



Gutachten-Nr.: 133 – 2025 | Az.: 4 K 117/24

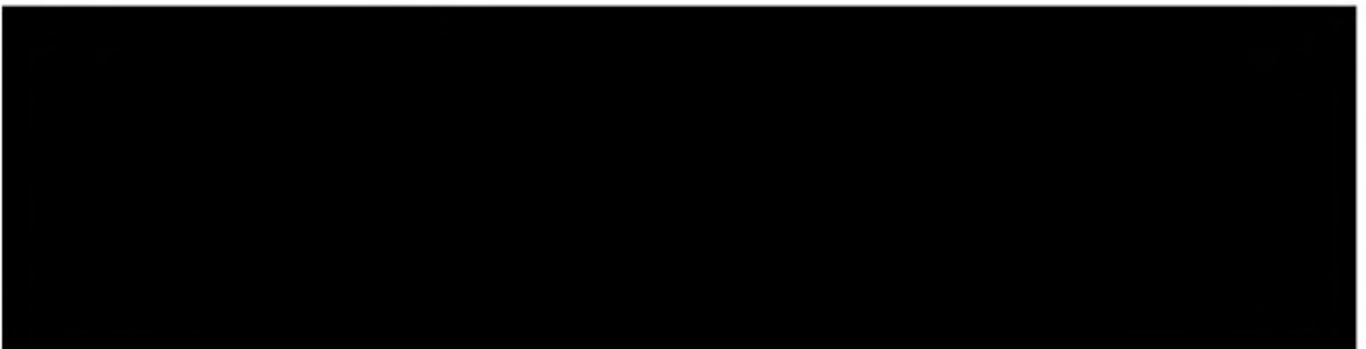
Bewertungsobjekt: 61,95 / 1.000,0 1,0 / 1.000 und 2,0 / 1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück:
Stadionstraße 11 und 13, 93326 Abensberg
Flurstück Nr. 1207/1, Gemarkung Abensberg
verbunden mit dem Sondereigentum an der Büroeinheit Nr. 14 samt Balkon im 2. Obergeschoss und dem Kellerraum Nr. 36 sowie dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 60

Auftraggeber: Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht
Augustenstraße 3, 93049 Regensburg



Wertermittlungstichtag:	20. August 2025
Verkehrswert – Büroeinheit Nr. 14:	226.000 €
Verkehrswert – Kellerraum: Nr. 36:	3.000 €
Verkehrswert – TG-Stellplatz Nr. 60:	12.000 €

Seitenzahl Gutachten / Anlagen: 41 / 22
Ausfertigungen: 4 Stück (inkl. Büro- / Digitalausfertigung)



ZUSAMMENFASSUNG

Auftrag:

Ortsbesichtigung	20. August 2025
Wertermittlungstichtag	20. August 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag	wie Wertermittlungstichtag
Auftraggeber	Amtsgericht Regensburg
Art / Verwendungszweck	Verkehrswertgutachten / wegen Zwangsversteigerung

Grundstück:

Adresse	Stadionstraße 11, 93326 Abensberg
Flurstücknummer	1207/1, Gemarkung Abensberg
Grundstücksgröße	2.045 m ²
Miteigentumsanteil	61,95 / 1.000 + 2,0 / 1.000
Lage / Baurecht	Bebauungsplan / Mischgebiet gem. § 34 BauGB

Gebäude:

Objektart / Nutzung	Teileigentum an einer Gewerbeeinheit
Baujahr	ca. 2019
Nettoraumfläche	ca. 115,50 m ² gewerblich Nutzfläche
Marktübliche Miete	ca. 1.175 €
Restnutzungsdauer	54 Jahre

Wertermittlung:

Bodenwert (modellkonform)	55.740 €		
Ertragswert	228.779 €	1.981 €/m ² Mietfl.	16,2-facher Rohertrag
boG ¹	12.000 €	(Tiefgaragenstellplatz)	

Verkehrswert ² **rd. 241.000 €** → abgeleitet vom Ertragswert

¹ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

² Gerundet auf volle 1.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

I. Allgemeine Grundlagen	6
I.1 Auftraggeber	6
I.2 Art und Zweck des Gutachtens	6
I.3 Bewertungsobjekt	6
I.4 Stichtage.....	6
I.5 Ortbesichtigung	7
I.6 Prämissen.....	8
I.7 Unterlagen	9
I.8 Bewertungsgrundsätze.....	10
 II. Grundbuch	 11
II.1 Deckblatt.....	11
II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)	11
II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)	11
II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	11
II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	12
 III. Objektbeschreibung	 13
III.1 Beschreibung des Grundstücks.....	13
III.1.1 Lagemerkmale	13
III.1.1.1 Basisdaten	13
III.1.1.2 Makrostandort	14
III.1.1.3 Mikrostandort.....	15
III.1.1.4 Demografische Entwicklung.....	17
III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften.....	18
III.1.3 Erschließung	18
III.1.4 Baurechtlicher Zustand.....	18
III.1.5 Außenanlagen	19
 III.2 Beschreibung Gebäude	 20
III.2.1 Baujahr - Zweckbestimmung – Nutzung.....	20
III.2.2 Ertragsverhältnisse.....	20
III.2.3 Rohbau	20
III.2.4 Ausbau.....	20
III.2.4.1 Kellergeschoss	20
III.2.4.2 Erdgeschoss.....	23
III.2.4.2 2. Obergeschoss	23

III.3 Baulicher Zustand	24
III.3.1 Wirtschaftliche Gestaltung	24
III.3.2 Nutzungsdauer	25
III.3.3 Baulicher Unterhaltungszustand	26
III.3.4 Energetische Eigenschaften	27
 III.4 Finanzstatus der Gemeinschaft.....	28
III.4.1 Hausgeld.....	28
III.4.2 Erhaltungsrücklage.....	29
 IV. Wertermittlung	30
IV.1 Bodenwertermittlung.....	30
IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens	30
IV.1.2 Bodenrichtwert.....	31
IV.1.3 Anpassung.....	31
IV.1.4 Ermittlung des Bodenwerts.....	31
 IV.2 Ertragswertermittlung.....	32
IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens	32
IV.2.1.1 Ertragswertverfahren.....	32
IV.2.1.2 Verfahrensablauf.....	32
IV.2.1.3 Liegenschaftszinssätze / Kapitalisierung / Abzinsung	33
IV.2.2 Marktüblicher Rohertrag.....	34
IV.2.3 Wahl des Liegenschaftszinssatzes	35
IV.2.4 Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks	36
 IV.3 Ableitung des Verkehrswertes	37
IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
IV.3.2 Zusammenstellung der Werte	38
IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung	39
IV.3.4 Verkehrswert.....	40



ANLAGENVERZEICHNIS

Nr.	Bezeichnung	Datum	Maßstab	Seiten
1.	Landkarte	20.03.2025	1 : 200.000	1
2.	Ortsplan	20.03.2025	1 : 10.000	1
3.	Lageplan	20.03.2025	1 : 1.000	1
4.	Bebauungsplan Altes Stadion	11.12.2017	-	12
5.	Planunterlagen			
	5.1 Grundriss Kellergeschoss	06.02.2018	-	1
	5.2 Grundriss 2. Obergeschoss - Einheit 14	11.04.2018	-	1
6.	Flächenberechnungen	07.10.2025	-	1
7.	Fotodokumentation	20.08.2025	22 Fotos	4
Seitenzahl der Anlagen				22

I. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

I.1 Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg

- Vollstreckungsgericht -

Augustenstraße 3

93049 Regensburg

I.2 Art und Zweck des Gutachtens

Art: Verkehrswert gemäß Definition § 194 BauGB

Zweck: Grundlage für Zwangsversteigerung

I.3 Bewertungsobjekt

Miteigentumsanteil i. H. v. 61,95 / 1.000, 1 / 1.000, und 2 / 1.000 am Grundstück

Stadionstraße 11 und 13

93326 Abensberg

Flurstück Nr. 1207/1 - Gemarkung Abensberg

verbunden mit dem Sondereigentum an der Büroeinheit Nr. 14 samt Balkon im 2. Obergeschoss und dem Kellerraum Nr. 36 sowie dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 60

I.4 Stichtage

Wertermittlungsstichtag: 20. August 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: entspricht Wertermittlungsstichtag

I.5 Ortbesichtigung

Zeitpunkt: 20.08.2025 - 10:05 bis 10:25 Uhr

Umfang: Grundstück und Gebäude, den Keller, die Tiefgarage und die gemeinschaftlich genutzten Bereiche des Hauses

Der Sachverständigen wurde das Betreten der Einheit verwehrt, weshalb hinsichtlich des Innenausbaus angenommen wird, dass sich dieser in einem ordnungsgemäßen Unterhaltungszustand befindet, welcher der äußeren Erscheinung der Baulichkeiten entspricht. Ferner wird angenommen, dass das Gebäude entsprechend den vorliegenden Eingabeplänen errichtet wurde.

Anwesende Personen:



Die Aufnahme aller wertrelevanten Details des Grundstücks wurde mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an den Gebäuden sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

I.6 Prämissen

Die nachfolgende Wertermittlung steht unter diversen Annahmen bzw. Vorbehalten, wobei die Begutachtung regelmäßig nach dem Augenschein erfolgt.

Insbesondere eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit technischer Anlagen oder Bauteilöffnungen bzw. zerstörerische Untersuchung sind explizit nicht Gegenstand des Auftrags, wobei eine uneingeschränkte Funktionsfähigkeit sämtlicher gebäudetechnischer Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Medien, etc.) unterstellt wird.

Weiter wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen die zum Wertermittlungsstichtag gültigen anerkannten Regeln der Technik, insbesondere in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie Schall- und Wärmeschutz, erfüllen oder ein entsprechender Bestandschutz vorliegt.

Ausnahmen bilden konkrete Hinweise involvierter Personen, welche gegebenenfalls die Hinzuziehung entsprechender Fachleute erforderlich machen.

Außerdem steht das Gutachten unter dem Vorbehalt, dass keine Kontaminierungen an Grund und Boden sowie an Gebäuden vorhanden sind bzw. ein altlastenfreier Zustand vorliegt.

Gegenteilige Erkenntnisse können sich aufgrund eingeholter Auskünfte aus dem Altlastenkataster ergeben und sind entsprechend wertmäßig zu berücksichtigen.

Abschließend steht die Wertermittlung unter der Annahme, dass die aufstehende Bebauung genehmigt ist, entsprechend der Baugenehmigung errichtet wurde und weiter allen sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben entspricht.

Für Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit, sofern die Maße aus vorhandenen Plänen entnommen wurden sowie Angaben Dritter kann keine Gewähr übernommen werden.



I.7 Unterlagen

Für die Wertermittlung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

a) vom Gericht zur Verfügung gestellt:

- Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren vom 07.03.2025
- Grundbuchauszüge Blatt 8014, 8036 und 8060 vom 17.02.2025

b) von den Beteiligten (Gläubigerin) zur Verfügung gestellt:

- Planunterlagen vom 06.02.2018 (nicht leserlich)

c) vom Büro [REDACTED] besorgt:

- Bodenrichtwertauskünfte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kelheim zum 01.01.2024
- Teilungspläne vom November 2018
- Kaufvertrag URNr. 2796/2016 vom 11.11.2016
- Urkunde „Wohnungsbesetzungsrecht“ URNr. 2796/2017 vom 17.11.2017
- Urkunde „Grunddienstbarkeit“ URNr. 3119/2017 vom 05.12.2017
- Energieausweis vom 01.10.2019
- Teilungserklärung URNr. 0214/2018 vom 25.01.2018
- Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1181/2018 vom 04.05.2018
- Nebenkostenabrechnung 2024 vom 22.04.2025
- Nebenkostenabrechnung 2023 vom 29.04.2024
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2022, 2023, 2024 und 2025
- Auskünfte der Stadt Abensberg vom 17.09.2025
- Flächennutzungsplan der Stadt Abensberg vom 20.03.2001
- Bebauungsplan „Altes Stadion“ vom 11.12.2017
- Eingabeplanung „Neubau eines Mehrfamilien- / Bürohauses mit Tiefgarage und PKW-Stellplätzen – Tektur“ vom 11.04.2018
- Lageplan vom 20.03.2025

I.8 Bewertungsgrundsätze

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Zum 1. Januar 2022 trat im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft, worin zahlreiche Regelungen aus nachfolgenden Richtlinien übernommen wurden:

- Bodenwertrichtlinie
- Vergleichswertrichtlinie
- Ertragswertrichtlinie
- Sachwertrichtlinie
- Wertermittlungsrichtlinien 2006

Die neue ImmoWertV überführt somit die entsprechenden Richtlinien in eine Rechtsverordnung und macht diese bundeseinheitlich und rechtsverbindlich.

