sind unter anderem Rockwool, Leoni sowie das Taktische Luftwaffengeschwader 74 am Fliegerhorst Neuburg. Mit der Einrichtung eines Außenstandorts der Technischen Hochschule Ingolstadt im Jahr 2021 wurde ein Impuls für Forschung, Entwicklung und Nachwuchsförderung geschaffen.

Zum Stichtag Mai 2025 lag die Arbeitslosenquote im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen bei ca. 2,8 %. Der Kaufkraftindex liegt etwa auf einem durchschnittlichen Niveau, bei 99,5 (Referenzwert Deutschland = 100).

Die verkehrliche Anbindung ist gut. Die Stadt liegt direkt an der Bundesstraße B16, über die eine schnelle Verbindung zur Bundesautobahn A9 (Anschlussstelle Manching) besteht. Neuburg verfügt über einen Bahnhof an der Donautalbahn mit stündlichen Regionalverbindungen in Richtung Ingolstadt und Donauwörth. Der Flughafen München ist in rd. 60 Minuten erreichbar. Innerstädtisch bestehen ein städtischer Busverkehr und ein gut ausgebautes Radwegenetz.

Die Stadt weist eine stabile demografische Entwicklung mit leichtem Wachstum auf. Der Anteil junger Familien und Erwerbstätiger ist überdurchschnittlich. Die Wohn- und Lebensqualität wird durch die historische Altstadt, ein umfangreiches Schul- und Kulturangebot sowie naturnahe Lagen an der Donau zusätzlich gestärkt.

Die Makrolage der Stadt Neuburg an der Donau ist insgesamt als gut zu bewerten.



Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.2 Mikrolage

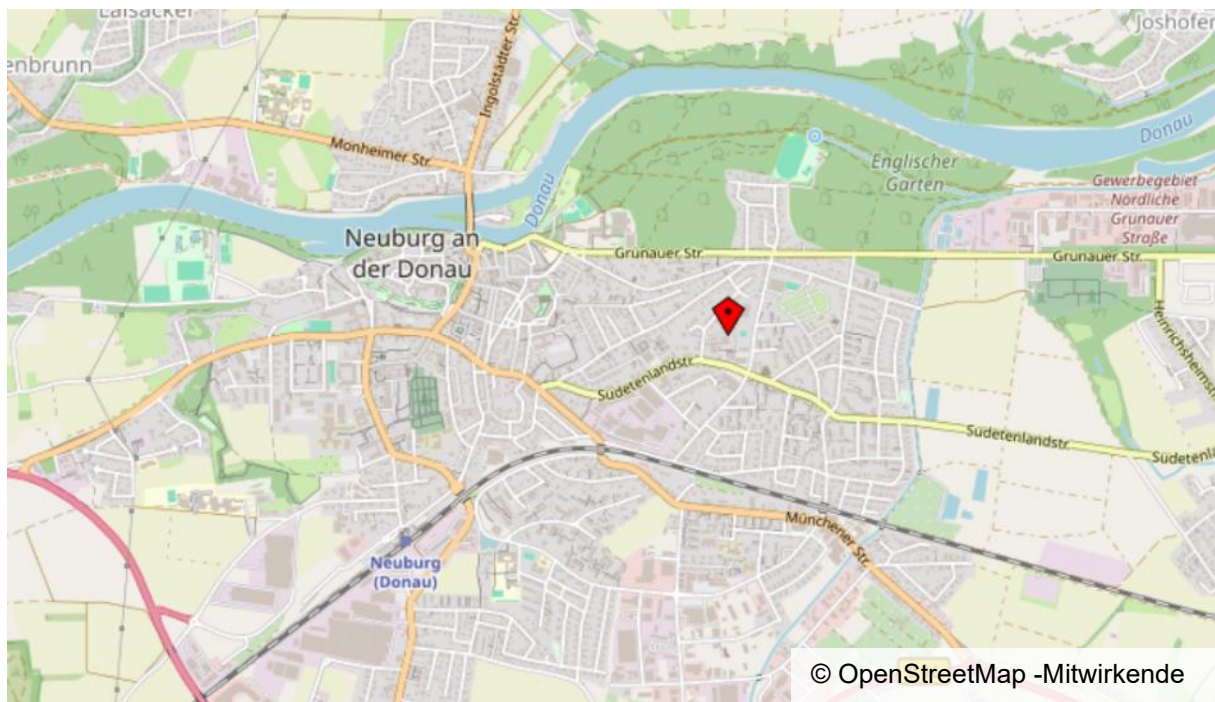
Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Max-Peschel-Straße im östlichen Stadtgebiet von Neuburg an der Donau. Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend durch Geschosswohnungsbauten in offener Bauweise geprägt. Gewerbliche Nutzungen sind in der direkten Umgebung nur untergeordnet (z.B. Action) vorherrschend.

Die Erschließung im motorisierten Individualverkehr ist als gut einzustufen. Über die nahegelegenen Straßen „Donauwörther Straße“, „Münchener Straße“ und „Augsburger Straße“ besteht eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B16. Das Stadtzentrum von Neuburg ist ca. 1,5 km entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über mehrere Stadtbuslinien, deren Haltestellen sich in fußläufiger Entfernung befinden. Der Bahnhof Neuburg an der Donau ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die infrastrukturelle Versorgung ist als gut zu bewerten. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken befinden sich im Nahbereich. Auch Kindertagesstätten, Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind im erweiterten Umfeld vorhanden und größtenteils zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten bestehen durch die Nähe zur Donau und verschiedenen öffentlichen Grünflächen und Sportanlagen.

Immissionsbelastungen sind im Quartier insgesamt als gering einzuschätzen. Die Max-Peschel-Straße ist eine innerstädtische Anliegerstraße mit überwiegend wohngebietsüblichem Verkehrsaufkommen. Temporäre Belastungen können zu den Hauptverkehrszeiten auftreten, bewegen sich jedoch im üblichen Rahmen vergleichbarer Wohnlagen.

Durch die Kombination aus verkehrlicher Anbindung, dichter Wohnstruktur, Grundversorgung und Nähe zu infrastrukturellen Einrichtungen wird die Mikrolage für Wohnnutzung als einfach bewertet.



Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung:	Gut
Infrastruktur:	Gut
Wohnlage:	Einfach (Mikro) bzw. gut (Makro)

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	weitgehend ebenerdig
Grundstücksgröße:	6.233 m ² - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	unregelmäßig
Grundstückstiefe / Straßenfront:	ca. 120 m / 35 m
Eckgrundstück:	Nein
Grenzverhältnisse:	Im westlichen Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks scheint – gemäß Eindruck im Zuge der Einsicht der Liegenschaftskarte – ein marginaler Überbau vom Bewertungsgrundstück ausgehend auf das Nachbargrundstück 1978/29 vorzuliegen. Es handelt sich dabei um eine Doppelgarage, welche in geringfügigem Umfang auf das Nachbargrundstück ragt. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um einen entschuldbaren Überbau handelt. Diesem Umstand wird keine Wertrelevanz beigemessen.

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der "Max-Peschel-Straße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Max-Peschel-Straße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße ausgebaute Straße in ausgebessertem Zustand ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss, Stromanschluss (Erdkabel), Telekommunikation (Telefon/Internet), Fernwärmeanschluss, Anschluss an zentralen Abwassersammler.

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit**Altlasten**

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen vom 11.02.2025 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen der Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schiefelage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für das Bewertungsobjekt ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

GK 2: Hochwasser statistisch 1 x in 100 - 200 Jahren

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:

sehr gering

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1-11 "Auf dem Gereute Nord I". Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).

Die wesentlichen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan lauten wie folgt:

Art der Baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Max. Anzahl Vollgeschosse:	9
GFZ:	1,2
GRZ:	0,4
Dachneigung:	max. 3°

Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand

Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 (Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar).

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabegesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Neuburg an der Donau vom 20.03.2025 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. gegebenenfalls erforderliche Stellplatzablässe(n) entrichtet wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand (schriftliche Mitteilung der Stadt Neuburg an der Donau vom 10.06.2025) in ein einfaches (nicht förmlich festgelegtes) Sanierungsgebiet einbezogen. Kosten sind dahingehend auskunftsgemäß nicht zu erwarten. Eine Aufhebung ist nicht erfolgt und in naher Zukunft nicht geplant.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Neuburg an der Donau vom 20.03.2025 besteht im Zusammenhang mit dem Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Im Rahmen vorliegender Wertermittlung wird unterstellt, dass das bewertungsgegenständliche Objekt – weder ganz noch teilweise – in der Denkmalliste eingetragen ist.

Baulasten

Ein Baulastenverzeichnis existiert in Bayern nicht. Gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eingegangene Verpflichtungen werden regelmäßig in Abt. II des Grundbuches eingetragen. Das Grundbuch des Bewertungsgegenstandes enthält keine relevanten Eintragungen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:	Die zu bewertende Immobilie ist eigengenutzt und dient ausschließlich dem Wohnen.
Miet- und Pachtverträge:	Es bestehen gemäß zur Verfügung gestellten Informationen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.
Wohnpreisbindung:	Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) handelt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus den eingesehenen Bauakten. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/Materialien erfolgte ausdrücklich nicht, eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/Technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

5.2 Baubeschreibung

5.2.1 Gemeinschaftseigentum

Art des Gebäudes:	Geschosswohnungsbau
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss - 9. Obergeschoss
Wohneinheiten:	72 Wohneinheiten
Baujahr / Historie:	1972
Nutzung:	Wohnnutzung
Konstruktionsart / Bauweise:	Stahlbetonskelettbauweise
Fundamente:	Beton
Keller / UG:	vollständig unterkellert Geschalter Keller
Fassade:	Lochfassade Trapezblech (nicht gedämmt)
Wände:	Außenwände – Massiv Innenwände – weitgehend massiv (Annahme)
Geschossdecken:	Stahlbeton in allen Geschossen
Hauseingang:	Hauseingangstüre aus Leichtmetall mit Isolierverglasung, zentraler Hauseingang, überdachter Eingangsbereich, Gegensprech-/Videoanlage vorhanden
Dach:	Flachdach
Treppenhaus / Flur / Aufzug:	Betontreppenhaus, Mehrspanner, Aufzug vorhanden

Erschließung:	Horizontale Erschließung der Wohneinheiten über innenliegenden Flur Vertikale Erschließung über Treppenhaus oder Aufzug
Elektroinstallationen:	einfache Ausstattung
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Fernwärmeanschluss, (BJ. 1999) Warmwasserversorgung: zentral
Gemeinschaftsräume:	Fahrradkeller, Wasch-/Trockenraum
Außenanlagen:	<p>Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.</p> <p>Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang/Zufahrt sind befestigt mit Asphalt - Teilweise Befestigung mit Rasengittersteinen - Spielplatzanlage <p>Wesentliche sonstige Anlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grünanlage mit Rasenfläche, - Baum-/Strauchbewuchs in mittlerem Umfang
Modernisierungen:	Seit Errichtung wurden Angabe gemäß sowie gemäß Eindruck im Rahmen des Ortstermins keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt.
Energetischer Zustand:	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.</p> <p>Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag vor.</p> <p>Dieser besitzt Gültigkeit bis zum 02.10.2028. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes liegt demnach bei 117 kWh/(m²·a), der Primärenergieverbrauch bei 116 kWh/(m²·a). Das Gebäude liegt damit im durchschnittlichen Bereich.</p>
Beurteilung des baulichen Zustands:	Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen ausreichenden Zustand auf.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt gepflegten Eindruck.