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV 2021 sind sämtliche Gutachten ab 1. Januar 2022, unabhängig des Wertermittlungsstichtags, nach dieser neuen Verordnung zu erstellen.

Zur Wertermittlung von Grundstücken beschreibt die Verordnung folgende, normierte Verfahren:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Näheres zum Ablauf und zur Wahl der Verfahren ist den jeweiligen Kapiteln (Kap. IV. ff.) dieses Gutachtens zu entnehmen.

II. GRUNDBUCH

II.1 Deckblatt

Amtsgericht:	Kelheim	Band:	-
Grundbuch:	Abensberg	Blatt:	8014, 8036, 8060
Ausdruck:	30.10.2024		

II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1207/1	61,95 / 1.000 und 2 / 1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück: Stadionstraße 11 und 13, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Büroeinheit Nr. 14 samt Balkon im 2. Obergeschoss (61,95 / 1.000) und dem Kellerraum Nr. 36 (1 / 1.000) sowie dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 60 (2 / 1.000)	2.045 m ²

II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)

2

II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

- Gewerbebetriebsbeschränkung – für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 1207 – siehe URNr. 213 und URNr. 2796 aus 2016 – lastend an Flst. Nr. 1207/1;
- ⇒ *Demnach dürfen auf dem Grundstück weder Biergattungen jeder Art, auch alkoholfreie Biere, oder Limonaden, Tafelwasser, Mineralwasser und Colagetränke jeder Art ohne Zustimmung des Berechtigten ausgeschenkt oder vertrieben werden. Da eine gastronomische Nutzung der Bewertungsobjekte nicht vorstellbar ist, ergeht daraus kein Wertnachteil*
- Duldungsverpflichtung (Betrieb der Sportanlagen und der Gaststätte) sowie Unterlassung der Geltendmachung von nachbarrechtlichen Ansprüchen – für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 1205 und Flst. Nr. 1205/1 – siehe URNr. 3119 aus 2017 – lastend an Flst. Nr. 1207/1;
- ⇒ *Hiermit werden sämtliche Ansprüche auf Grund von der Sportstätte samt Gaststätte ausgehenden Immissionen und Emissionen, insbesondere in Form von Lärm, Licht und Staub umfassend ausgeschlossen. Dies wird auf Grund der vorliegend gewerblichen Nutzung als unproblematisch bzw. ohne Wertansatz bewertet.*

- Wohnungsbesetzungsrecht – für den Motorsport-Club Abensberg von 1928 e.V. Ortsgruppe des ADAC – siehe URNr. 3120 aus 2017 – lastend an Flst. Nr. 1207/1;
- ⇒ *Ergänzt die Duldungsverpflichtung dahingehend, dass der MSC den Nutzern des Objekts zustimmen muss, was als gegeben gilt, wenn diese der Duldungs- und Unterlassungsverpflichtung zustimmen. Dies bezieht sich über die Eigentümer hinaus, insbesondere auf deren Mieter.*
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet – siehe Amtsgericht Regensburg AZ.: 4 K 117/24 aus 2025 – lastend an Flst. Nr. 1207/1;
- ⇒ *Diese Eintragung bildet die Grundlage der vorliegenden Wertermittlung, hat jedoch selbst keinen Werteinfluss*

II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Eintragungen in der Abteilung III bleiben im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig unberücksichtigt, da diese zwar den Preis beeinflusst nicht aber den Wert.

Es ist vielmehr zu unterstellen, dass sie durch den Verkaufserlös befriedigt werden und daher den Käufer nicht betreffen.

III. OBJEKTBESCHREIBUNG

III.1 Beschreibung des Grundstücks

III.1.1 Lagemerkmale

III.1.1.1 Basisdaten³

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Kelheim
Höhe:	ca. 370 m ü. NHN
Fläche:	60,26 km ²
Einwohner:	15.061 (31.12.2024)
Bevölkerungsdichte:	250 Einwohner je km ²
Homepage:	www.abensberg.de

Wappen:



Lage der Stadt Abensberg im Landkreis Kelheim:



³ <https://de.wikipedia.org/wiki/Abensberg>

III.1.1.2 Makrostandort

Allgemeine Lage und Struktur

Abensberg liegt im niederbayerischen Landkreis Kelheim und befindet sich in zentraler Lage zwischen den Städten Regensburg, Ingolstadt und Landshut. Die Stadt erfüllt die Funktion eines Mittelzentrums. Die städtische Struktur ist geprägt durch eine Mischung aus historischen Bauten, modernen Wohnquartieren und gewerblichen Nutzungen.

Verkehrsanbindung

Die Stadt verfügt über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die Autobahn A93 (Regensburg–Hollfeld) ist in etwa 8 km Entfernung gelegen und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Darüber hinaus bietet die nahegelegene Bundesstraße B16 ebenfalls direkte Anbindung an die Städte Ingolstadt und Regensburg. Der Bahnhof Abensberg liegt an der Bahnlinie Ingolstadt–Regensburg und bietet regelmäßige Zugverbindungen. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien ergänzt, die die Stadt mit umliegenden Gemeinden verbinden.

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die wirtschaftliche Struktur Abensbergs ist durch eine hohe Zentralitätskennziffer im Einzelhandel und eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraft geprägt. Bedeutende Unternehmen wie die Josef Stanglmeier Bauunternehmung, Brauerei Kuchlbauer, Glatt Behälterbau, Stahlbau Probst, Leberecht Goeritz Lebensmittellogistik sind vor Ort ansässig und tragen zur wirtschaftlichen Stabilität bei. Die Stadt investiert aktiv in die Entwicklung von Gewerbeflächen und den Ausbau der digitalen Infrastruktur, insbesondere der Breitbandversorgung, was die Standortattraktivität für Unternehmen weiter erhöht.

Infrastruktur und Versorgung

Abensberg bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit einem breiten Angebot an Bildungs-, Gesundheits- und Freizeiteinrichtungen. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist durch ein vielfältiges Einzelhandelsangebot gesichert. Insbesondere das Einkaufszentrum Abensberg stellt ein breites Einzelhandelsangebot zur Verfügung. Die Stadt engagiert sich außerdem in der Energiewende durch die Nutzung von Naturstrom und den Ausbau von Photovoltaikflächen.

Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in Abensberg zeigt eine konstante Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien, wobei insbesondere die zentrale Lage und die gute Infrastruktur zur Attraktivität des Marktes beitragen.



Prognose und Entwicklungsperspektiven

Die Stadt Abensberg verfolgt eine nachhaltige Entwicklungsstrategie, die sich in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und der Integration ökologischer Aspekte widerspiegelt. Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden unter Berücksichtigung landschaftlicher und ökologischer Raumwiderstände geplant. Beteiligungsprozesse mit Bürgern und Fachakteuren sichern die Akzeptanz und Qualität der Stadtplanung. Insgesamt sind die Entwicklungsperspektiven positiv, mit Fokus auf Nachhaltigkeit, Lebensqualität und wirtschaftlicher Stabilität.

Resümee zur Makrolagebewertung

Abensberg bietet eine stabile und zukunftsorientierte Makrolage mit guter verkehrlicher Anbindung, solider wirtschaftlicher Basis und nachhaltiger Infrastrukturentwicklung. Die Stadt zeigt eine hohe Investitionsbereitschaft und ein aktives Engagement in der Energiewende. Für Büroimmobilien ergibt sich eine attraktive Standortqualität mit positiven Perspektiven für langfristige Wertstabilität und Nutzbarkeit.

Wichtige Entfernungen:

Abensberg	-	Regensburg	ca. 30 km
Abensberg	-	Ingolstadt	ca. 40 km
Abensberg	-	Flughafen München	ca. 80 km
Abensberg	-	Landshut	ca. 50 km
Abensberg	-	München	ca. 90 km

III.1.1.3 Mikrostandort

Lage und Umfeld

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südöstlichen Stadtbereich von Abensberg, in einem durchmischten Gebiet mit überwiegend wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung. Die Stadionstraße ist eine innerörtliche Verbindungsstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen, die eine funktionale Erschließung des Quartiers gewährleistet. Die Umgebungsbebauung besteht aus gepflegten Wohnhäusern, kleineren Gewerbebetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen wie dem Josef-Stanglmeier-Stadion. Das Gebiet vermittelt ein solides und funktionales Image, ohne besondere städtebauliche Akzente, jedoch mit einem insgesamt ordentlichen Erscheinungsbild.

Westen:	Brauerei, Betriebsgebäude, Traufe, ca. 3,50 m bis 4,50 m;
Süden:	Wohnhaus, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, bzw. Erd- und Dachgeschoss, typische kleine Nachkriegs-Siedlungshäuser, mittig, neueres Wohnhaus;
Osten:	Teil von Sportanlage, Fahrerlager;



Norden: Sportanlage, ca. 1,50 m tiefer liegend, unmittelbar an Grundstücksgrenze dahinter 3 Stufen, angelegt, Zuschauertribüne, gewisse Lärmbelästigung vorhanden, es findet gewisser Trennungsbetrieb statt, einmal im Jahr Speedway-Rennen, von Bewohner bisher kein negativer Einfluss gemeldet worden;

Infrastruktur

Im direkten Umfeld des Bewertungsobjekts befinden sich diverse infrastrukturelle Einrichtungen, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen. Das Stadtzentrum von Abensberg ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein erweitertes Angebot an Dienstleistungen und Einzelhandel. Die Versorgungslage ist als gut zu bewerten, insbesondere für die tägliche Nutzung durch Mitarbeiter und Kunden.

Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz, die Bundesstraße B16 ist in ca. 2 km und die nahegelegene Autobahn A93 über die Auffahrt „Abensberg“ in ca. 8 km vom Bewertungsobjekt aus zu erreichen. Der Bahnhof Abensberg ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine überregionale Erreichbarkeit per Bahn. Die Sichtbarkeit des Bewertungsobjekts ist durch die Lage an einer öffentlichen Straße gegeben, jedoch nicht exponiert. Werbewirksame Außenpräsentation ist möglich, aber durch die eher zurückhaltende Straßenstruktur und die Lage in einem Wohn- und Geschäftshaus begrenzt.

Immissionslage

Die Immissionslage ist insgesamt als unkritisch einzustufen. Es bestehen keine relevanten Belastungen durch Industrie, Verkehr oder andere Störquellen. Die Nähe zum Stadion kann bei Veranstaltungen temporär zu erhöhtem Verkehrsaufkommen und Lärm führen, was jedoch nur punktuell und selten zu den gewöhnlichen Geschäftszeiten relevant ist. Insbesondere werden dort zeitweise auch sog. Speedwayrennen veranstaltet. Insgesamt ist die Umgebung ruhig und für eine Büronutzung gut geeignet.