WEG-Verwaltung:

Hausverwaltung Ulrich
Am Burgholz 1
86697 Oberhausen

**WEG-Protokolle,
Instandhaltungsrücklage,
Sonderumlagen:**

WEG-Protokolle wurden für diese Bewertung aus den Jahren 2022, 2023 und 2024 zur Verfügung gestellt. Demnach wurde im Jahr 2024 die Durchführung von Balkonsanierungen an der Südfassade (Kostenfreigabe ca. 397.000 EUR zzgl. maximal 20% für Kostensteigerungen) beschlossen. Die Kosten für die Maßnahmen werden gemäß WEG-Protokoll der Rücklage entnommen. Die Maßnahmen werden voraussichtlich im Jahr 2026 starten.

Weitere größere Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen sind Angabe gemäß nicht beschlossen worden. Gemäß schriftlicher Mitteilung der Hausverwaltung stehen in den kommenden Jahren jedoch noch die Sanierung der Wasser-/Abwasserleitungen im Keller und möglicherweise der Aufzüge an. Kostenschätzungen wurden nicht mitgeteilt.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage lag zum 31.12.2024 gemäß zur Verfügung gestellter Informationen durch die WEG-Verwaltung bei rd. 360.000 €. Aufgrund offener Beträge entfallen anteilig 2.072 € auf das Bewertungsobjekt.

Hausgeld:

315 € (gem. Wirtschaftsplan 01.01.2024 – 31.12.2024)
(davon rd. 110 € Instandhaltungsrücklage)

Hinweis: Im Zusammenhang mit dem Bewertungsgegenstand existieren gemäß Mitteilung der Hausverwaltung Hausgeld-/Instandhaltungsrücklagenrückstände in Höhe von ca. 8.000 € aus den Jahren 2022 bis 2024. Die Hausgelder/Rücklagen für 2025 wurden demnach gezahlt.

Gemäß § 9 Abs. 2 WEG haftet der Erwerber eines Sondereigentums neben dem früheren Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner für die vor dem Eigentumserwerb fällig gewordenen Beiträge zur Lasten- und Kostentragung, soweit sie innerhalb des Kalenderjahres des Eigentumserwerbs und des vorangegangenen Kalenderjahres fällig geworden sind. Dahingehend sind insbesondere die Hausgeld-/Instandhaltungsrücklagenrückstände für das Jahr 2024 (gem. Wirtschaftsplan 2024: 3.733,77 €) betroffen.

Hinweise:

Dem Sachverständigen wurde das Baugenehmigungsschreiben zur Verfügung gestellt.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

5.2.2 Sondereigentum (Wohnung Nr. 7)

Hinweis: Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann die Baubeschreibung des Sondereigentums nur auf Annahmen beruhen. Für die Richtigkeit wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Art/-typ:	2-Zimmer-Wohnung
Wohn-/Nutzfläche:	Rd. 56 m ² Wohnfläche
	Hinweis: Ein exaktes Flächenaufmaß war nicht Bestandteil dieses Wertermittlungsauftrages. Die Wohnfläche wurde der zur Verfügung gestellten Wohnflächenberechnung (s. Anlage 3) entnommen und der Wertermittlung zu Grunde gelegt. Für die Richtigkeit wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.
Etage:	Erdgeschoss
Raumaufteilung (gem. Grundriss), Belichtung und Besonnung:	Flur/Eingangsbereich, innenliegendes Bad, Schlafzimmer, Küche, Abstellraum, Wohnzimmer mit Balkonzugang Belichtung/Besonnung ausreichend (Annahme) Anzahl und Größe der Fenster durchschnittlich Grundrissgestaltung zweckmäßig
Ausrichtung:	Westen
Deckenhöhe:	ca. 2,45 m (gem. Messung vor der Wohnung),
Wände:	Wandbelag unbekannt
Fußböden:	unbekannt
Türen:	Wohnungseingangstüre aus Holz (einfach), Innentüren unbekannt
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach) mutmaßlich aus dem Baujahr, manuelle Rollläden vorhanden
Belüftung:	manuell über Fenster
Heizkörper:	unbekannt
Sanitärinstallationen:	einfache Ausstattung (Annahme), innenliegendes Bad, Gäste-WC nicht vorhanden
Elektroinstallationen:	einfache Ausstattung (Annahme)
Balkon:	vorhanden (Ausrichtung Westen)
Sonstige Räume/ Nutzflächen im Gemeinschaftseigentum:	Trockenraum, Waschraum, Kinderwagen-/Fahrradraum, Keller- verschlag (Lagerzweck)
Modernisierungen:	unbekannt

- Baumängel / Bauschäden:** Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich:
- Teilweise defekte Fensterrollläden
- Hinweis: Im WEG-Protokoll vom 06.06.2024 erfolgte unter einem eigenen TOP der Hinweis, dass in einem Kellerraum unterhalb der bewertungsgegenständlichen Wohnung in der Vergangenheit ein Wasseraustritt festgestellt wurde. Inwiefern ein Wasserschaden im Bewertungsgegenstand bestand/besteht, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.
- Vor dem Hintergrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann keine Aussage zu möglicherweise vorliegenden Bauschäden innerhalb der bewertungsgegenständlichen Wohnung getroffen werden.
- Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.
- Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.
- Zubehör:** Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Aussage zu möglicherweise vorliegendem Zubehör getroffen werden.
- Ausstattungsstandard:** Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Aussage zum Ausstattungsstandard getroffen werden.

6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{1,2,3,4,5,6,7,8}

6.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befand sich im Winterhalbjahr 2023/24 in einer Rezession, im ersten Quartal 2024 konnte das Bruttoinlandsprodukt um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal zulegen. Die ifo Konjunkturprognose für den Herbst 2024 zeigt eine Stagnation der deutschen Wirtschaft. Für das laufende Jahr wird kein weiteres Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) mehr erwartet, ein Rückgang gegenüber früheren Schätzungen, die noch von einem leichten Anstieg um 0,4 % ausgingen. Für 2025 rechnet das ifo-Institut nun mit einem moderaten Wachstum von 0,9 % und für 2026 von 1,5 %. Trotz der leichten Erholung verbleibt Deutschland hinter der Dynamik anderer europäischer Länder und bleibt wirtschaftlich unter Druck. Die Arbeitslosenquote soll noch bis zum Ende des Jahres auf durchschnittlich 6,0 % steigen und in den Folgejahren auf 5,8 % (2025) und 5,3 % (2026) sinken. Die Kerninflationsrate (2,7 %) wird weiterhin leicht über der Gesamtinflationsrate (2,2 %) liegen und sich erst allmählich der Zielmarke der Europäischen Zentralbank annähern.

Die Inflation verzeichnete im Herbst 2024 einen leichten Rückgang. Im September 2024 lag sie bei 1,6 % und erreichte damit ihren niedrigsten Stand seit über drei Jahren. Bereits im August lag die Inflationsrate mit 1,9 % unter der 2 %-Marke, nachdem sie noch im Juli bei 2,3 % lag. Ein vergleichbares Niveau wurde zuletzt im Februar 2021 mit einer Inflationsrate von 1,5 % verzeichnet. Besonders die weiter anhaltenden Preisrückgänge von Energieprodukten, welche im September 2024 um 7,6 % gegenüber dem Vorjahresmonat sanken, trugen dazu bei. Gleichzeitig stiegen die Preise für Dienstleistungen weiterhin überdurchschnittlich um 3,8 %.

Eine konjunkturelle Erholung ist erkennbar, allerdings schwankend. Im ersten Quartal 2024 erholte sich die Bauwirtschaft mit einem Anstieg der Bauinvestitionen um 2,7 % gegenüber dem Vorquartal deutlich, allerdings wurde im zweiten Quartal 2024 bereits ein Rückgang um 2,0 % gegenüber dem ersten Quartal verzeichnet. Die Investitionen in Ausrüstungen, insbesondere Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge sanken mit -4,1 % sogar noch deutlicher gegenüber dem ersten Quartal 2024. Der private Konsum ist weiterhin schwach und sank im zweiten Quartal 2024 um 0,2 % im Vergleich zum Vorquartal, die Staatsausgaben hingegen zeigen mit +1,0 % gegenüber dem Vorquartal einen deutlichen Anstieg was die Konsumausgaben insgesamt etwas stabilisiert.

Im Außenhandel und der Weltwirtschaft zeigte sich eine gemischte Entwicklung. Im 2. Quartal 2024 stiegen die Warenexporte gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,4 %, während die Exporte von Dienstleistungen einen Rückgang von 0,3 % verzeichneten. Der Rückgang im Dienstleistungsexport ist hierbei u.a. auf die gestiegenen Preise im Bereich der Transportdienstleistungen zurückzuführen. Im zweiten Quartal 2024 wurden insgesamt 0,1 % weniger Waren- und Dienstleistungen exportiert als noch im ersten Quartal 2024. Die Importe stagnierten im Vergleich zum Vorquartal. Im Jahresvergleich verzeichneten die preisbereinigten Importe im zweiten Quartal 2024 insgesamt einen Rückgang von 2,0 %. Besonders auffällig war der Rückgang bei den Warenimporten, die um 3,7 % fielen, was hauptsächlich auf geringere Einfuhren von elektrischen Ausrüstungen und Maschinen zurückzuführen ist. Demgegenüber stiegen die Importe von Dienstleistungen um 2,3 %.

Im Baugewerbe und der Industrie war die Entwicklung unsymmetrisch. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen im August 2024 um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr, wobei die Preise für Ausbaurbeiten deutlich stärker um 4,0 % stiegen als die Preise für Rohbaurbeiten, welche nur um

¹ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 2. Quartal 2024

² Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. Oktober 2024

³ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 11. Oktober 2024

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Juli 2024

⁵ Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 05. September 2024

⁶ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q3 2024

⁷ Colliers, City Survey Q3 2024

⁸ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 25. September 2024

1,9 % zunehmen. Die Produktionsleistung in der Bauwirtschaft verzeichnete im zweiten Quartal 2024 einen Rückgang von 3,2 %, nachdem das erste Quartal 2024 aufgrund günstigerer Witterungsbedingungen noch mit einem Plus von 2,5 % gegenüber dem Vorquartal abschloss. Die Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe sank moderat um 0,2 % und der Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe zeigte einen Rückgang um 0,6 %, wohingegen die Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (insbesondere in den Bereichen IT-Dienstleistungen und Unternehmensberatung) um 0,9 % gegenüber dem Vorquartal deutlich anstieg.