Entwicklungspotential

Das Quartier zeigt eine stabile Nutzung mit geringem Fluktuationsgrad. Größere städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht bekannt, jedoch profitiert die Lage von der allgemeinen infrastrukturellen Weiterentwicklung der Stadt Abensberg. Die Nähe zu bestehenden Gewerbe- und Wohngebieten bietet Potenzial für langfristige Nutzungsstabilität und moderate Wertentwicklung.

Resümee zur Mikrolagebewertung

Die Mikrolage des Bewertungsobjekts in der Stadionstraße ist als funktional und solide zu bewerten. Sie bietet eine gute infrastrukturelle Versorgung, eine verkehrsgünstige Lage und ein ruhiges Umfeld mit geringem Störpotenzial. Die Lage eignet sich gut für eine klassische Büronutzung mit lokalem oder regionalem Kundenverkehr. Die Entwicklungsperspektiven sind stabil, wenngleich ohne besondere Dynamik. Das Objekt ist gut auffindbar aufgrund der Lage an der Stadionstraße, einer wichtigen Straße in Abensberg.



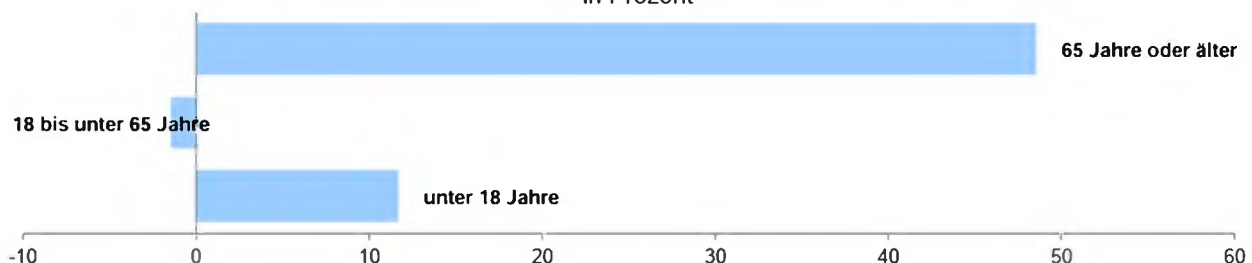
III.1.1.4 Demografische Entwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik erstellt den Demographie-Spiegel Bayern, der insbesondere die Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde wiedergibt, wobei für die vorliegende Gemeinde nachfolgende Auswertungen erfolgt sind:

Datenblatt 09 273 111 Abensberg

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	13 996	2 498	9 077	2 421
2020	14 200	2 500	9 200	2 500
2021	14 300	2 600	9 200	2 500
2022	14 300	2 600	9 100	2 600
2023	14 400	2 700	9 100	2 600
2024	14 500	2 700	9 100	2 700
2025	14 600	2 700	9 100	2 800
2026	14 600	2 800	9 000	2 900
2027	14 700	2 800	9 000	2 900
2028	14 800	2 800	8 900	3 000
2029	14 800	2 800	8 900	3 100
2030	14 900	2 800	8 900	3 200
2031	15 000	2 900	8 900	3 200
2032	15 000	2 900	8 800	3 300
2033	15 100	2 900	8 800	3 400
2034	15 100	2 900	8 800	3 500
2035	15 200	2 900	8 800	3 500
2036	15 200	2 800	8 800	3 500
2037	15 300	2 800	8 900	3 600
2038	15 300	2 800	8 900	3 600
2039	15 300	2 800	9 000	3 600

Veränderung der Bevölkerung 2039 gegenüber 2019 nach Altersgruppen
in Prozent



Es ist demnach von einem stetigen Anstieg der Bevölkerung auszugehen, wobei lediglich eine sehr geringe Abwanderung im Bereich der 18- bis 65-Jährigen prognostiziert wird.

Der Anteil derjenigen älter als 65 nimmt zu.

III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften

Oberfläche:	im Wesentlichen eben;
Baugrund ⁴ :	Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert
Mittlere Tragfähigkeit:	mittel bis hoch
Form:	länglich, nach Osten hin verjüngend;
Mittlere Abmessungen:	ca. 73,0 x 28,0 m;
Grundwasser:	nicht bekannt
Altlasten:	nicht bekannt, Annahme und Vorbehalt eines unbelasteten Zustands
Überschwemmungsgebiet:	nein
Denkmalschutz:	nein

III.1.3 Erschließung

Straße:	Stadionstraße, stark befahren, grundstücksseitig Gehweg, asphaltiert, abgetrennt, Bordstein;
Wasser, Kanal:	vorhanden
Strom:	vorhanden
Telefon:	Glasfaseranschluss
Beiträge:	Gemäß Auskunft der Stadt Abensberg sind sämtliche Erschließungsbeiträge für die Sparten Straße, Wasser und Kanal abgegolten, weshalb von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand auszugehen ist.

III.1.4 Baurechtlicher Zustand

Gemäß rechtskräftigem, vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 19.01.2017 der Stadt Abensberg das zu bewertende Grundstück als Mischgebiet (MI) einzustufen [vgl. Anlage 4].

Dieser gibt Vorgaben zur Baugrenze, der Anzahl von drei Vollgeschossen und zur Errichtung einer maximalen Wandhöhe von 9,5 m, sowie der Dachform eines Pult- oder Flachdachs.

Das Baurecht richtet sich daher nach den Vorgaben des § 30 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans regelt. Somit ist das Grundstück als baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 zu bewerten.

⁴ Gem. Umweltatlas Bayern

III.1.5 Außenanlagen

Verkehrsflächen:

Zugänge zu Wohnhäusern:	Betonquadratpflaster
Umgang Häuser Nordseite:	komplett vorhanden;
Hof:	befestigt, Stellplätze, Betonquadratpflaster. Abtrennung Stellplätze, farbige Steine;
Eckbereich an Zufahrt:	befestigt, schachbrettartig;
Vorplatz Physiotherapie:	
Überdachungsbereich:	befestigt, Betonquadratplatten, nach Norden, Sichtschutzelement, waagrechte Schalung;
Sondernutzungsrechte Stellplätze:	bezeichnet, 4 Stück, großzügig bemessen, auf 1 Stellplatz, Lüftungsschacht für Tiefgarage;

Grünflächen:

Allgemein:	allgemeine Grünanlagen nicht vorhanden, keine Begrünung, private Grünflächen Einheiten zugeordnet;
------------	--

Einfriedung:

Süden:	Gabionen Zaun, abwechselnd waagrechte Holzbretter;
Einfahrtsbereich:	insgesamt Stahlbetonsockel, ca. 30 cm hoch, Doppelstabmatten;
Westen:	Stahlbetonstützmauer, massiv, ca. 1,60 m hoch, Öffnung als Verbindung zum angrenzenden Flurstück Nr. 1207;
Norden:	Stahlbetonstützwand, ca. 1,10 m hoch, kleines Stück, angrenzend, Tribünenüberdachung;
Osten:	nicht auf Grundstücksseite, nach innen versetzt, Doppelstabzaun, ca. 1,20 m hoch;
Tiefgaragenabfahrt:	nicht eingezäunt;

III.2 Beschreibung Gebäude

III.2.1 Baujahr - Zweckbestimmung – Nutzung

Das Gebäude war gem. Angaben im Energieausweis 2019 bezugsfertig und wird seither als Wohn- und Geschäftshaus genutzt.

III.2.2 Ertragsverhältnisse

Allgemein: Zu etwaigen mietvertraglichen Bindungen ist nichts bekannt.

III.2.3 Rohbau

Treppen:	Stahlbeton
Decken:	Stahlbeton
Dach:	Flachdach, abgedichtet, Art Abdichtung nicht bekannt;
Fassaden:	verputzt, gestrichen;
Bauart:	massiv, Tiefgarage, Erd-, zwei Obergeschosse;
Dämmung:	kein Wärmedämmverbundsystem;

III.2.4 Ausbau

III.2.4.1 Kellergeschoss

Gemeinschaftseigentum - Haus Nr. 11:

Wände:	Stahlbeton, gestrichen, nicht deckend, nicht entgratet;
Außenwände:	offensichtlich gemauert bzw. massiv errichtet, verputzt;
Hausanschlussraum:	Salzentkalkungsanlage, überall digitale Stromzähler;
Boden:	Estrich, beschichtet;
Wände:	Stahlbeton, wie vor;
Decken:	Stahlbeton, nicht gestrichen, Fugen offen, wie vor;

Heizungsraum:	Pellets Zentralheizung, mit Betrieb von Seiten Hausverwaltung zufrieden, Abguss, Kalt- und Warmwasser, verkalkt, Hebeanlage;
Türe:	Brandschutztür
Boden:	Estrich, beschichtet, strapaziert, verstaubt, Felder Estrich, teilweise Anschluss verkantet;
Wände:	Stahlbeton, nicht gestrichen bzw. verputzt, nicht gestrichen;
Decke:	Stahlbeton, wie vor;
Metallklappe:	zum Pellets Bunker;
Technische Ausstattung:	Zuluft über Bohrung, 2 x ca. 20 cm Durchmesser, Abluft, Lichtschacht, vermutlich 1 x ca. 20 cm;
Sonstiges:	warm im Heizraum;
Elektroinstallation:	Standard, auf Putz;
Fahrradraum:	
Lage:	Tiefgarage
Aufhängevorrichtungen:	nicht vorhanden, Abstellen von ca. 16 Räder;
Waschraum:	
Ausstattung:	wie Haus Nr. 13, Anordnung etwas anders;
Elektroinstallation:	Bewegungsmelder

Gemeinschaftseigentum - Haus Nr. 13:

Waschraum:	11 Waschmaschinenanschlüsse;
Technische Ausstattung:	Lüftungsanlage eingebaut;
Boden:	Granitfliesen, einfache Qualität, Abguss, Warm- und Kaltwasser, Boden Waschmaschinenraum, ca. 10 cm tiefer liegend als Flur;
Wände:	verschiedene Verzierungen vom Treppenhaus Richtung Tiefgarage;
Fenster:	außen Alueffekt, dunkelgraue Farbe, Kunststoff, Dreifachverglasung;
Tiefgaragenabfahrt:	
Dach:	Flachdach
Einhausung:	massiv errichtet;
Schäden:	zwischen Zugang Stadionstraße Nr. 13 und Tiefgaragenabfahrt, über Verwahrungsblech, Sockel, Putzablösungen, Risse;

Tor:	Deckensektionaltor, Hörmann, Ampel, Einbahnregelung, Fernbedienung, Schlüsselschalter;
Zufahrt:	Beton, geriffelt;
Wände:	Stahlbeton, gestrichen, nicht deckend;
Lichte Durchfahrtshöhe:	ca. 2,10 m;
Hintere Schräge:	abgedeckt, Rollkies, aufgesetzt, diverse Tröge, Thujen, Übergang in die gesamte Fläche entlang des Wohnhauses Stadionstraße 13;
Zusatzeingang Physiopraxis:	über Treppenhaus, nicht genutzt, Klingelschild bzw. Briefkasten nicht beschriftet;

Sondereigentum - Kellerabstellraum Nr. 36:

Der Zutritt zum Sondereigentum wurde der Sachverständigen nicht gewährt, weshalb die Wertermittlung auf Basis des äußeren Eindrucks als auch ersatzweise anderer Kellerabteile wird.

Wände:	Metallelemente mit Lücke, Käuferle;
Außenwände:	Stahlbeton, nicht gestrichen;
Sonstiges:	Schließzylinder mit Wohneinheit bzw. Praxiseinheit identisch;
Elektroinstallation:	jeder Abstellraum, 1 Steckdose, 1 Lichtschalter, Schiffsbodenleuchte;
Fenster:	nicht vorhanden;
Innenwände:	Außenbereich, verputzt, nicht gestrichen;

Sondereigentum - Tiefgaragenstellplatz 60:

Boden:	Beton, beschichtet oder Industriebeton, beschichtet;
Wände:	gedämmt, innenseitig weiße Oberfläche, dünne Beschichtung;
Decke:	gedämmt, wie Wände, Stützen, Stahlbeton, gestrichen, Signalfarben;
Abtrennung:	zwischen 15 und 16, gelbe Markierung;

III.2.4.2 Erdgeschoss

Gemeinschaftseigentum

Treppenhaus:

Boden:	Granitplatten, Granitfliesen;
Wände:	verputzt, gestrichen;
Decken:	Filigrandecken, gespachtelt, gestrichen;
Treppen:	Stahlbeton, belegt, Granitplatten, Handlauf, Edelstahl, Treppenauftritt, Tiefe, ca. 28 cm, minus 2,5 cm Übertritt;
Aufzug:	Tragkraft 8 Personen, Baujahr ca. 2018, Fa. Otis, 4 Haltestellen;

III.2.4.2 2. Obergeschoss

Sondereigentum – Gewerbeinheit Nr. 14

Der Zutritt zum Sondereigentum wurde der Sachverständigen nicht gewährt, weshalb die Wertermittlung auf Basis des äußeren Eindrucks erstellt wird.

Das Gutachten steht somit unter der Annahme, dass es sich um ein baujahrestypisches, vollumfänglich ausgebautes bzw. modellkonform – gemäß Eingabeplan – fertiggestellte Einheit mit einer üblichen Ausstattung, entsprechend der Baubeschreibung handelt.

Auch wird hinsichtlich des Beschriebs auf die Baupläne [s. Anlage 5] verwiesen. Teile des Beschriebs entstammen den im Rahmen des Ortstermins durch die anwesenden Parteien gemachten Angaben.

Lage:	Südwest
Wohnungszugangstüre:	Umfassungszarge, Holz, Kunststoffbeschichtung, weiß, Türbeschlag, Aluminiumfarben;
Balkon:	Flachstabgeländer, innenseitig vorgehängt;
Fassadenecke:	waagrechte Holzbretter, einfach hergestellt;
Türe:	kein Name angeschrieben;

III.3 Baulicher Zustand

III.3.1 Wirtschaftliche Gestaltung

Gemeinschaftseigentum

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 22 Einheiten sowie einer Tiefgarage, nordwestlich in der Altstadt von Abensberg. Das Gebäude umfasst ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, sowie zwei Obergeschosse.

Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt und verfügt über wenige Grünflächen, die allerdings den privaten Wohneinheiten zugeordnet sind.

Im Innenhof des Gebäudes liegen einige oberirdische Stellplätze, welche allerdings auch über Sondernutzungsrechte den einzelnen Eigentümern zugeordnet sind.

Die Treppenhäuser entsprechen einem baujahrestypischen Standard, wirken modern und sind funktional.

Die gemeinschaftlich genutzten Räume im Keller wie der Fahrradraum, die Waschräume und Technikräume sind effizient und zweckmäßig dimensioniert.

Die Geschossebenen des Objekts sind durch einen Personenaufzug barrierefrei erschlossen.

Sondereigentum

Die Gewerbeeinheit Nr. 14 liegt im 2. Obergeschoss.

Sie ist weitgehend barrierefrei über einen innenliegenden Aufzug im Bereich des Treppenhauses erschlossen.

Die Einheit verfügt gemäß Teilungsplan über einen I-förmigen Flur, der sich in der Verlängerung zu einem zentralen, breiteren Flur aufweitet, drei Büroräume, einen Empfang, ein WC sowie einen Abstellraum. Nach Süden und Westen orientiert verläuft ein breiter Balkon.

Die Grundrissgestaltung ist funktional. Aufgrund der Raumaufteilung ist eine Drittnutzung zu Wohnzwecken grundsätzlich denkbar, was die Flexibilität und damit die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Einheit erhöht. Eine Umnutzung zu Wohnzwecken ist jedoch mit erheblichen Umbauarbeiten, wie bspw. der Einbau eines vollständigen Bades verbunden. Diese bedarf darüber hinaus einer Baugenehmigung sowie der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft und kann daher nicht pauschal unterstellt werden.

Außerdem steht ein Tiefgaragenstellplatz als Teileigentum zur Verfügung. Dieser verfügt über eine übliche Dimensionierung und ist so zum Abstellen konventioneller Fahrzeuge geeignet. Dieser ist insbesondere für Patienten- bzw. Mitarbeiterverkehr förderlich.

Weitere Parkplätze für weitere Kunden bzw. Patienten stehen der Einheit nicht zur Verfügung, was als leicht nachteilig zu erachten ist.

Insgesamt handelt es sich um eine funktional geschnittene Einheit mit guter Drittverwendungsmöglichkeit, welche sich darüber hinaus durch ihre zentrale jedoch unterdurchschnittlich werbewirksame Lage charakterisiert.

Der Einheit ist per Saldo insgesamt dennoch eine gute Marktgängigkeit zu unterstellen.



III.3.2 Nutzungsdauer

Das Gebäude verfügt über ein Baujahr in 2019 (vgl. Kap. III.2.1) und ist demnach zum Wertermittlungsstichtag rund 6 Jahre alt.

Gemäß den Vorgaben der Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 beträgt die Gesamtnutzungsdauer für ein Geschäftshaus pauschal 60 Jahre.

Diese Zuordnung erfolgt, trotz der Lage in einem Wohn- und Geschäftshaus, aufgrund der ausschließlich gewerblichen Nutzung des zu bewertenden Teileigentums. Wie bereits im vorherigen Kapitel erläutert, ist eine Umnutzung genehmigungspflichtig und mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden, weshalb eine solche nicht preisbildend sein kann bzw. nicht zu einem höheren Wert führt.

Folglich liegt die rechnerische Restnutzungsdauer bei 54 Jahren.

Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich regelmäßig um eine Rechengröße, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit eines Gebäudes widerspiegelt und nicht deren tatsächliche Lebensdauer. Ungeachtet dessen existieren Gebäude meist länger, als die Gesamtnutzungsdauer vermuten lässt, da sie in gewissen Zeitabständen umfassend saniert bzw. modernisiert werden, um sie weiterhin wirtschaftlich nutzen zu können.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kann durch Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen herbeigeführt werden. Gleichmaßen mindern unterlassene Instandhaltungen, Baumängel bzw. -Schäden oder sonstige ertragsschwächende Einflüsse die Restnutzungsdauer.

Da es sich bei dem Gebäude um ein junges Objekt handelt, wurden bis zum Wertermittlungsstichtag keine entsprechenden Modernisierungen durchgeführt. Ebenfalls waren keine Nutzungsdauer verkürzenden Punkte ersichtlich.

Es verbleibt bei einer rechnerischen Restnutzungsdauer von 54 Jahren.

III.3.3 Baulicher Unterhaltungszustand

Etwaige im Rahmen der Gebäudebeschreibung aufgezeigte Problembereiche können als alterskonform und entsprechend vernachlässigbar in Bezug auf ihren Werteinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale betrachtet werden.

Vor dem Hintergrund, dass derartige Abnutzungserscheinungen bereits im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigt werden bzw. der Abnutzung durch eine entsprechend niedrigere Restnutzungsdauer Rechnung getragen wird, ist dies modellkonform.

Darüber hinaus fallen geringfügige Mängel, unter die Kategorie „laufende Instandhaltung“.

Auch wird ein durchschnittlicher Marktteilnehmer im Rahmen seiner Kaufpreisüberlegungen nicht sämtliche Kostenpunkte erkennen oder diese wertmindernd ansetzen.

Ausgenommen in diesen Überlegungen und Gegebenheiten des Marktes sind bauliche Maßnahmen, die keinen zeitlichen Aufschub dulden und die Gebäudesubstanz schädigen.

Derartige indisponible Mängel sind nicht ersichtlich oder bekannt.

Letztlich wurde die Liegenschaft, in Bezug auf die wertrelevanten baulichen Anlagen, seit der Errichtung gemäß den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Wirtschaftsführung instandgehalten.

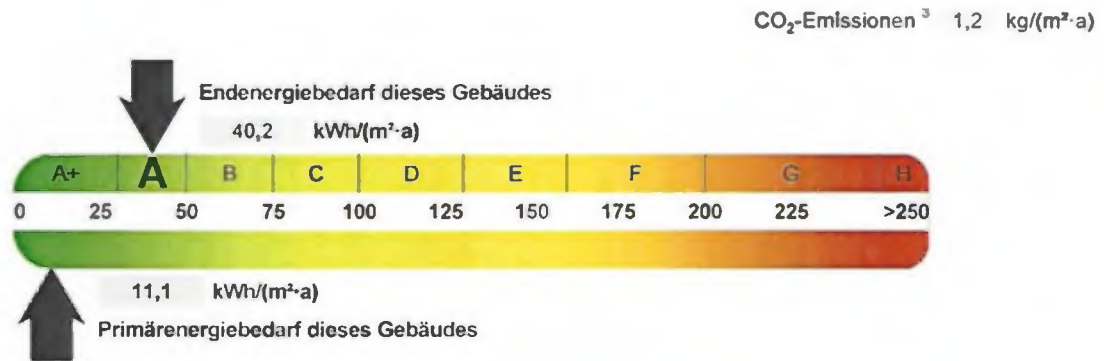
Optisch verbrauchte Merkmale in Bezug auf die Fassaden sind dabei der laufenden Instandhaltung zuzuordnen.

Ungeachtet dessen ist auf Grund des geringen Alters ein kaum erkennbarer Abnutzungs- und Verschleißzustand als üblich bzw. modellkonform anzusehen.

Per Saldo wird für die Liegenschaft ein uneingeschränkt funktionsfähiger und nutzbarer Zustand unterstellt.

III.3.4 Energetische Eigenschaften

Es liegt im Rahmen der Wertermittlung ein Energiebedarfsausweis vor, der folgende Angaben zum Primär- bzw. Endenergiebedarf trifft:



Demnach ist bezogen auf das Baujahr von überdurchschnittlichen Eigenschaften auszugehen.

Mitunter sind die energetischen Eigenschaften in der Baualtersgruppe enthalten, wobei die Thematik in Zeiten stark steigender Betriebskosten vom Markt zunehmend als wertrelevant empfunden wird. Dies auch wegen eines politisch motivierten Modernisierungsdrucks, verbunden mit unklaren sowie sprunghaften gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Dabei ist festzustellen, dass insbesondere energetisch rückschrittliche Liegenschaften nach der Zinswende, welche zur Jahresmitte 2022 begann, deutlich weniger gehandelt werden bzw. Erwerber ihren Fokus energetisch zeitgemäße Liegenschaften legen oder vom Kauf absehen.

Per Saldo begünstigen die energetischen Eigenschaften des Bewertungsobjekts dessen Marktgängigkeit.

III.4 Finanzstatus der Gemeinschaft

III.4.1 Hausgeld

In einer Wohnungseigentümergeinschaft ist die Zahlung von Hausgeld verpflichtend.

Die Höhe dieser Zahlung wird mit dem Beschluss über den Wirtschaftsplan verbindlich festgelegt. Für gewöhnlich wird der Wirtschaftsplan jährlich im Zuge der Eigentümerversammlung neu beschlossen. Das Hausgeld beinhaltet Vorauszahlungen für Bewirtschaftungs- und Betriebskosten sowie für die obligatorische Bildung einer Instandhaltungsrücklage. Fällig werden die Zahlungen monatlich im Voraus. Dabei wird für die Eigentümer, bezüglich der Bewirtschaftungskosten, nicht zwischen umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten unterschieden.

Aus der vorliegenden Abrechnung über das Kalenderjahr 2024 geht hervor, dass der Anteil für umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten für die Einheit Nr. 14 im Jahr 2024 bei 5.270,53 € bzw. monatlich 439,21 € lag.