Aktuelles:

Zwei politische Ereignisse dominieren aktuell die weltweite Aufmerksamkeit und könnten die Wirtschaft und den Immobilienmarkt maßgeblich beeinflussen:

Zum einen der Wahlsieg von Donald Trump bei den US-Wahlen am 5. November 2024, der die künftige US-Außen- und Wirtschaftspolitik prägen wird, und zum anderen die Auflösung der Ampelkoalition in Deutschland. Die wirtschaftliche Krise und ideologischen Konflikte führten zur Entlassung von Finanzminister Christian Lindner am 6. November 2024, wodurch die Zusammenarbeit zwischen SPD, Grünen und FDP endete. Bundeskanzler Olaf Scholz plant die Vertrauensfrage im Dezember 2024 zu stellen und bis zu den Neuwahlen im Februar 2025 als Minderheitsregierung zu agieren.

Beide Entwicklungen schaffen Unsicherheit hinsichtlich wirtschaftspolitischer Richtungswechsel und deren Einfluss auf Investitionen, Finanzierungsbedingungen sowie das Vertrauen der Marktakteure. Es bleibt abzuwarten, inwieweit diese Ereignisse das wirtschaftliche Umfeld und den Immobilienmarkt mittel- bis langfristig prägen werden.

6.2 Immobilienmarkt Deutschland

In den ersten neun Monaten 2024 erholte sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt langsam. Das Transaktionsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 5 % auf 23,4 Milliarden Euro. Besonders im zweiten Quartal zeigten sich deutliche Belebungsstendenzen. Dennoch kämpfen Investoren weiterhin mit Herausforderungen wie Restrukturierungen und einem schwierigen Finanzierungsumfeld. Eine Welle von Notverkäufen, welche einen Preisverfall hätte auslösen können, blieb aus.

Die Zinssenkung der Europäischen Zentralbank um 25 Basispunkte im Juni 2024 brachte zwar spürbare Erleichterung, führte jedoch nicht zu einer euphorischen Marktreaktion. Die Maßnahme war weitgehend erwartet und bereits in den Markt eingepreist, was sich in den stabil gebliebenen langfristigen Zinsen zeigte. Seit Juni 2024 erfolgten zwei weitere Zinssenkungen der EZB um jeweils 25 Basispunkte, zuletzt am 17. Oktober 2024 auf das aktuelle Niveau von 3,25 %. Das Zinsniveau bleibt insgesamt moderat, was für Investoren mit frischem Kapital oder hohem Eigenkapital interessante Einstiegsmöglichkeiten schafft. Dennoch erfordert das volatile Marktumfeld weiterhin vorsichtige Schritte und eine durchdachte Anlagestrategie. Trotz der verbesserten Marktlage bleiben strukturelle und geopolitische Risiken bestehen. Restrukturierungen gewinnen an Bedeutung, da hohe Baukosten und wirtschaftliche Unsicherheiten Druck auf viele Objekte ausüben. Dies schafft jedoch auch Chancen für opportunistische Investoren, insbesondere im Bereich der Bestandsimmobilien und Kreditrestrukturierungen.

In den Marktsegmenten zeigt sich ein gemischtes Bild. Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten nach Ablauf des dritten Quartals 2024 ein Transaktionsvolumen i. H. v. rd. 4,5 Mrd. €, was einem minimalen Anstieg von ca. + 1 % gegenüber dem Vorjahr (Transaktionsvolumen Q3 2023: rd. 4,4 Mrd. €) entspricht. Auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt konnte zwar eine positive Tendenz beobachtet werden, wenn auch bei einem schwächer als erwarteten Aufschwung. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zeigte sich der Markt jedoch insgesamt weiterhin verhalten. Das spiegelt auch das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien mit 3,6 Milliarden Euro im dritten Quartal 2024 wider.

Einzelhandelsimmobilien profitierten von Großtransaktionen. Nach Ablauf des dritten Quartals wird in dem Segment ein Transaktionsvolumen von rd. 3,8 Mrd. € verzeichnet. Damit ist das Einzelhandelssegment nach den Industrie- und Logistikimmobilien derzeit die zweitstärkste Nutzungsart. Der Wohninvestmentmarkt erholte sich weiter im dritten Quartal, wobei das Transaktionsvolumen um ca. 83 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen ist. Gleichzeitig sanken die Baugenehmigungen im ersten Halbjahr um rd. 21 %, was auf einen Rückgang im Wohnungsneubau hinweist – insbesondere bei Einfamilienhäusern (rd. - 27%). Mieten für Wohnimmobilien stiegen in den A-Städten um etwa 6 %, während die Spitzenmieten für Büroimmobilien in München und Düsseldorf zweistellig zulegten. Die Leerstandsquote im Bürosegment stieg auf 7 %.

Trotz der Unsicherheiten verzeichnet die Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt wieder leicht positive Tendenzen.

Die Zinssenkung der EZB war ein wichtiges Signal an den Markt und hat die Planbarkeit der Finanzierung seitens der Investoren verbessert. Dennoch ist das Zinsniveau nach wie vor hoch und belastet Immobilieninvestitionen im Allgemeinen. Investoren setzen auf eine Stabilisierung der Preise und Renditen sowie auf eine weitere Erholung des Marktes im zweiten Halbjahr 2024.

7. Wertermittlungsverfahren

7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien nach deutschem Recht sind die §§ 192 - 199 BauGB von zentraler Bedeutung. Ergänzend gilt seit dem 01.01.2022 die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021). Diese definiert drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (sog. normierte Wertermittlungsverfahren). Es handelt sich dabei um das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind zu wählen nach (i) der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und (ii) der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen (vgl. § 6 (1) ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) stellt das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke dar und ist generell auch als Methode für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke geeignet. Bei dem Vergleichswertverfahren handelt es sich um eine statistische Methode der Grundstückswertermittlung. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Objekte abgeleitet. Demzufolge findet das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke überwiegend im Falle von besonders marktgängigen Immobilien Anwendung. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sofern genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, führt das Vergleichswertverfahren unmittelbar zum Verkehrswert einer Liegenschaft, während Sach- und Ertragswertverfahren vor allem bei Mangel ebendieser Vergleichspreise in Erwägung gezogen werden. Dies ist insbesondere oftmals bei bebauten Grundstücken der Fall, für die es in der Regel wesentlich schwieriger ist geeignete Verkaufsfälle in ausreichender Zahl und Vergleichbarkeit zu finden.

Bei dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) handelt es sich um ein auf Baukosten basierendes Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann Anwendung, wenn sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen als für die Preisbildung ausschlaggebend darstellt, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren etwa bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife Bauten sowie bei Gebäuden, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Renditeimmobilien, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen (z. B. Hotels).

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet. Zwecks Plausibilisierung findet das Ertragswertverfahren ergänzend Anwendung.

8. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen liegt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 bei 610 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	gemischte Baufläche
Sanierungs- / Entwicklungseinfluss:	nein

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:		Landkreis Neuburg-Schrobenhausen
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	610 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	26.03.2025	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:		0%

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung ca. 15 Monate zurück. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird verzichtet.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	6.233 m ²	1,00
Lage:	Durchschnittlich	Durchschnittlich	1,00
Art der Nutzung:	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche	1,00
Sanierungseinfluss:	Nein	Ja	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m²			610

Entwicklungszustand: Der Entwicklungszustand eines Grundstücks hat einen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auf den Bodenwert. Es wird zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifem Land i.S.d. § 3 ImmoWertV 2021 unterschieden.

Beim Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land. Das Richtwertgrundstück weist ebenfalls die Eigenschaft des baureifen Landes auf. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Beitragsrechtlicher Zustand: Gemeinden können nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zur Deckung ihrer nicht gedeckten Aufwände für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

Sind für ein Grundstück bereits alle Erschließungskosten beglichen bzw. sonstige kommunale Abgaben geleistet, so handelt es sich um ein erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, anderenfalls um ein erschließungs- und abgabenbeitragspflichtiges Grundstück. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

Grundstücksgröße: Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021). Für das Bodenrichtwertgrundstück liegt keine Grundstücksgröße vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt.

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 610 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 1973	Baureifes Land	6.233	Ja	610,00	3.802.130 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	3.802.130 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	<u>3.802.130 €</u>

Bodenwert anteilig MEA = 117/10000 rd. 44.000 €

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am vorläufigen Ertragswert gelegt. Dieser beträgt rd. 37 % und wird, unter Beachtung des Baujahres, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

9. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt (§ 27 (2) ImmoWertV 2021), wobei selbstständig nutzbare Teilflächen gem. § 41 ImmoWertV 2021 in der Regel gesondert zu berücksichtigen sind. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Ertragswert) und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (§ 27 Abs. 2 + 3 ImmoWertV 2021).

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen das allgemeine, das vereinfachte und das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung (§ 27 (5) ImmoWertV 2021), wobei die genannten Varianten bei gleichen Ausgangsdaten zu gleichen Ertragswerten führen.

Allgemeines Ertragswertverfahren	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Periodisches Ertragswertverfahren
Jahresrohertrag		Roherträge der Perioden
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (BWK)		Abzgl. BWK
Jahresreinertrag		Reinerträge der Perioden
Abzgl. Bodenwertverzinsung		
Reinertrag der baulichen Anlagen		
Kapitalisierung		Abzinsung auf Stichtag
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	Kapitalisierter jährlicher Reinertrag	Barwerte der Perioden im Betrachtungszeitraum
		Summe der Barwerte im Betrachtungszeitraum
Zzgl. Bodenwert	Zzgl. abgezinster Bodenwert	Zzgl. abgezinster Restwert des Grundstücks
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert		
Ggf. Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		
Ertragswert		

9.1 Modell des Gutachterausschusses

Zwecks marktgerechter Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung zu achten.

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen wurde folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Parameter	Angaben / Erläuterungen
Rechtliche Grundlage	ImmoWertV21
Stichtag	31.12.2021
Datengrundlage	Eigentumswohnungen in baujahrestypischem Zustand ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Sondernutzungsrechte, etc. Ausstattung mittel
Nutzungsart	Wohnnutzung
Kategorie des Verkaufs	Wiederverkauf
Rohrertrag	Tatsächlicher Mietertrag
Wohnfläche	25 – 180 m ²
Bewirtschaftungskosten	Nach Anlage 3 ImmoWertV, jährlich angepasst gemäß Verbraucherpreisindex (Destatis) - Annahme
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (vgl. Anlage 1 ImmoWertV) - Annahme
Restnutzungsdauer	Mind. 20 Jahre
Modernisierung	Nicht berücksichtigt
Bodenrichtwert	Bodenrichtwert zum jeweils letzten Stichtag
Garagen / Stellplätze	Nicht im Kaufpreis enthalten – falls keine exakten Wertansätze vorhanden, erfolgte der Abzug anhand folgender Pauschalen: Außenstellplatz: 4.000 € Carpport: 5.000 € Duplexstellplatz: 10.000 € Einzelgarage: 10.000 € Tiefgaragenstellplatz: 12.000 € Doppelgarage: 20.000 €

9.2 Mietvertragliche Situation

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung nach vorliegendem Wissensstand eigengenutzt und unvermietet.

9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter

9.3.1 Rohrertrag

Zur Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge abzuleiten. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten abzubilden und sachverständig zu würdigen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge.