Zusätzlich wurden gemäß Abrechnung 2024 156,00 € bzw. monatlich 13,00 € der Rücklage zugeführt, was die monatliche Gesamtbelastung auf 452,21 € erhöht.

Die auf die Mieter umlagefähigen Kosten der Wohnung lagen in Summe bei 4.418,39 € bzw. 368,20 €, woraus eine Kennzahl von 3,19 €/m² im Monat resultiert, die über dem vom Deutschen Mieterbund ermittelten Bundesdurchschnitt für Wohnungen von rund 2,51 €/m² aus dem Jahre 2023 liegt.

Dieser Kennzahl ist gleichermaßen für Büro- / Praxisflächen als durchschnittlich anzusehen und zeigt einen vorliegend deutlich überdurchschnittlichen Heizkostenverbrauch von 1,98 €/m², der auf Basis der vorliegenden Unterlagen dem Nutzerverhalten zuzuschreiben ist.

Für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 60 lag der Anteil für umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten im Jahr 2024 bei jeweils 265,67 € bzw. bei monatlich 22,14 € mit jährlichen Rückstellungen von 4,50 €.

Für das Kellerabteil Nr. 36 lag der Anteil für umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten im Jahr 2024 bei 174,91 € bzw. bei monatlich 14,58 € mit jährlichen Rückstellungen von 2,52 €.

III.4.2 Erhaltungsrücklage

Eine Bildung von Rücklagen wurde durch den Gesetzgeber verpflichtend geregelt.

Die Erhaltungsrücklage (SOLL-Stand) ist dem zu bewertenden Sonder- oder Teileigentum im Verhältnis des Miteigentumsanteil hinzuzurechnen und wird im Falle einer Investition in das Gemeinschaftseigentum des Gebäudes als erstes aufgezehrt wird.

Dieser Betrag ist mit Bargeld gleichzusetzen, das nicht durch einzelne Eigentümer entnommen und ausschließlich für Investitionen in das Gebäude genutzt werden kann.

Erst nach einer Aufzehrung dieser Rücklagen müssen die Eigentümer, gegebenenfalls durch Sonderumlagen, Geld hinzugeben, um etwaige Investitionen zu finanzieren.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wird ein Verkauf unterstellt, wobei der Erwerber als neuer Miteigentümer in die Gemeinschaft eintritt.

Gemäß BGH-Entscheidung vom 13.09.2013 (V ZR 209/12) wurde die Nachhaftung des Erwerbers ausgeschlossen, was bedeutet, dass ein Erwerber nicht für vorstehende Zahlungsrückstände aufkommen muss.

Daher sind etwaige Zahlungsrückstände nicht zu berücksichtigen.

Der Rücklageanteil betrug nach Auskunft der zuständigen Hausverwaltung zum 31.12.2024 für die Einheit Nr. 14 anteilig 800,98 €.

Der Anteil für den Kellerraum betrug 12,93 € und für die Tiefgaragenstellplätze jeweils 25,86 €.

Für das gesamte Objekt betrug die Rücklage 12.929,40 €.

Im Rahmen der Verkehrswertableitung vom Vergleichswert ist davon auszugehen, dass die gehandelten Eigentumswohnungen gleichermaßen über übliche Rücklagen verfügen, während für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes der Ertragswertermittlung ebenfalls zu unterstellen ist, dass die zu Grunde liegenden Kauffälle entsprechende Rücklagen aufgewiesen haben.

Ungeachtet dessen liegen die Versammlungsprotokolle der Jahre 2022 bis 2025 vor.

Gemäß des Versammlungsprotokolls aus dem Jahr 2025 wurde eine Sonderumlage in Höhe von 20.000,00 € aufgrund der Nichtzahlung der Rücklagen von Eigentümern diverser Einheiten beschlossen. Es ist jedoch anzunehmen, dass diese Kosten durch die vorliegende Zwangsversteigerung gedeckt werden.

In vergangenen Eigentümerversammlungen beschlossene Sonderumlagen zur Anschaffung einer Enthärtungsanlage (2023; 6.144 €), wegen Energiekostensteigerung (2023; 10.000 €) sowie zur temporären Deckung erhöhter Ausgaben (2022; 15.000 €) werden als erledigt betrachtet und erklären einen allgemein eher geringen Rücklagenstand.

Per Saldo erfolgt kein Wertabschlag auf Grund von Sonderumlagen.

IV. WERTERMITTLUNG

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gem. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die Wahl des maßgeblichen Verfahrens ist zu begründen.

Objekte der gegenständlichen Art dienen regelmäßig der Erzielung von Erträgen, weshalb sich ihr Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechend vom Ertragswert ableiten.

Näheres zur Wahl des maßgeblichen Verfahrens sowie zur Plausibilitätsprüfung und Kennzahlenanalyse ist den Kapiteln IV.3 ff. zu entnehmen.

IV.1 Bodenwertermittlung

IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens

Der Bodenwert ist gem. § 40 ImmoWertV 2021 primär ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden, was der üblichen Sachverständigen-Praxis entspricht.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Finden sich beispielsweise in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt gem. § 41 ImmoWertV 2021 eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

IV.1.2 Bodenrichtwert

In der Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Kelheim ist für die betreffenden Richtwertzone, zum Stichtag 01.01.2024, ein Wert von 440 €/m² dargestellt.

Dieser ist bezogen auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand, eine durchschnittliche Lage innerhalb des Gebiets, verknüpft mit durchschnittlichen Grundstückseigenschaften.

IV.1.3 Anpassung

Im Zuge einer modellkonformen Wertableitung ist gemäß Vorgaben des zuständigen Gutachterausschusses vom angepassten Bodenrichtwert auszugehen, wobei Anpassungen lediglich in Bezug auf die durch den Gutachterausschuss ausgewiesenen Merkmale vorzunehmen sind.

Konjunkturelle Preisabweichungen oder wertrelevante Umstände des Einzelfalls werden im Zuge der weiteren Wertableitung durch entsprechende Marktanpassungen (Liegenschaftszinssatz) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund einer üblichen Größe, weiter nicht vorhandener Festsetzungen sowie eines durchschnittlichen Zuschnitts und einer üblichen Topografie sind keine Anpassungen auf den Richtwert vorzunehmen.

Es ist zu verdeutlichen, dass es sich an dieser Stelle nicht um einen marktüblichen Bodenwert handelt, sondern lediglich um eine Modellgröße im Rahmen der nachfolgenden Ertragswertermittlung.

IV.1.4 Ermittlung des Bodenwerts

Grundstücksfläche (rentierlich)	2.045 m²	
Bodenrichtwert	440 €/m²	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	440 €/m²	899.800 €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert – Miteigentumsanteil (61,95 / 1.000)		55.743 €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, gerundet		55.740 €

IV.2 Ertragswertermittlung

IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens

IV.2.1.1 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV 2021) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Beim allgemeinen Verfahren ist der um die Bewirtschaftungskosten verminderte Jahresrohertrag (Reinertrag) weiter um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts zu kürzen und sodann über die Restnutzungsdauer zu kapitalisieren.

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen.

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

IV.2.1.2 Verfahrensablauf

Der Rohertrag ergibt sich aus den, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbaren Erträgen.

Dieser ist um die Bewirtschaftungskosten zu kürzen, um den Reinertrag zu erhalten.

Für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung sind folgende jährliche Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind:

- **Verwaltungskosten**

Kosten zur Verwaltung des Grundstücks erforderliche Arbeitskräfte und Einrichtungen, Kosten der Aufsicht, Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;

- **Instandhaltungskosten**

Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;

- **Mietausfallwagnis**

Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

- Betriebskosten

Sofern abweichend von § 2 I Nr. 1 bis 17 Betriebskostenverordnung bzw. keine Umlage der Kosten vertraglich vereinbart wurde;

Die hier zugrunde gelegten Ansätze entstammen den regelmäßig auf Basis des Verbraucherpreisindex fortgeschriebenen Ansätzen der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) bzw. entsprechen den Vorgaben des zuständigen Gutachterausschusses oder Studien der HypZert GmbH.

IV.2.1.3 Liegenschaftszinssätze / Kapitalisierung / Abzinsung

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs.2 ImmoWertV 2021).

Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) abzuleiten.

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen.

Der jeweilige Barwertfaktor ist gem. § 34 ImmoWertV 2021 unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV 2021) zu bestimmen.

IV.2.2 Marktüblicher Rohertrag

Zu etwaig bestehenden miet- oder pachtvertraglichen Bindungen zum Wertermittlungsstichtag ist nichts bekannt.

Hinsichtlich der Ableitung einer marktüblich zu erzielenden Miete, wird der Gewerberaummietspiegel der IHK Ostbayern (2023) herangezogen, der für den Landkreis Kelheim folgende Angaben macht:

Landkreis Kelheim

Stand 2023	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je m² monatlich)*		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
In hervorragender Innenstadtlage	7,00 €	16,00 €	10,00 €
In guter Innenstadtlage	7,00 €	11,00 €	9,00 €
In City-Randlage	5,00 €	8,00 €	6,50 €
In Vorort-Lage	3,50 €	7,50 €	5,50 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	7,00 €	15,00 €	10,00 €
Büro- und Praxisflächen			
In sehr guter Lage	7,00 €	12,00 €	10,00 €
In guter Lage	6,00 €	12,00 €	10,00 €
In mittlerer Lage	6,00 €	11,00 €	7,00 €
In Randlage	5,00 €	8,00 €	6,00 €
Produktions- und Lagerflächen			
Produktions- und Logistikhallen	2,50 €	7,00 €	5,00 €
Überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrsmöglichkeit/Lagerhallen (unbeheizt)	2,00 €	5,00 €	3,00 €
Freilager	0,30 €	1,00 €	0,70 €
Parkplätze (Euro/Stellplatz monatlich)			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	40,00 €	75,00 €	50,00 €
offene Stellplätze inkl. Carports	20,00 €	30,00 €	20,00 €

* Abweichungen z.B. wegen Leerstands, Top-Lage in Zentren, Kleinstflächen oder übergroßen Mietflächen sind möglich

Gegenständlich ist lediglich eine Nutzung als Büro oder Praxis vorstellbar, nicht aber als Laden, weshalb ausschließlich diese Kategorie betrachtet wird.

Allgemein ist festzustellen, dass sich die Mieten für die betreffende Kategorie seit der Auswertung über das Jahr 2023, nicht merklich verändert haben. Der Immobilienpreisindex des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken beschreibt einen Anstieg der Büromieten zwischen 2023 und 2/2025 von lediglich rund 5,5 %. Daher ist die Auswertung auch zum Stichtag im Jahr 2025 als weiterhin repräsentativ anzusehen.

Büro- und Praxisflächen werden in die Lagekategorien von sehr guter Lage bis Randlage unterteilt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich außerhalb, jedoch in der Nähe der Abensberger Altstadt, entlang der mäßig befahrenen Stadionstraße. Die Lage kann als gut bezeichnet werden, wobei auch ausreichend Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden bzw. Patienten vorhanden sind. Die Mieten für die Räume liegen hierfür bei 6,00 bis 12,00 €/m². Der am meisten genannte Wert beziffert sich mit 10,00 €/m².

Eine Marktanpassung über den vdp-Immobilienpreisindex erweitert die Spanne auf 6,33 bis 12,66 €/m² (Durchschnitt 10,55 €/m²).

Darüber hinaus ist regelmäßig zu beobachten, dass neuere und kleinere Einheiten höhere Mieten erzielen als größere und ältere.

Auf Grund der vorliegend durchschnittlichen Größe, der eingeschränkt werbewirksamen Lage sowie der eingeschränkten Parkplatzsituation, wird – trotz des jungen Baualters – der Mietzins nach sachverständigem Ermessen mit 1.175 €/m² bzw. 10,17 €/m² festgelegt. Dies bedeutet einen Ansatz ca. im Bereich des fortgeschriebenen Mittelwerts.

IV.2.3 Wahl des Liegenschaftszinssatzes

Der Gutachterausschuss des Landkreises Kelheim weist in seinem Marktbericht keine Liegenschaftszinssätze für vorliegende, gewerbliche Nutzungen aus. Auch leiten keine sonstigen niederbayerischen oder bayerischen Gutachterausschüsse – die über ein vergleichbares Bodenwertniveau und auch Marktgeschehen verfügen – derartige Zahlen ab.

Ersatzweise wird auf den Immobilienmarktbericht Südhessen, veröffentlicht am 31.12.2024 zurückgegriffen, welcher für den Untersuchungszeitraum 2020 – 2023 den Median für Liegenschaftszinssätze 4,7 % mit einer Standardabweichung von $\pm 2,1$ % für Büro- und Verwaltungsimmobilien ausweist. Der Marktbericht wertet ein vergleichbares Bodenwertniveau aus, weshalb die Heranziehung sachgerecht ist.

Der Immobilienpreisindex des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken beschreibt die Entwicklung der Kapitalisierungszinssätze im Segment der Büroimmobilien bis zum Stichtag mit einem Anstieg von rund 22 %.

Angepasst an den starken Anstieg ergibt sich für den Stichtag ein Median von 5,73 % mit einer Spanne zwischen 3,17 bis 8,28 %.

Bei der Einheit handelt es sich um Teileigentum innerhalb eines Wohn- und Geschäftsgebäudes, was mit einer erhöhten Drittverwendungsfähigkeit und einer potenziellen Umnutzung zu Wohnzwecken einhergeht. Die geringe Größe der Einheit wirkt sich zusätzlich positiv auf die Vermietbarkeit aus, da kleinere Flächen in guten Lagen tendenziell eine breitere Zielgruppe ansprechen.

Die zentrale Lage selbst sowie das über der Referenzauswertung liegende Bodenwertniveau unterstreichen die Attraktivität des Standorts. Zudem ist die Restnutzungsdauer des Objekts aufgrund des verhältnismäßig jungen Baujahres lang, sodass einer nachhaltigen und langfristigen Vermietung der Einheit nichts entgegensteht.

Vor diesem Hintergrund erscheint ein Ansatz des Liegenschaftszinssatzes im unteren Bereich der Spanne sachgerecht.

Nach sachverständigem Ermessen wird der Liegenschaftszinssatz daher zwischen 2. und 3. Quartil der unteren Spannenhälfte mit rund 4,70 % festgelegt.

Die sich aus der Wahl der Liegenschaftszinssatz ergebenden Konsequenzen für den Verkehrswert und dessen Marktbezug sind dem Kapitel IV.3.3 zu entnehmen.

IV.2.4 Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks

1. Rohertrag					
Büroeinheit Nr. 14	GE	115,50 m ²	*	10,17 €/m ² =	1.175 €
Rohertrag pro Monat		115,50 m ²		10,17 €/m ²	1.175 €
Rohertrag pro Jahr		1.175 €	*	12 Monate =	14.100 €

2. Bewirtschaftungskosten					
Verwaltungskosten - Gewerbe		3,0 %	*	14.100 € =	423 €
Instandhaltungskosten - Gewerbe		115,50 m ²	*	14,00 €/m ² =	1.617 €
Mietausfallwagnis - Gewerbe		4,0 %	von	14.100 € =	564 €
Bewirtschaftungskosten pro Jahr		18,47 %	von	14.100 € =	2.604 €

3. Reinertrag					
Rohertrag					14.100 €
Bewirtschaftungskosten					-2.604 €
Reinertrag					11.496 €
Bodenwertverzinsung		55.740 €	*	4,70 % ./.	-2.620 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen					8.876 €

4. Kapitalisierung					
Restnutzungsdauer		54 Jahre			
Liegenschaftszinssatz		4,70 %			
Barwertfaktor der Kapitalisierung		19,4951			

5. Ertragswertableitung					
	Reinertrag		Barwertfaktor		
Ertragswert der baulichen Anlagen	8.876 €	*	19,4951	=	173.039 €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert					55.740 €
vorläufiger Ertragswert					228.779 €
Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV			1,00		
marktangepasster vorläufiger Ertragswert					228.779 €

IV.3 Ableitung des Verkehrswertes

IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Solche können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Diese Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreis Kelheim gibt Pauschalansätze für Tiefgaragen- sowie Außenstellplätze im Rahmen der Auswertung der tatsächlichen Verkäufe an. Daher ist es vorliegend sachgerecht, diese Pauschalen vorliegend hinzuzurechnen.

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 60 ist dem Sondereigentum zugeordnet, wonach ein pauschaler Ansatz von 12.000 € werterhöhend zu berücksichtigen ist.

IV.3.2 Zusammenstellung der Werte

Bezeichnung	Verkehrswert 2025
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	228.779 €
zzgl. boG ⁵ - Tiefgaragenstellplatz	12.000 €
zzgl. / abzgl. Rundung	221 €
Ertragswert / Verkehrswert⁶	241.000 €

KENNZAHLEN – BEZOGEN AUF DEN UNBELASTETEN VERKEHRSWERT (OHNE BOG)

Flächenfaktor	Ertragswert 228.779 €	:	Mietfläche 115,50 m²	=	1.981 €/m²
Ertragsfaktor	Ertragswert 228.779 €	:	Rohertrag 14.100 €/Jahr	=	16,2 -fach
Bruttoanfangsrendite	Rohertrag 14.100 €/Jahr	:	Ertragswert 228.779 €	=	6,2 %
Nettoanfangsrendite ⁷	Reinertrag 11.496 €/Jahr	:	Ertragswert 247.081 €	=	4,7 %

⁵ Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

⁶ Gerundet auf volle 1.000 €

⁷ Pauschale Erwerbsnebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer, Makler) 8 %

IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung

Beim Gutachterausschuss des Landkreises Kelheim wurden am 14.05.2025 vergleichbare Kauffälle aus der Kaufpreissammlung angefordert. Solche konnten allerdings von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht zur Verfügung gestellt werden.

Gleichermaßen veröffentlicht der Gutachterausschuss des Landkreises Kelheim ebenfalls keine Marktdaten für gewerblich genutzte Immobilien. Dies gilt ebenfalls für die sonstigen bayerischen Gutachterausschüsse ähnlicher Landkreise. Deshalb wird ersatzweise auf Marktberichte zurückzugegriffen, welche ein vergleichbares Bodenwertniveau und auch Marktgeschehen abbilden.

Es wird vorliegend auf den Immobilienmarktbericht Südhessen, veröffentlicht am 31.12.2024, zurückgegriffen wird. Dieser wertet ein vergleichbares Bodenwertniveau aus, weshalb die Betrachtung sachgerecht ist. Der Marktbericht beschreibt zunächst eine Spanne an Kaufpreise bei wiederverkauften Büro- und Verwaltungsimmobiliien in den Jahren 2020 bis 2023 von 860 bis 3.210 €/m² mit einem Mittelwert von 1.950 €/m². Die durchschnittlichen Kennzahlen gestalten sich weiter wie folgt:

- Miete: 8,00 bis 12,00 €/m² → Mittel 9,25 €/m²
- Bewirtschaftungskosten: 18 %
- Restnutzungsdauer: 43 Jahre
- Bodenrichtwert: 310 €/m²

Dies bestätigt abschließend die Vergleichbarkeit der Daten.

Fortgeschrieben auf Basis des mehrfach zitierten vdp Index ergibt sich ein Preiserückgang um ca. 10 % und eine angepasste Spanne von 776 bis 2.896 €/m² bei einem Median von 1.759 €/m². Der Flächenfaktor der zu bewertenden Immobilie beträgt 1.981 €/m² Mietfläche und liegt in etwa in der Mitte der oberen Hälfte der Auswertung. Diese überdurchschnittliche Kennzahl ergibt sich vordringlich aus einer mit 54 Jahren höheren Restnutzungsdauer, verglichen mit dem Durchschnitt der Auswertung (43 Jahre) und ist damit schlüssig.

Ferner beschreibt der Marktbericht weitere Kennzahlen für Büro- und Verwaltungsgebäude.

So liegt die Nettorendite der Stichprobe bei 3,2 bis 7,2 % mit einem Median von 5,2 % und der Ertragsfaktor bei 11,1 bis 23,3 mit einem Median von 17,2.

Der mit vorliegend 16,2 durchschnittliche Ertragsfaktor lässt sich erneut insbesondere durch die lange wirtschaftliche Restnutzungsdauer und verhältnismäßig hohe Mietniveau erklären.

Die unter dem Median liegende Nettorendite von 4,7 % ist im vorliegenden Fall sachgerecht, da die Immobilie aufgrund ihrer Eigenschaften (junges Baujahr, neuwertige Ausstattung, geringe Fläche) mit einem geringen wirtschaftlichen Risiko behaftet ist, was eine geringere Renditeerwartung nach sich zieht. Ungeachtet dessen sind im Zeitverlauf, verglichen mit dem Auswertungszeitraum 2020 bis 2023, von zinsbedingt steigenden Renditen schlüssig.

In D-Standorten, also kleinen Städten mit rund 10.000 bis 30.000 Einwohnern, liegen die Renditen deutlich über denen der A- bis C-Städte. Aktuell bewegen sich die Bruttoanfangsrenditen in der Regel zwischen 6,5 % und 7,0 %. Für eine 15.000-Einwohner-Stadt in der Metropolregion München fällt der Risikoaufschlag etwas geringer aus, sodass ein geringerer Wert mit rund 6,2 % schlüssig ausfällt. Dies auch wegen der Teileigentumseigenschaft mit der Möglichkeit einer Umnutzung.

Vor diesem Hintergrund ist er zuvor ermittelten Verkehrswert als sach- und marktgerecht zu betrachten.



IV.3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für den **Miteigentumsanteil** am Grundstück **Stadionstraße 11, 93326 Abensberg – Flurstück Nr. 1207/1, Gemarkung Abensberg i. H. v. 61,95 und 1,0 / 1.000 i. V. m. dem Sondereigentum an der Büroeinheit Nr. 14 samt Balkon, dem Kellerraum Nr. 36** wurde zum **Wertermittlungsstichtag 20. August 2025** wie folgt ermittelt:

229.000 €

(zweihundertneunundzwanzigtausend Euro)

Aufzuteilen ist dieser Wert auf das Sondereigentum Büro im OG mit 226.000 €

und

den Abstellraum im KG mit 3.000 €

Es entspricht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ist damit als üblich anzusehen, dass sowohl gewerbliches Teileigentum als auch Wohnungseigentum über ein Kellerabteil verfügen. Die auf Basis einschlägiger Marktdaten plausibilisierten Verkehrswerte spiegeln dies wertmäßig wider. Dem Kellerabteil wird ein Mietwert von 3 €/m² zugeschrieben, sodass der Verkehrswert deshalb mit 3.000 € zu beziffern ist. Es wird allerdings dringend angeraten, das Kellerabteil im Gesamtausgebot mit dem Teileigentum zu versteigern.