Auf Basis der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Informationen (Auszug aus der Kaufpreissammlung), konnten teilweise auch tatsächliche Miethöhen innerhalb des Wertermittlungsobjektes ausgewertet werden. Diese lagen dabei in einer Spanne von 6,45 €/m² - 12 €/m². Informationen zum Zeitpunkt des jeweiligen Vertragsabschlusses wurden nicht dargestellt.

Angebotsmieten nahe gelegener Wohnungen in Internetportalen (Immobilienscout24, Immonet, Immowelt) liegen zum Wertermittlungstichtag bei ca. 11,50 €/m².

In der Mietpreiskarte von Immobilienscout24 wird für die Lage des Wertermittlungsgegenstandes ein mittlerer Mietpreis zu 10,87 €/m² ausgewiesen.

Gemäß Mietpreisspiegel von Engel & Völkers liegt der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnungen in Neuburg an der Donau bei ca. 12,00 €/m².

Gemäß Veröffentlichung von „Wohnungsboerse“ liegt der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnungen in Neuburg an der Donau im Jahr 2025 bei 11,78 €/m².

Die Plattform Homeday weist für den entsprechenden Bereich um das Wertermittlungsobjekt einen durchschnittlichen Mietpreis von 10,10 €/m² für Wohnungen aus. In den danebenliegenden Bereichen reicht die Spanne von 9,10 €/m² bis 11,20 €/m².

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Mietpreisspanne für mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare Mietwohnungen in Neuburg an der Donau von 10,19 €/m² bis 12,59 €/m² (angemessener Wert: 11,33 €/m²).

Mit Blick auf Lage und Größe sowie unterstelltem Zustand und unterstellter Ausstattung der Wohneinheit sowie vor dem Hintergrund der vorliegenden Vergleichsmieten/Vergleichsspannen, wird im Rahmen der Ertragswertermittlung die Miethöhe mit 10,25 €/m² Wohnfläche als marktüblich erachtet.

9.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die **Verwaltungskosten** umfassen insbesondere die Kosten bezüglich der zur Verwaltung des Grundstücks notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung. Zudem wird der Gegenwert, der von der Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit miterfasst. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird ein pauschaler Verwaltungskostenansatz von 430 € pro Jahr angenommen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden mit 14,00 €/m² Wohnfläche pro Jahr in Ansatz gebracht.

Mit Blick auf die **Betriebskosten** wird im Rahmen der Wertermittlung von einer Vollumlage ausgegangen. Ein Ansatz entfällt.

Das **Mietausfallwagnis** umfasst das Risiko der Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder durch vorübergehenden Leerstand der zu vermietenden Räumlichkeiten entstehen können. Es umfasst zudem das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das Mietausfallwagnis mit 2,0% als marktgerecht erachtet.

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 20 % des Jahresrohertrags und liegen damit in einer für vorliegende Nutzung üblichen Größenordnung.

9.3.3 Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer** (GND), in Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV 2021 (bei allen Wohngebäuden sind einheitlich 80 Jahre vorgegeben) mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Vor dem Hintergrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann seitens des Sachverständigen keine detaillierte Feststellung/Würdigung von Modernisierungen erfolgen. Die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann nur auf Basis des Baujahres, des Gebäudealters und der

äußeren Eindrücke im Rahmen des Ortstermins erfolgen. Bei einem Gebäudealter zum Qualitätsstichtag von 53 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich die rechnerische Restnutzungsdauer zu 27 Jahren. Vor dem Hintergrund des im Rahmen des Ortstermins augenscheinlich vorgefundenen leicht unterdurchschnittlichen Zustands des Gebäudes wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von pauschal 25 Jahren wirtschaftlicher Restnutzungsdauer ausgegangen. Dahingehend ergibt sich ein fiktives Baujahr 1970.

9.3.4 Liegenschaftszins

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Vgl. (§ 21 (2) ImmoWertV 2021).

Durch die Wahl des Liegenschaftszinssatzes findet die Einschätzung von an der Investition in das spezifische Objekt anhaftenden Chancen und Risiken Eingang in die Bewertung.

Im Grundstücksmarktbericht seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen 2021-22 wird für Eigentumswohnungen ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,40% angegeben. Der Stichprobe liegen folgende Daten zu Grunde:

Wohnfläche:	30 – 136 m ² (i.M. 65 m ²)
Restnutzungsdauer:	20 – 80 Jahre (i.M. 54 Jahre)
Miete:	5,34 – 17,57 €/m ² (i.M. 10,64 €/m ²)

Vor dem Hintergrund, dass sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt seit den dem Referenzwert zu Grunde liegenden Berichtsjahren 2020-21 negativ entwickelt haben, wäre dies durch einen Zinszuschlag zu berücksichtigen.

Durch die Lage in einem Geschosswohnungsbau mit sehr vielen Wohneinheiten wird ein zusätzlicher Aufschlag als sachgerecht erachtet.

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung - unter Beachtung der objekt-spezifischen Gegebenheiten sowie der übrigen Bewertungsparameter - mit 3,0% in Ansatz gebracht.

9.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst, sind nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (1) ImmoWertV 2021).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den BOG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als BOG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

Instandhaltungsstau (Baumängel/Bauschäden): Bei der Wertermittlung werden die Bauschäden und anstehenden Maßnahmen berücksichtigt, die üblicherweise Einfluss auf den Marktpreis der Immobilie haben. Dies sind vor allem Arbeiten, welche erforderlich sind um das Objekt bei einem zeitgemäßen Standard weiter nutzen zu können und Maßnahmen zur Erfüllung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen, z. B. an die energetischen Eigenschaften von Bauteilen.

Im Rahmen vorliegender Wertermittlung konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden, weshalb keine Würdigung von Baumängeln/Bauschäden erfolgen kann. Die im Rahmen der Außenbesichtigung vorgefundenen Instandhaltungsrückstände (insb. augenscheinlich defekter Rollladen) betreffen das Gemeinschaftseigentum, weshalb Kosten für die Reparatur in der Regel durch die WEG übernommen werden. Auf einen separaten Abschlag wird verzichtet.

Hausgeld-/Instandhaltungsrücklagenrückstände: Gemäß § 9 Abs. 2 WEG haftet der Erwerber eines Sondereigentums neben dem früheren Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner für die vor dem Eigentumserwerb fällig gewordenen Beiträge zur Lasten- und Kostentragung, soweit sie innerhalb des Kalenderjahres des Eigentumserwerbs und des vorangegangenen Kalenderjahres fällig geworden sind. Es handelt sich dahingehend um eine Gesamtschuldnerschaft: Der WEG-Verwalter kann die offenen Beträge sowohl vom ehemaligen als auch vom neuen Eigentümer fordern.

Dahingehend sind insbesondere die Hausgeld-/Instandhaltungsrücklagenrückstände für das Jahr 2024 betroffen, welche sich für das Wertermittlungsobjekt gemäß Wirtschaftsplan 2024 auf 3.733,77 € belaufen.

Inwiefern eine (teilweise) Kostentragung o.g. Rückstände seitens eines Erwerbers zu erfolgen hat, kann zum Wertermittlungsstichtag nicht sicher eingeschätzt werden. Zwecks Berücksichtigung des Risikos von zumindest teilweise anfallenden Kosten wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung eine pauschale Wertminderung i.H.v. 2.000 € in Ansatz gebracht.

9.4 Ertragswertberechnung

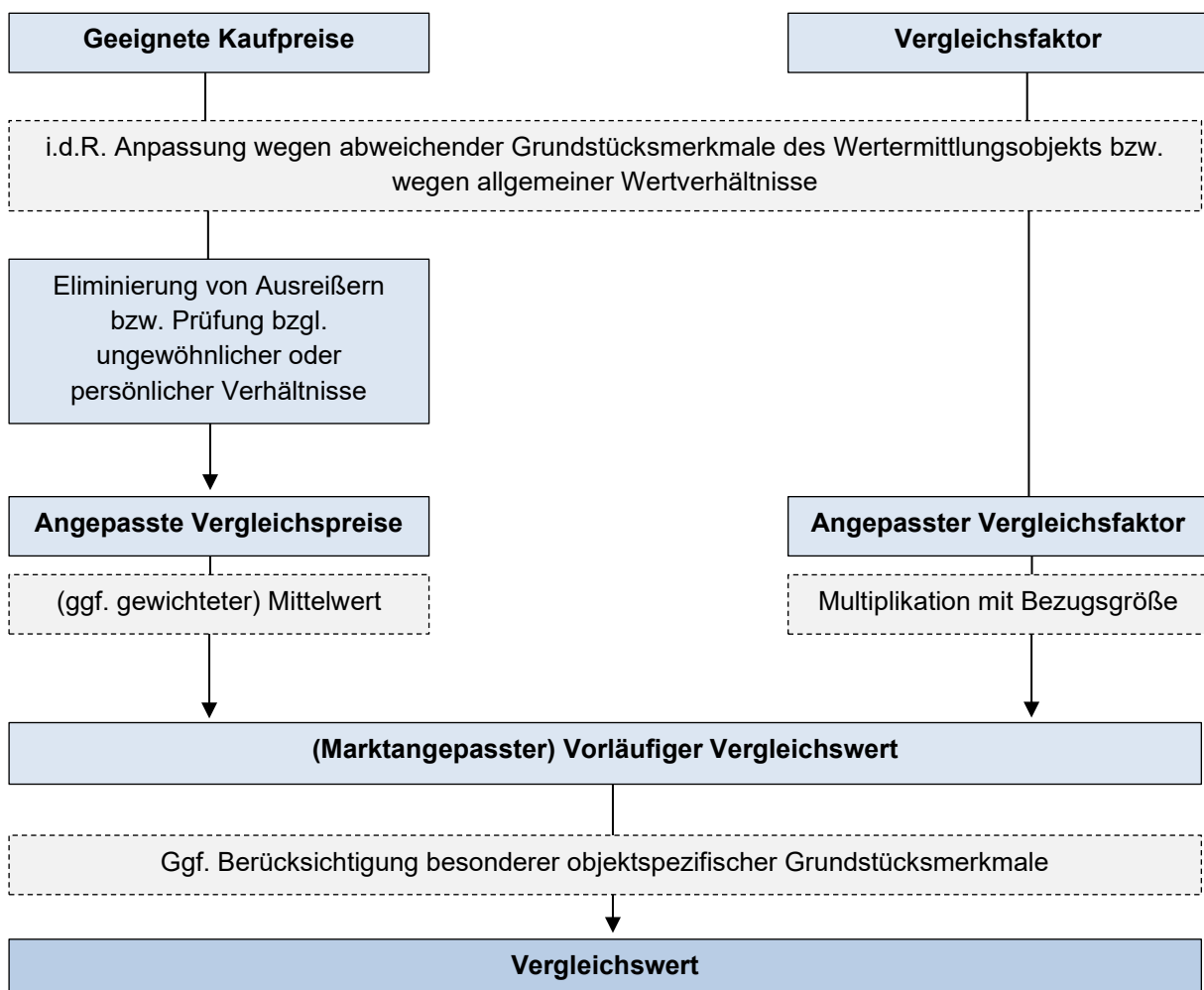
Ertragswert				
Einheit	Fläche (m ²) / Einheit	Miet- einheiten	Marktmiete (€/m ² /Mon.) (€/St./Mon.)	Marktmiete p.A.
Wohnen	56,03	1	10,25 €	6.892 €
Jahresrohertrag (JRoE)				6.892 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten Wohnen	pro Jahr pro Einheit:		430 €	430 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m ² Wohnfl. pro Jahr:		14,00 €	784 €
Mietausfallwagnis Wohnen	als Anteil vom JRoE:		2,00%	138 €
Gesamt			(rd. 20%)	1.352 €
Jahresreinertrag				5.540 €
Bodenwertverzinsung		LSZ:	3,00%	1.320 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				4.220 €
Baujahr Real:	1972	GND:	80	
Baujahr Fiktiv:	1970	RND:	25	
Gebäudealter Real:	53	LSZ:	3,00%	
Gebäudealter Fiktiv:	55	RBF:	17,41	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	4.220 €	x	17,41	73.483 €
Zuzüglich Bodenwert:				44.000 €
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert				117.483 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-2.000 €
Hausgeld-/Instandhaltungsrücklagenrückstände				-2.000 €
Ertragswert				rd. 115.000 €
Kennzahlen		Ergebnis	Faktor	
Vorl. Ertragswert/m ² :		2.097 €	k.A.	
Ertragswert/m ² :		2.052 €	k.A.	
Rohertrag/Vorl. Ertragswert:		5,87%	17,05	
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:		4,72%	21,21	
Rohertrag/Ertragswert:		5,99%	16,69	
Reinertrag/Ertragswert:		4,82%	20,76	
Net Initial Yield:		4,70%	21,30	

10. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert basiert auf der Beurteilung von bekannten Marktwerten der zu bewertenden Immobilie und wird folglich aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen ermittelt, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen müssen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert) kann ermittelt werden (i) auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder (ii) durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors / Bodenrichtwerts siehe § 24 (2) +(3) ImmoWertV 2021.

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



10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind gem. § 25 ImmoWertV 2021 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.

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte vorliegt, kann das Vergleichsverfahren als das Regelverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden.

Seitens des Gutachterausschusses des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen wurden insgesamt zehn Vergleichskauffälle für Eigentumswohnungen direkt aus dem bewertungsgegenständlichen Geschosswohnungsbau Max-Peschel-Straße 27 oder aus den benachbarten und baulich vergleichbaren Geschosswohnungsbauten Max-Peschel-Straße 29 / Sudetenlandstraße 33 zur Verfügung gestellt:

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Baujahr	Etage	Standardstufe	Wohnfläche	Vermietung	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
1	-	2022	1972	8	2	55 m ²	nein	145.000 €	2.636 €/m ²
2	-	2022	1972	6	1,7	70 m ²	nein	175.000 €	2.500 €/m ²
3	-	2025	1972	-	-	55 m ²	ja	135.000 €	2.455 €/m ²
4	-	2022	1972	7	1,8	70 m ²	nein	140.000 €	2.000 €/m ²
5	-	2023	1972	-	2	54 m ²	nein	135.000 €	2.500 €/m ²
6	-	2023	1972	5	1,6	71 m ²	nein	145.000 €	2.042 €/m ²
7	-	2022	1972	8	2,6	70 m ²	ja	150.000 €	2.151 €/m ²
8	-	2022	1972	EG	2,5	70 m ²	ja	250.000 €	3.571 €/m ²
9	-	2024	1972	EG	2,7	93 m ²	nein	205.000 €	2.210 €/m ²
10	-	2024	1972	EG	2,6	35 m ²	nein	77.000 €	2.212 €/m ²

10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Grundsätzlich wird der Wert einer Eigentumswohnung durch diverse Kriterien bestimmt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt - unter Berücksichtigung der die Kaufpreise betreffenden zur Verfügung stehenden Informationen - eine Anpassung der Vergleichspreise.

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Allgemeine Wertverhältnisse:

Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen der Jahre 2022 bis 2025. Etwa seit der zweiten Jahreshälfte 2022 hat der Immobilienmarkt aufgrund der seit Juli 2022 stark gestiegenen Zinsen sowie der (weltpolitischen) Unsicherheiten eine Abkühlung erfahren.

	In Anlehnung an die Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Immobilienpreisindex) sowie auf Basis der sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen am Markt erfolgt eine Anpassung der Kaufpreise.
Baujahr:	Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben.
Lage:	Die Mikrolage der Vergleichsobjekte ist als hinreichend vergleichbar einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.
Geschosslage:	Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Geschosslage für Eigentumswohnungen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht. Hilfsweise wird sich an Veröffentlichungen von Kleiber (2023) S. 1553 orientiert.
	EG: 0,98 → Anpassung $0,98/0,98 = 1,00$ > 3. OG: 1,06 → Anpassung $0,98/1,06 = 0,92$
Wohnfläche:	<p>Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Wohnungen haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten. Der Gutachterausschuss veröffentlicht Kaufpreise für Wohnungen, ausgewertet nach m² Wohnfläche.</p> <p>Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von ca. 35 m² bis ca. 93 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 56 m²) vergleichbar dar.</p> <p>Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Größe der Wohnflächen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht.</p> <p>Eine Veröffentlichung von Kleiber (2023) S. 1553 weist folgende Umrechnungskoeffizienten aus:</p> <p>30 – 40 m² = ca. 1,08 → Faktor: $1,03/1,08 = 0,95$ 41 – 50 m² = ca. 1,05 → Faktor: $1,03/1,05 = 0,98$ 51 – 60 m² = ca. 1,03 → Faktor: $1,03/1,03 = 1,00$ 61 – 70 m² = ca. 1,01 → Faktor: $1,03/1,01 = 1,02$ 71 – 80 m² = ca. 0,99 → Faktor: $1,03/0,99 = 1,04$ 81 – 90 m² = ca. 0,97 → Faktor: $1,03/0,97 = 1,06$ 91 – 100 m² = ca. 0,95 → Faktor: $1,03/0,95 = 1,08$</p>
Ausstattungsstandard:	Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor, da die Objekte durch den Sachverständigen nicht besichtigt wurden. Auf eine Anpassung wird verzichtet.
Balkon / Terrasse:	Informationen hinsichtlich der Existenz von Balkonen / Terrassen einer jeden Vergleichswohnung liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.
Pkw-Stellplätze:	Der Wertermittlungsgegenstand verfügt über kein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz. Die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellte Stichprobe ist hinsichtlich Kaufpreisanteilen für Stellplätze – sofern vorhanden

- bereits bereinigt. Dahingehend ist keine Anpassung notwendig.

10.3 Vergleichswertberechnung

10.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

Lageparameter bezeichnen Kennzahlen, welche die innere Verteilung der Daten einer Stichprobe beschreiben. Wichtige Lageparameter sind arithmetischer Mittelwert, Median und Modalwert.

Dabei ergibt sich der arithmetische Mittelwert als Summe aller Merkmalswerte dividiert durch die Anzahl aller Werte der Stichprobe. Der arithmetische Mittelwert hat nur dann repräsentative Aussagekraft, wenn die Stichprobe symmetrisch und nahezu normalverteilt ist.

Der Median – auch als Zentralwert bezeichnet – bildet denjenigen Wert der Stichprobe ab, bei dem 50 % aller Stichprobenwerte unterhalb und 50 % oberhalb liegen.

Als Modalwert wird der Wert bezeichnet, welcher innerhalb der Stichprobe hinsichtlich seiner Anzahl am häufigsten vorkommt (häufigster Wert).

Streuungsparameter

Im Gegensatz zu den Lageparametern, enthalten Streuungsparameter insbesondere Informationen über die Qualität der Stichprobe, z. B. hinsichtlich der Homogenität des Datenmaterials. Wichtige Streuungsparameter sind:

- Spannweite (Differenz zwischen dem größten und dem kleinsten Merkmalswert der Stichprobe)
- Standardabweichung (Mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert der Stichprobe)
- Varianz (Quadrat der Standardabweichung)
- Variationskoeffizient (Quotient von Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert)

Zentrales Schwankungsintervall

Um etwaige Ausreißer aus einer Stichprobe zu eliminieren, wird – ausgehend vom Mittelwert – ein Intervall konstruiert, in welchem ein vorher definierter Anteil der Stichprobenwerte liegen müsste, wenn die Stichprobe hinreichend normalverteilt ist. In diesem Zusammenhang ist die Abweichung von Mittelwert und Standardabweichung von besonderer Relevanz. Im Falle einer Normalverteilung liegen 99,8% der Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der ± 3 -fachen Standardabweichung um den Mittelwert (3-Sigma-Regel). Im Falle des 95%-Intervalls befinden sich 95 % aller Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der $\pm 1,96$ -fachen Standardabweichung um den Mittelwert.

Würdigung der Stichprobenqualität

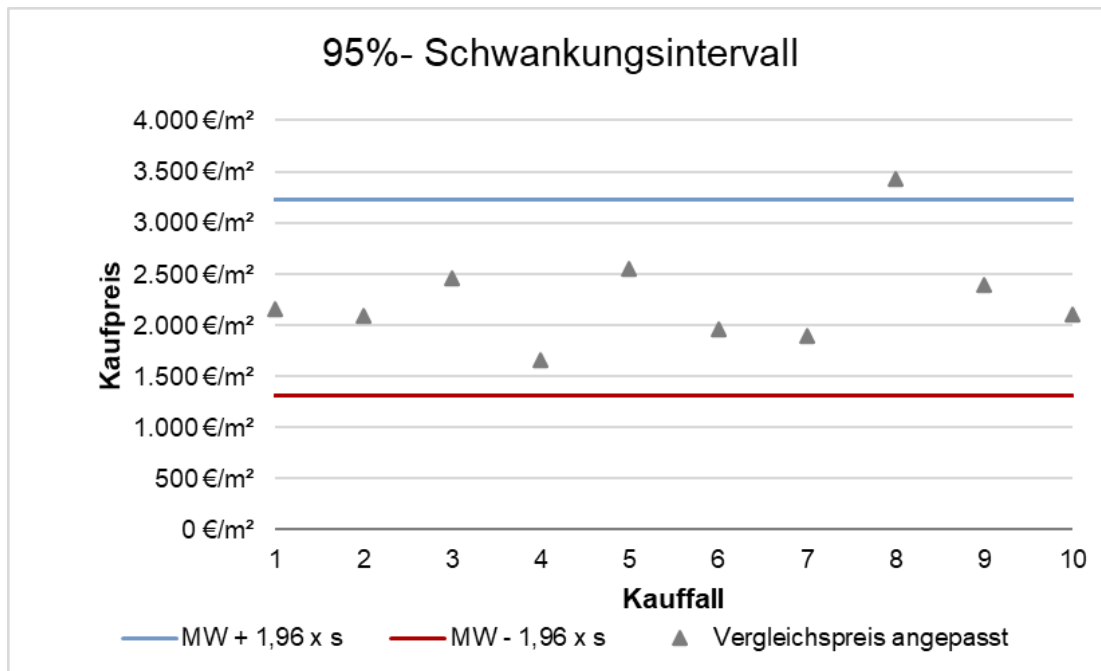
Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 2.268 €/m² und einen Median von 2.130 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 488 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,22. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „problematisch“ zu bewerten.