Der Verkehrswert für den **Miteigentumsanteil** am Grundstück **Stadionstraße 11 und 13, 93326 Abensberg – Flurstück Nr. 1207/1, Gemarkung Abensberg i. H. v. 2,0 / 1.000 i. V. m. dem Sondereigentum an dem TG-Stellplatz Nr. 60** wurde zum **Wertermittlungsstichtag 20. August 2025** wie folgt ermittelt:

12.000 €

(zwölftausend Euro)



Vorstehendes Gutachten wurde von der Unterzeichnerin als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, persönlich bzw. unter ihrer Anleitung, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

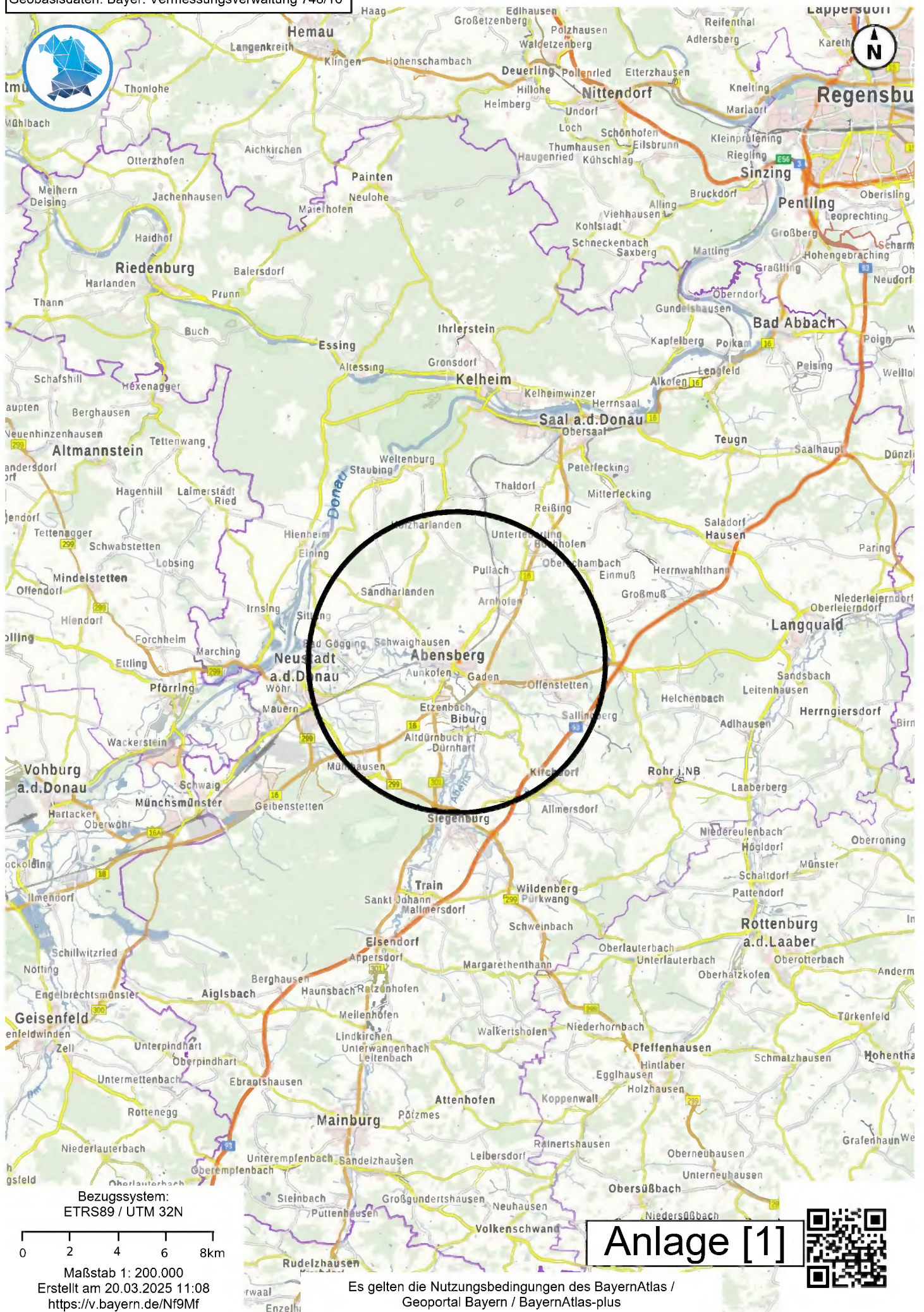
Die Sachverständige hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht.

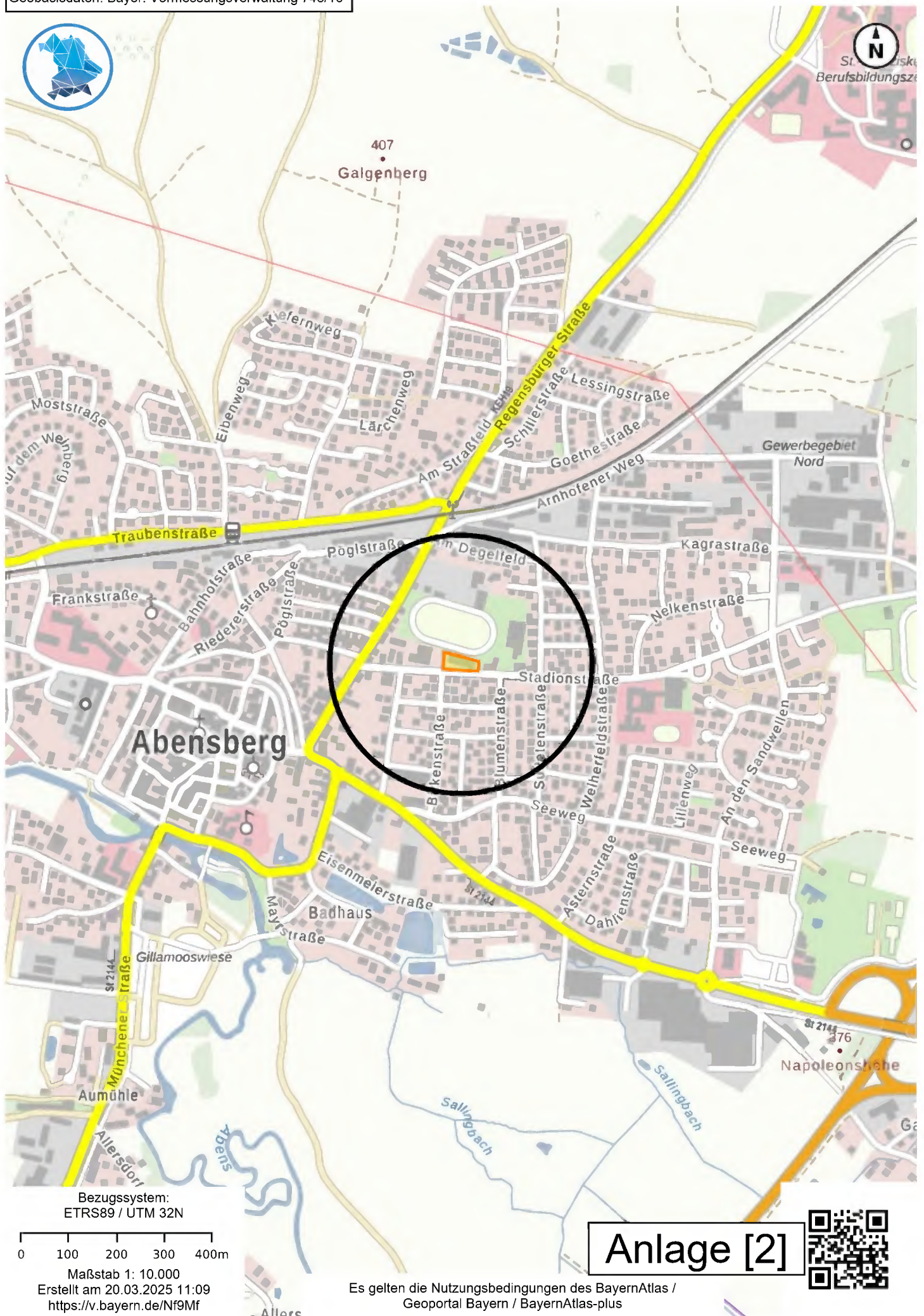
Diese darf nur zweckgebunden verwendet werden, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.

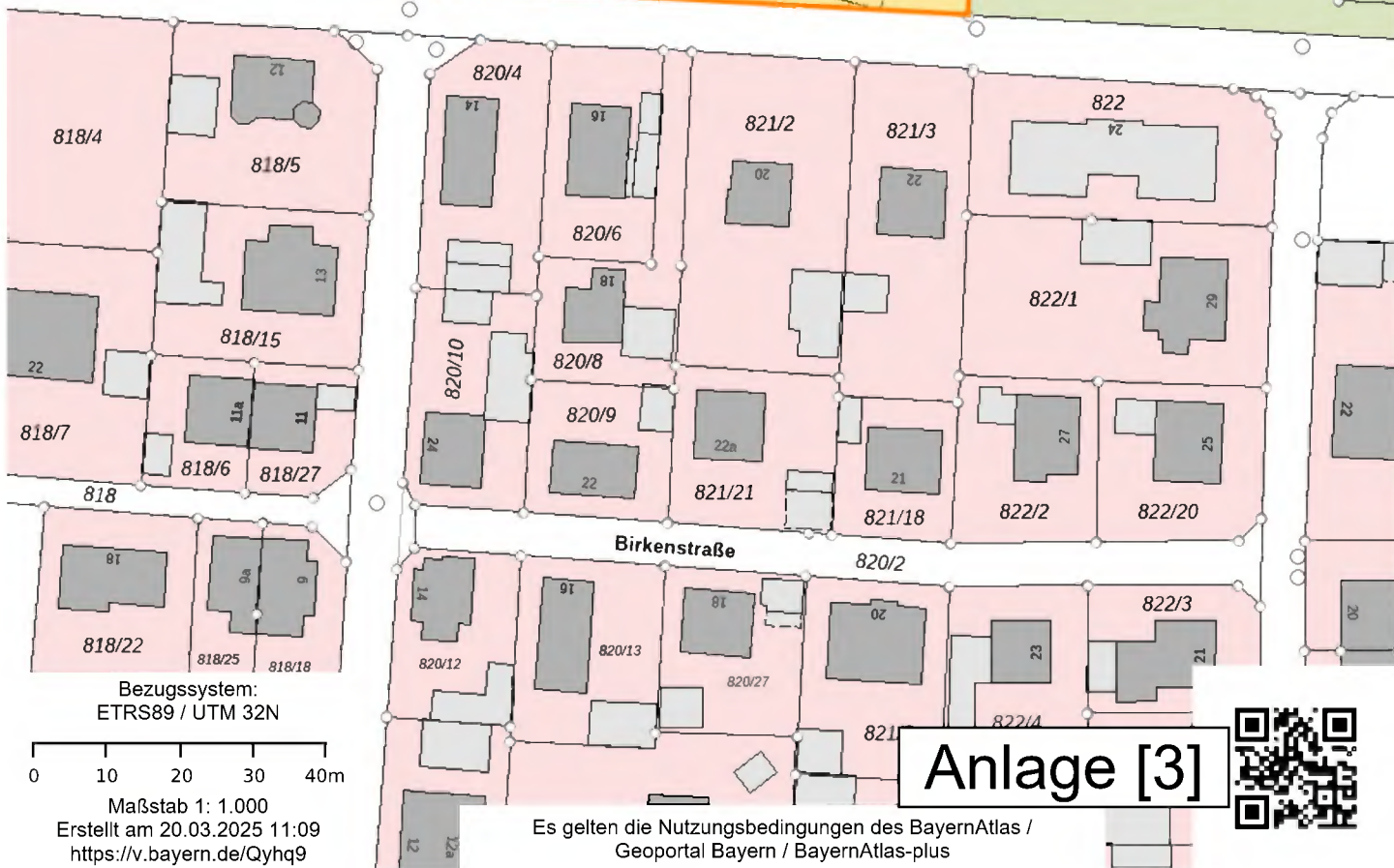
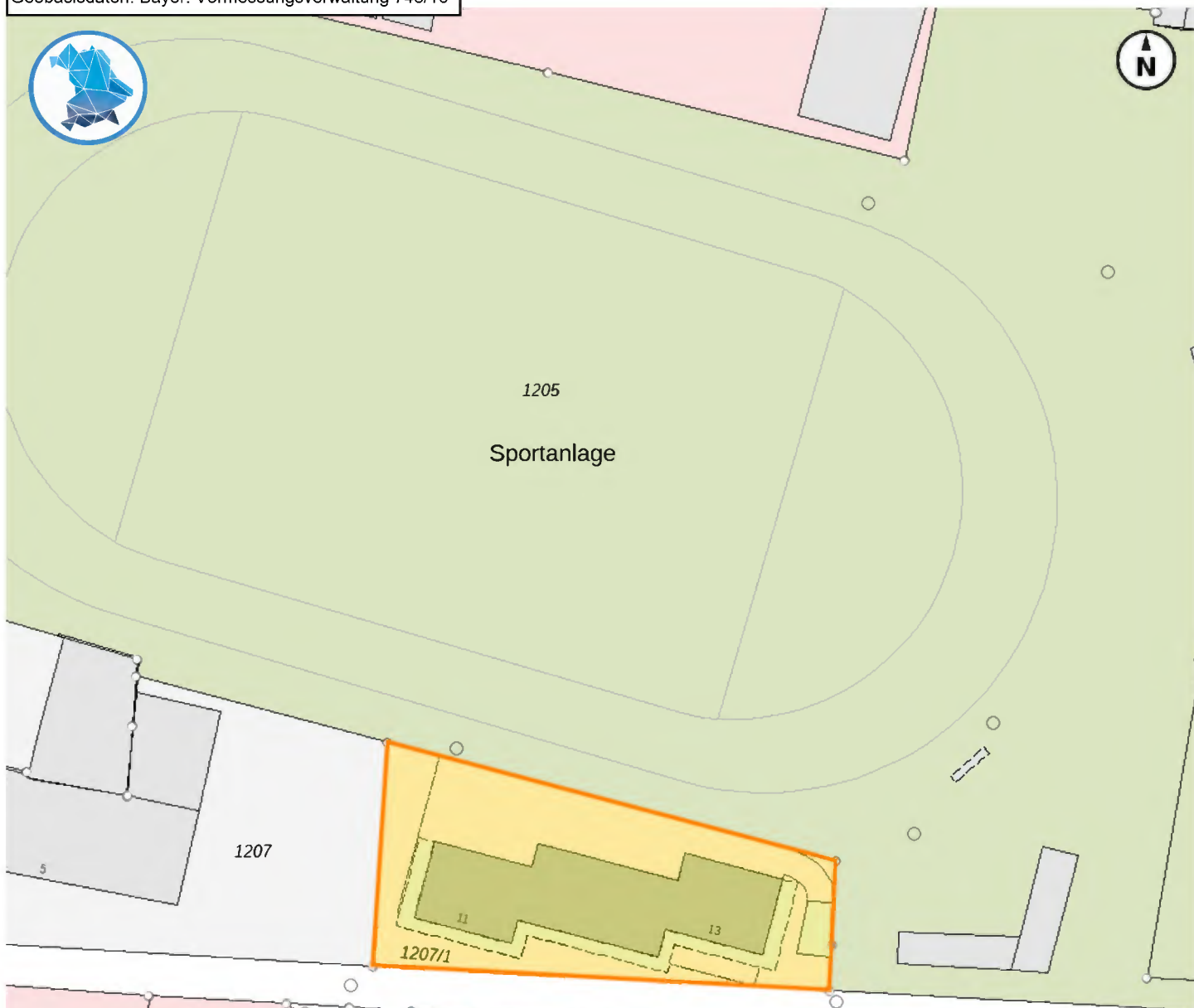
[REDACTED]