Variationskoeffizient

0,00 < V ≤ 0,05
 0,05 < V ≤ 0,10
 0,10 < V ≤ 0,15
 0,15 < V ≤ 0,20
 0,20 < V ≤ 0,30
 0,30 < V

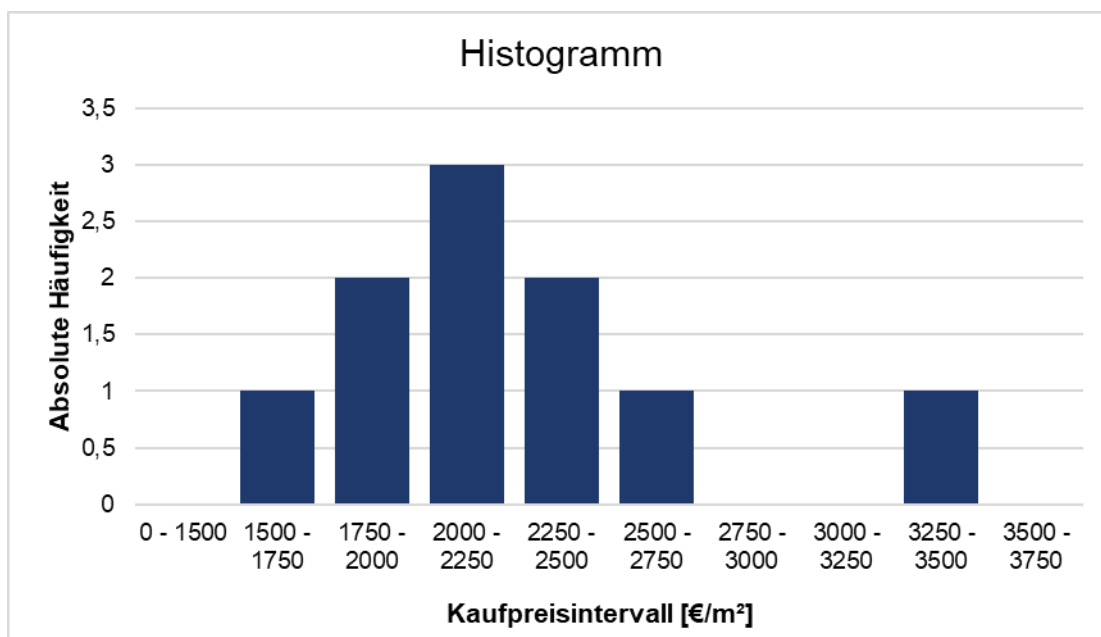
Datenqualität

„hervorragend“ bis „sehr gut“
 „sehr gut“ bis „gut“
 „gut“ bis „noch ordentlich“
 „noch ordentlich“ bis „problematisch“
 „problematisch“ bis „bedenklich“
 „bedenklich“ bis „verwerfen“



Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert \pm 1,96 x Standardabweichung) ergab das Erfordernis, einen Vergleichskaufpreis (Kauffall 8) aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen. Die Stichprobe wird um Kaufpreis Nr. 8 bereinigt.

Nach Vornahme der Adjustierungen ergibt sich das errechnete arithmetische Mittel zu 2.140 €/m² Wohnfläche. Die Standardabweichung liegt bei 287 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,13.



10.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Baujahr	Etage	Standardstufe	Wohnfläche	Vermietung	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Geschosslage	Anpassung - Wohnungsgröße	Vergleichspreis angepasst
1	-	2022	1972	8	2	55 m ²	nein	145.000 €	2.636 €/m ²	-11%	2.346 €/m ²	-8%	0%	2.159 €/m ²
2	-	2022	1972	6	1,7	70 m ²	nein	175.000 €	2.500 €/m ²	-11%	2.225 €/m ²	-8%	2%	2.092 €/m ²
3	-	2025	1972	-	-	55 m ²	ja	135.000 €	2.455 €/m ²	0%	2.455 €/m ²	0%	0%	2.455 €/m ²
4	-	2022	1972	7	1,8	70 m ²	nein	140.000 €	2.000 €/m ²	-12%	1.760 €/m ²	-8%	2%	1.654 €/m ²
5	-	2023	1972	-	2	54 m ²	nein	135.000 €	2.500 €/m ²	2%	2.550 €/m ²	0%	0%	2.550 €/m ²
6	-	2023	1972	5	1,6	71 m ²	nein	145.000 €	2.042 €/m ²	0%	2.042 €/m ²	-8%	4%	1.961 €/m ²
7	-	2022	1972	8	2,6	70 m ²	ja	150.000 €	2.151 €/m ²	-6%	2.022 €/m ²	-8%	2%	1.901 €/m ²
8	-	2022	1972	EG	2,5	70 m ²	ja	250.000 €	3.571 €/m ²	-6%	3.357 €/m ²	0%	2%	3.424 €/m ²
9	-	2024	1972	EG	2,7	93 m ²	nein	205.000 €	2.210 €/m ²	0%	2.210 €/m ²	0%	8%	2.387 €/m ²
10	-	2024	1972	EG	2,6	35 m ²	nein	77.000 €	2.212 €/m ²	0%	2.212 €/m ²	0%	-5%	2.101 €/m ²
										Anzahl:			10	
										Minimum:			1.654 €/m ²	
										Maximum:			3.424 €/m ²	
										Mittelwert:			2.268 €/m²	
										Median:			2.130 €/m ²	
										Standardabweichung:			488 €/m ²	
										Variationskoeffizient:			0,22	
										MW + 1,96 x s:			3.225 €/m ²	
										MW - 1,96 x s:			1.312 €/m ²	
										Schwankungsintervall:			95%	
										Anzahl:			9	
										Minimum:			1.654 €/m²	
										Maximum:			2.550 €/m²	
										Mittelwert:			2.140 €/m²	
										Median:			2.101 €/m ²	
										Standardabweichung:			287 €/m ²	
										Variationskoeffizient:			0,13	

Vergleichswertermittlung

Mittelwert: 2.140 €/m²

Wohnfläche: 56,03 m²

Vorläufiger Vergleichswert: 2.140 €/m² x 56,03 m² = **119.897 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -2.000 €
 Hausgeld-/Instandhaltungsrücklagenrückstände -2.000 €

Vergleichswert: **rd. 118.000 €**

11. Würdigung

Da eine ausreichende Anzahl an heranziehbaren Vergleichstransaktionen vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren als das maßgebende Verfahren angewandt und zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich zu 118.000 €.

Das Ertragswertverfahren dient im Rahmen vorliegender Wertermittlung Plausibilisierungszwecken. Der ermittelte Ertragswert liegt bei 115.000 € und somit insgesamt ca. 2,5 % unter dem abgeleiteten Vergleichswert. Diese Relation wird seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet, da die vorliegende Objektart am Grundstücksmarkt vorrangig zu m²-Preisen gehandelt wird.

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen beträgt der mittlere Vergleichsfaktor, angepasst an die individuellen Charakteristika des Wertermittlungsgegenstandes, zum Stichtag 31.12.2023 rd. 2.875 €/m² Wohnfläche. Hierbei ist anzumerken, dass sich o.g. Vergleichsfaktor auf ein Lageniveau – orientiert am Bodenrichtwert – von 600 €/m² bezieht. Es ist davon auszugehen, dass der Bodenrichtwert des Wertermittlungsgegenstandes auch maßgeblich von der Bebaubarkeit (Geschosswohnungsbau) beeinflusst ist. Benachbarte Bodenrichtwertzonen liegen im Bereich von 450 €/m². Unter Berücksichtigung eines BRW-Bereichs von 450 €/m² liegt der Vergleichsfaktor bei 2.200 €/m².

In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes werden nur teilweise vergleichbare Wohnungen insbesondere in einer Spanne von 3.000 €/m² bis 3.300 €/m² zum Kauf angeboten (Immobilienscout24). Dabei sind die Ausstattungen der Wohnungen (mutmaßlich) höher zu bewerten. Zudem befinden sich die Vergleichswohnungen augenscheinlich nicht in Geschosswohnungsbauten.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne für mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare Eigentumswohnungen in Neuburg an der Donau von 1.919 €/m² bis 2.422 €/m² (angemessener Wert: 2.156 €/m²).

Der Vergleichswert/Verkehrswert wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter – als marktgerecht erachtet.

12. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen 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 ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Vergleichswert (118.000 €) ab.

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich, weshalb lediglich das Gemeinschaftseigentum besichtigt werden konnte. Hinsichtlich der Innenausstattung des Wertermittlungsobjektes liegen keine Angaben vor. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 5 % berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/ -schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände, der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag sowie eines Sicherheitsabschlags von 5% beträgt der ermittelte Verkehrswert rd.:

112.000 €

(in Worten: Euro einhundertzwölftausend)



Aschaffenburg, den 19.06.2025

Maximilian Zöllner, MRICS

13. Literaturverzeichnis

- Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.
2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
- BKI (2023): Statistische Kostenkennwerte Altbau 2023
- Bobka Hrsg. (2024): Spezialimmobilien von A bis Z.
4. Auflage. Reguvis Verlag.
- Kleiber (2020): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender.
Köln: Wolters Kluwer Verlag.
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag.
- Kröll/Hausmann/Rolf (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung.
5. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien.
30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung.
6. Auflage. Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung.
3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung.
24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Zöllner (2020): Bauschäden in Beispielen.
1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: **Fotos des Wertermittlungsobjektes**