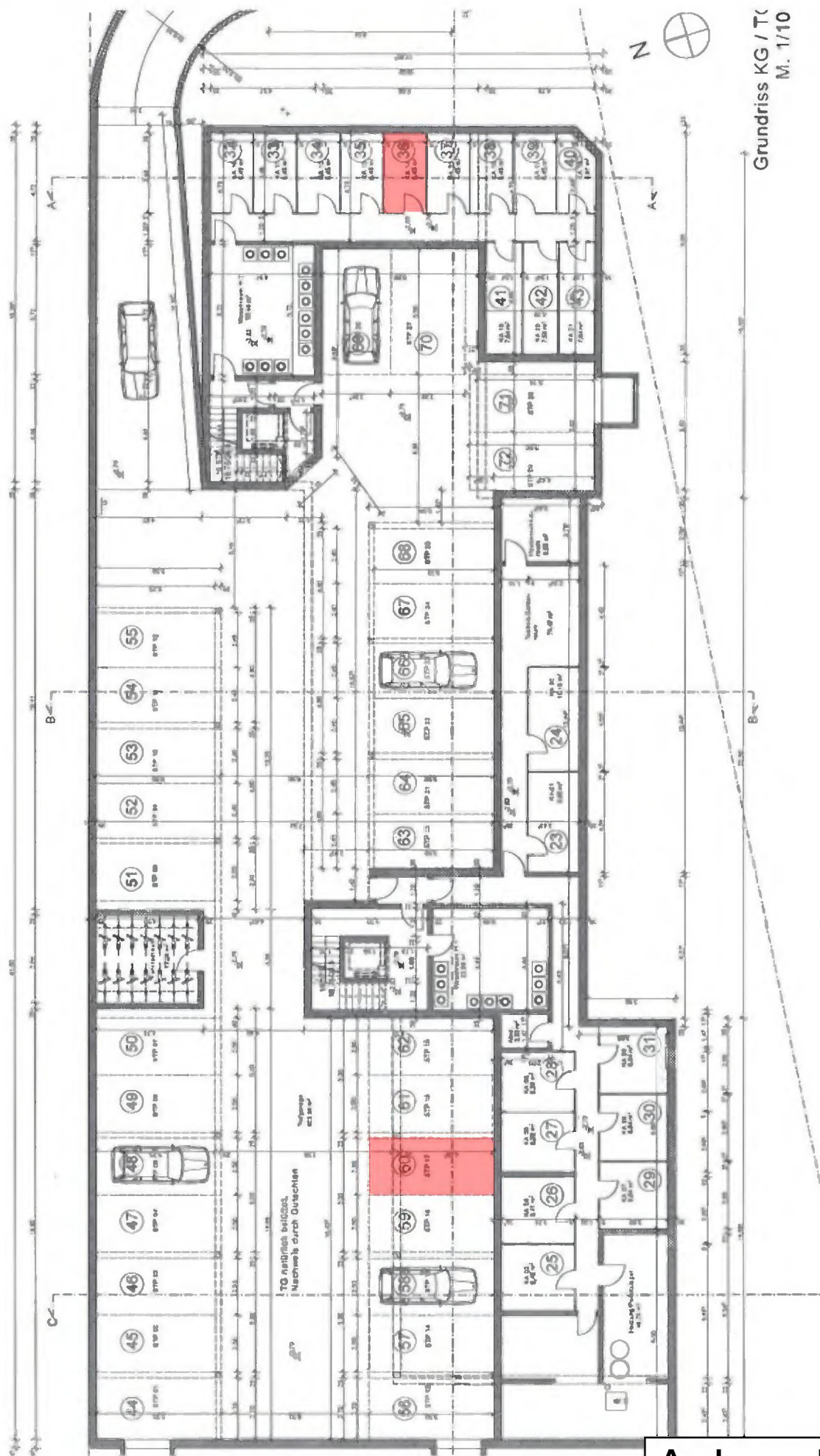
[REDACTED]

[REDACTED]









Grundriss KG / TC
M. 1/10

Anlage [5.1]

Anlage [6]

Netto-Raumfläche nach DIN 277

Gebäude 1 - Wohn- und Geschäftshaus		(Basis: Pläne vom 11.04.2018)			
Geschossebene / Einheit / Raum		Länge	Breite	Ansatz	
Büroeinheit Nr. 14		Putzabzug:	3%	=	115,50 m²
	Garderobe / Windfang			100 % =	7,46 m²
	WC			100 % =	7,38 m²
	Abstellraum / Speise			100 % =	3,44 m²
	Flur			100 % =	10,00 m²
	Bürofläche			100 % =	29,25 m²
	Einzelbüro 1			100 % =	13,66 m²
	Empfang			100 % =	13,16 m²
	Einzelbüro 2			100 % =	14,10 m²
	Balkon (nach sachverst. Ermessen zu 1/2)			50 % =	20,62 m²
Netto-Raumfläche - Gebäude 1, gesamt					115,50 m²

Aufnahmen vom 20.08.2025

Anlage [7]



Wohn- und Geschäftshaus
Gemeinschaftseigentum
Südostansicht



Wohn- und Geschäftshaus
Gemeinschaftseigentum
Nordostansicht



Wohn- und Geschäftshaus
Gemeinschaftseigentum
Nordansicht



Wohn- und Geschäftshaus
Gemeinschaftseigentum
Nordansicht



Wohn- und Geschäftshaus
Gemeinschaftseigentum
Nordwestansicht



Wohn- und Geschäftshaus
Gemeinschaftseigentum
Südwestansicht

Aufnahmen vom 20.08.2025

Anlage [7]



Einfahrt Tiefgarage
Gemeinschaftseigentum
Südostansicht



Einfahrt Tiefgarage
Gemeinschaftseigentum
Nordwestansicht



Steingarten
Gemeinschaftseigentum
Blick Richtung Westen
entlang nördlicher Grundstücksgrenze



Wohn- und Geschäftshaus
Gemeinschaftseigentum
Eingang



Wohn- und Geschäftshaus
Erdgeschoss
Gemeinschaftseigentum
Gemeinschaftsflur



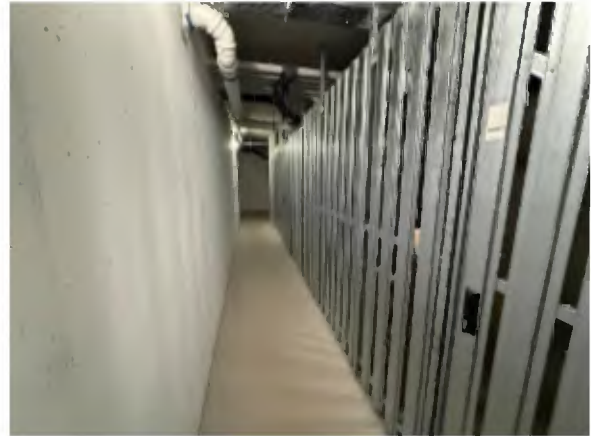
Wohn- und Geschäftshaus
Gemeinschaftseigentum
Aufzug

Aufnahmen vom 20.08.2025

Anlage [7]



Wohn- und Geschäftshaus
Kellergeschoss
Gemeinschaftseigentum
Flur



Wohn- und Geschäftshaus
Kellergeschoss
Gemeinschaftseigentum
Kellerabteile



Wohn- und Geschäftshaus
Kellergeschoss
Gemeinschaftseigentum
Hausanschlussraum



Wohn- und Geschäftshaus
Kellergeschoss
Sondereigentum
Kellerabteil



Wohn- und Geschäftshaus
Kellergeschoss
Gemeinschaftseigentum
Heizung



Wohn- und Geschäftshaus
Kellergeschoss
Gemeinschaftseigentum
Pelletlager

Aufnahmen vom 20.08.2025

Anlage [7]



Wohn- und Geschäftshaus
Kellergeschoss
Gemeinschaftseigentum
Tiefgarage



Wohn- und Geschäftshaus
Kellergeschoss
Gemeinschaftseigentum
Zufahrt Tiefgarage



Wohn- und Geschäftshaus
Kellergeschoss
Gemeinschaftseigentum
Fahrradraum



Wohn- und Geschäftshaus
Kellergeschoss
Gemeinschaftseigentum
Waschraum