Ansicht West

Rot = ETW 7



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Ansicht Nord



Hauseingang



Hauseingangsbereich EG
Gemeinschaftseigentum



Wohnungseingangstür EG

ETW 7



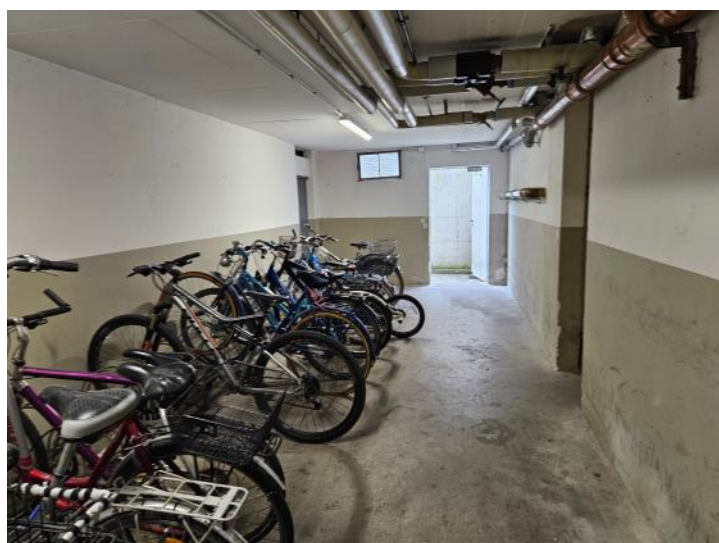
Trockenraum KG

Gemeinschaftseigentum



Fahrradraum KG

Gemeinschaftseigentum



Fern-/Nahwärmeübergabe KG
Gemeinschaftseigentum



Augenscheinlich defekter Rollladen
ETW 7



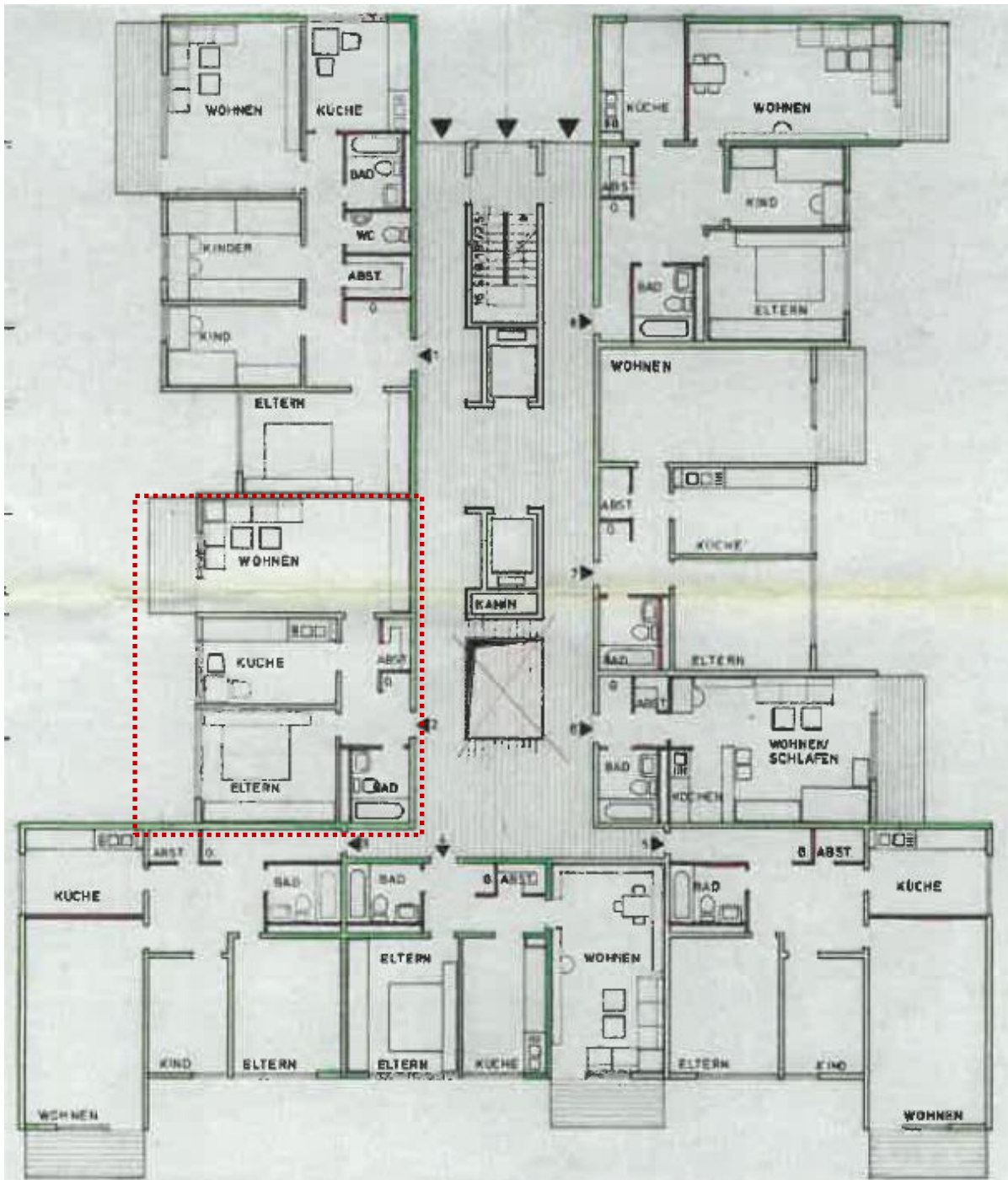
Balkon EG
ETW 7

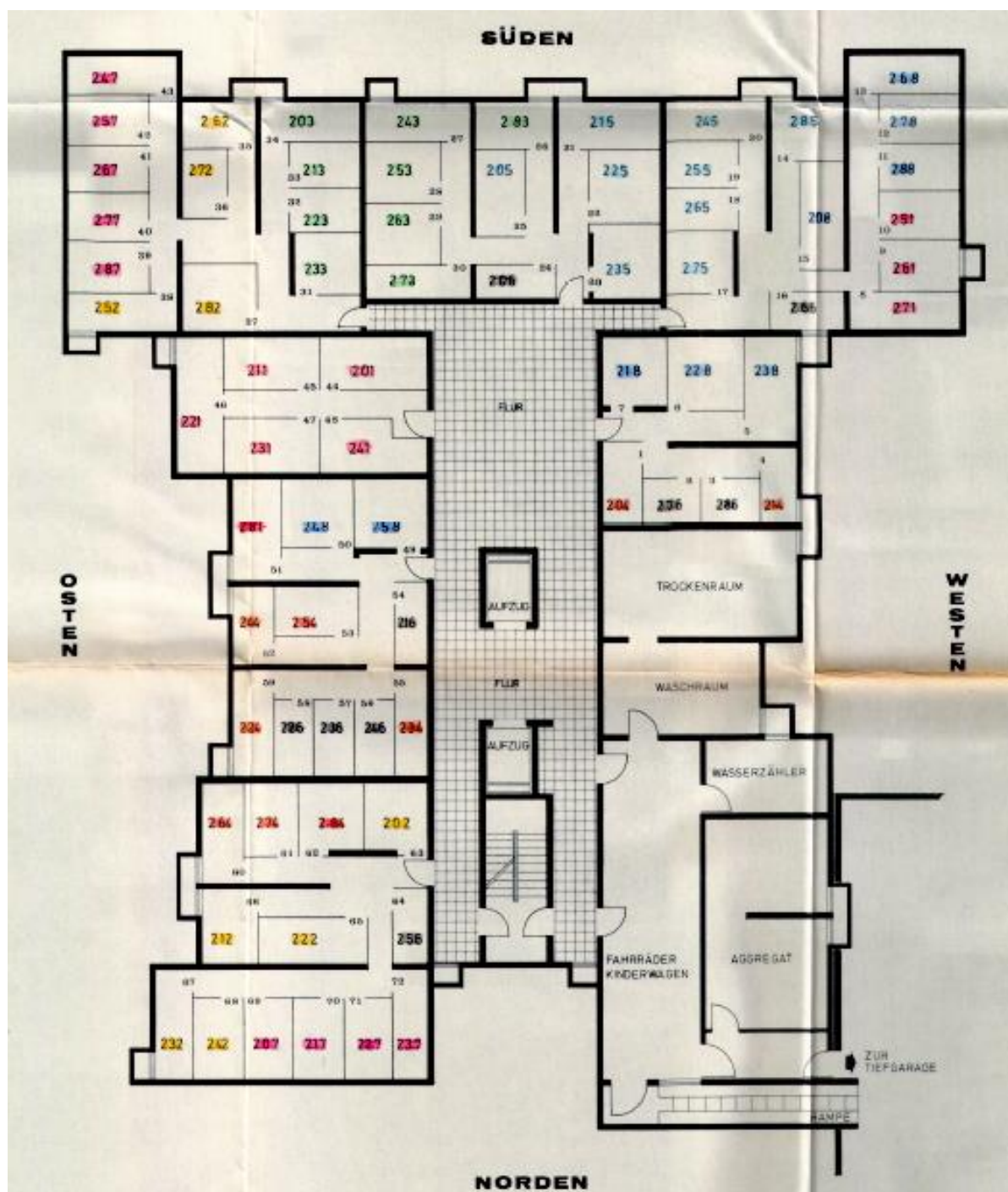


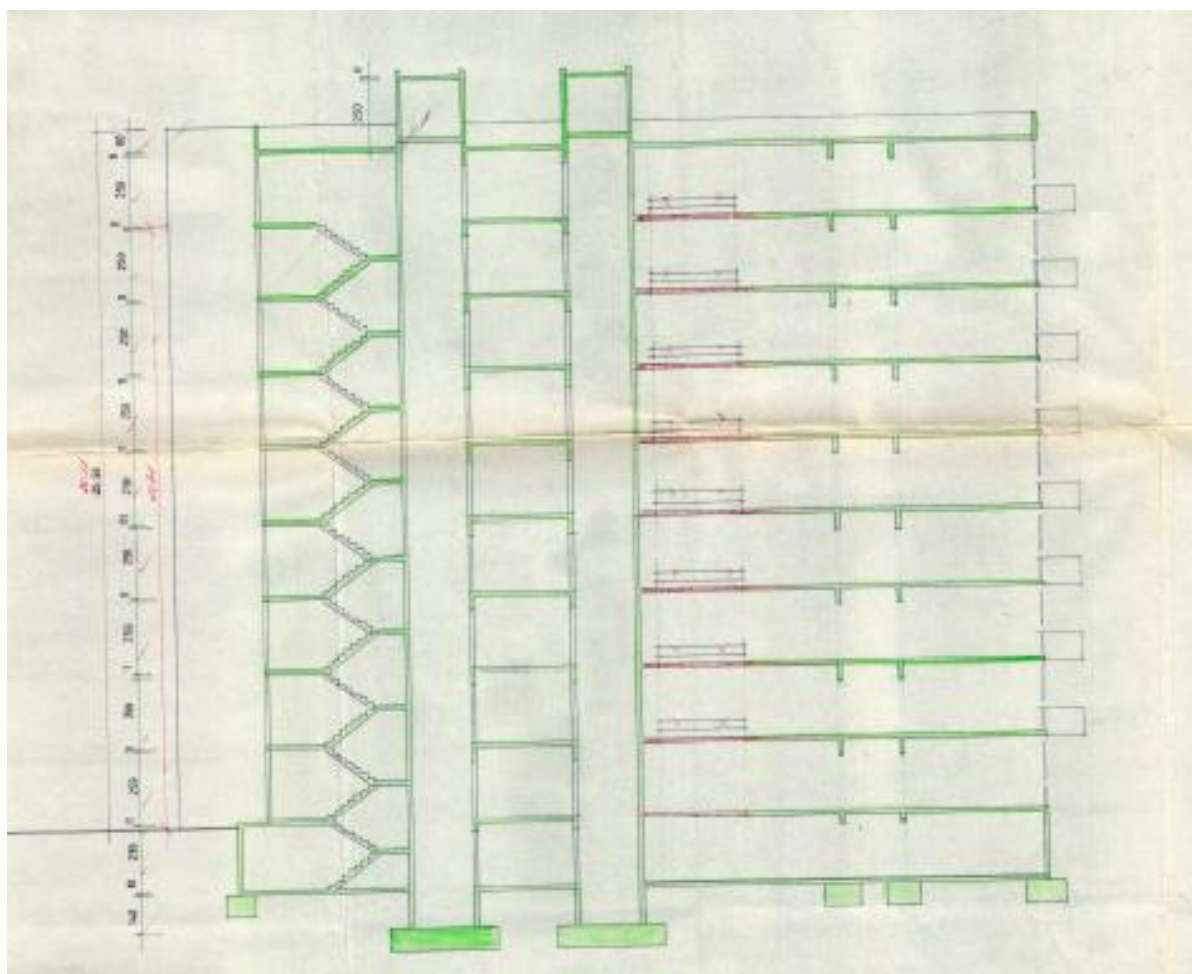
Anlage 2: Auszug aus der Teilungserklärung / Grundrisse / Schnitt

.lt. ll.- cl.	Anschrift	Lage	Größe	MET 10.000 stel
1	Max-Peschel-Str. 27	EG Ost vorne	70	149
2	Max-Peschel-Str. 27	EG Ost mitte	54,88	117
3	Max-Peschel-Str. 27	EG Ost hinten	34,91	74
4	Max-Peschel-Str. 27	EG Süd links	70	149
5	Max-Peschel-Str. 27	EG Süd mitte	54,88	117
6	Max-Peschel-Str. 27	EG Süd rechts	70	149
7	Max-Peschel-Str. 27	EG West hinter	54,88	117
8	Max-Peschel-Str. 27	EG West vorne	90,69	192
9	Max-Peschel-Str. 27	1.OG Ost vorne	70	149
10	Max-Peschel-Str. 27	1.OG Ost mitte	54,88	117
11	Max-Peschel-Str. 27	1.OG Ost hinten	34,91	74
12	Max-Peschel-Str. 27	1.OG Süd links	70	149
13	Max-Peschel-Str. 27	1.OG Süd mitte	54,88	117
14	Max-Peschel-Str. 27	1.OG Süd rechts	70	149
15	Max-Peschel-Str. 27	1.OG West hinter	54,88	117
16	Max-Peschel-Str. 27	1.OG West vorne	90,69	192

Hinweis: Größenangabe (hier: 54,88 m²) gemäß vorliegendem Informationsstand nicht korrekt.







Anlage 3: WohnflächenaufstellungWohnung 2 - 2 Zimmerwohnung Eg. - 4.0g.

Wohnr.	=	3,30	x	6,20	=	20,46	m ²	
Küche	=	2,51	x	4,00	=	10,04	"	
Eltern	=	3,30	x	4,00	=	13,20	"	
Bad	=	1,73	x	2,20	=	3,80	"	
Abst.	=	1,00	x	1,50	=	1,50	"	
Flur	=	2,05	x	2,12	=	4,34	"	
		0,98	x	1,57	=	1,54	"	
Balk	=	1,40	x	3,30	x 0,25	=	1,15	"
						<hr/>		
						=	56,03	
						<hr/>		
						<hr/>		

Wohnung 7 - 2 Zimmerwohnung EG. - 9.0G.

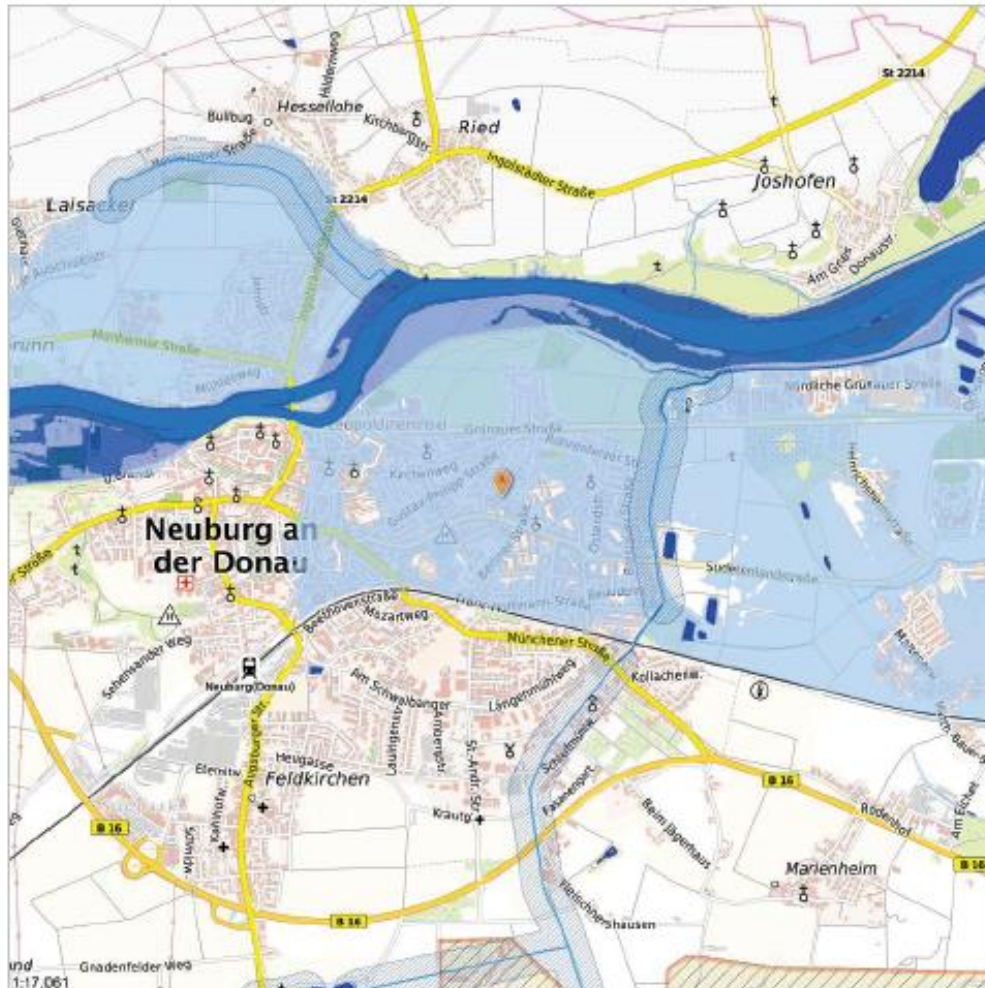
wie Wohnung 2 - 2 Zimmerwohnung EG. - 4.0G.

= 56,03 m²
 =====

Anlage 5: **Unwetterkarten on-geo**

ZÜRS Hochwassergefährdung

86633 Neuburg a.d.Donau, Max-Peschel-Str. 27



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

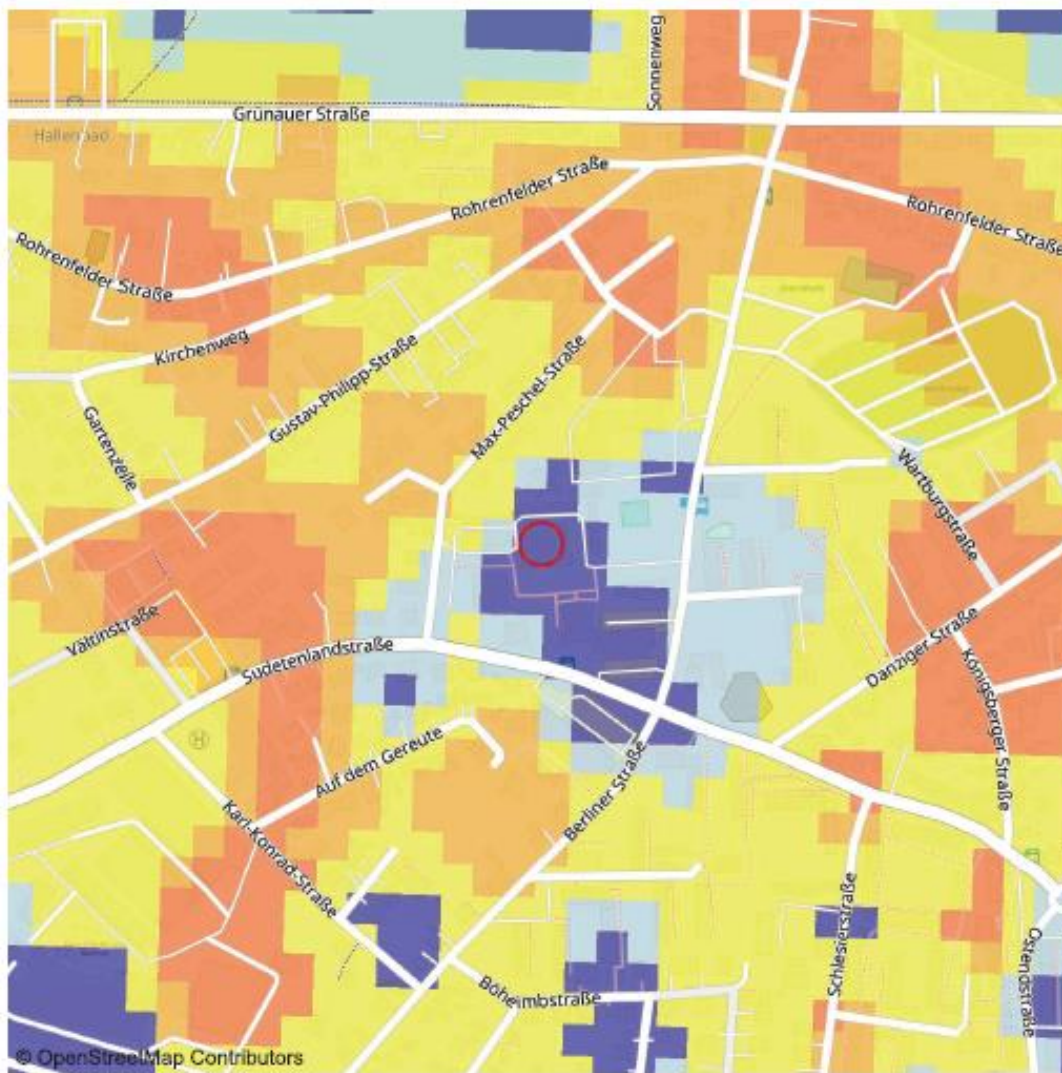
- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVista © V&S; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © Geolista-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, I-cubed,USDA, PSA, USGS, AEX, Getmapping, Aergrid, IGN, SGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © Geolista-DE 2021; Flussnetz © Geolista-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03187989 vom 06.02.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025 Seite 1

Starkregengefährdung

86633 Neuburg a.d.Donau, Max-Peschel-Str. 27



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03187989 vom 06.02.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Anlage 6: **Nebenfragen**

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort: Es sind keine Mieter/Pächter vorhanden.

Frage: Wer ist der zuständige Kaminkehrer?

Antwort: Philipp Kugler, 86697 Oberhausen, Bahnhofstraße 60

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Hausverwaltung Ulrich, Am Burgholz 1, 86697 Oberhausen

Frage: Wie hoch ist das Hausgeld?

Antwort: 315 € (gem. Wirtschaftsplan 01.01.2024 – 31.12.2024)

Frage: Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

Antwort: Nein.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Aussage getätigt werden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Aussage getätigt werden.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt vor.

Frage: Besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten?

Antwort: Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten