



über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Auftraggeber: Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht
Augustenstraße 3, 93049 Regensburg



Verkehrswert: 366.000 €

Ausfertigungen: 5 Stück (inkl. Büro- / Digitalausfertigung)

Abensberg, 7. November 2024

[REDACTED]

ZUSAMMENFASSUNG**Auftrag:**

Ortsbesichtigung	5. September 2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Wertermittlungstichtag	5. September 2024
Auftraggeber	Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht
Art / Verwendungszweck	Verkehrswertgutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Grundstück:

Adresse	Eichenstraße 2, 93176 Beratzhausen
Flurstücknummer	Flurstück 1343/8, Gemarkung Mausheim
Grundstücksgröße	757 m ²
Lage / Baurecht	Bebauungsplan / Allgemeines Wohngebiet gem. § 30 BauGB

Gebäude:

Objektart / Nutzung	Zweifamilienhaus mit Doppelgarage
Baujahr	ca. 1971
Bruttogrundfläche	ca. 511 m ²
Wohnfläche	ca. 184 m ²
Ausstattung	Standardstufe ca. 2,3 von 5 gem. Anlage 4 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	27 Jahre

Wertermittlung:

Bodenwert (modellkonform)	181.680 €
Sachwert	406.628 € 2.210 €/m ² WoFl 1.223 €/m ² Gebäude
boG ¹	- 40.663 € (Wertnachteil des Instandhaltungsstaus)

Verkehrswert² **rd. 366.000 €** → abgeleitet vom Sachwert

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	7
I.7 Unterlagen	8
I.8 Bewertungsgrundsätze	9
 II. Grundbuch	 10
II.1 Deckblatt	10
II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)	10
II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)	10
II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	10
II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	10
 III. Objektbeschreibung	 11
III.1 Beschreibung des Grundstücks	11
III.1.1 Lagemerkmale	11
III.1.1.1 Basisdaten	11
III.1.1.2 Makrostandort	12
III.1.1.3 Mikrostandort	13
III.1.1.4 Umgebungsbebauung	13
III.1.1.5 Demografische Entwicklung	14
III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften	15
III.1.3 Erschließung	15
III.1.4 Baurechtlicher Zustand	16
III.1.5 Außenanlagen	16

III.2 Beschreibung Gebäude 1 – Wohnhaus.....	18
III.2.1 Baujahr – Zweckbestimmung – Nutzung	18
III.2.2 Ertragsverhältnisse	18
III.2.3 Rohbau	18
III.2.4 Ausbau.....	19
III.2.4.1 Kellergeschoss	19
III.2.4.2 Erdgeschoss.....	20
III.2.3.3 Obergeschoss	21
III.2.4.4 Dachgeschoss.....	21
III.2.4.5 Fassaden.....	21
 III.3 Beschreibung Gebäude 2 – Doppelgarage	22
III.3.1 Baujahr – Zweckbestimmung – Nutzung	22
III.3.2 Ertragsverhältnisse	22
III.3.3 Rohbau	22
III.3.4 Ausbau.....	23
 III.4 Baulicher Zustand	24
III.4.1 Wirtschaftliche Gestaltung.....	24
III.4.2 Nutzungsdauer.....	25
III.4.3 Baulicher Unterhaltungszustand.....	26
III.4.4 Energetische Eigenschaften.....	27
 IV. Wertermittlung.....	28
IV.1 Bodenwertermittlung	28
IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens.....	28
IV.1.2 Bodenrichtwert.....	29
IV.1.3 Anpassung	29
IV.1.4 Ermittlung des Bodenwerts	29

IV.2 Sachwertermittlung	30
IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens	30
IV.2.1.1 Vorläufiger Sachwert	30
IV.2.1.2 Marktanpassung	31
IV.2.2 Wertrelevante Basisdaten	31
IV.2.2.1 Normalherstellungskosten	31
IV.2.2.2 Außenanlagen	32
IV.2.2.3 Sachwertfaktor	32
IV.2.3 Ermittlung Sachwert Grundstück	35
IV.3 Ableitung des Verkehrswertes	38
IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
IV.3.2 Zusammenstellung der Werte	41
IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung	41
IV.3.4 Verkehrswert	44

ANLAGENVERZEICHNIS

Nr.	Bezeichnung	Datum	Maßstab	Seiten
1.	Landkarte	07.05.2024	1 : 200.000	1
2.	Ortsplan	07.05.2024	1 : 10.000	1
3.	Lageplan	07.05.2024	1 : 1.000	1
4.	Auszug aus dem Bebauungsplan	10.10.1967	-	8
5.	Planunterlagen			
5.1	Grundriss Kellergeschoss	10.03.1970	-	1
5.2	Grundriss Erdgeschoss	10.03.1970	-	1
5.3	Grundrisssskizze Obergeschoss	10.03.1970	-	1
5.4	Schnitt	10.03.1970	-	1
6.	Ermittlung Bruttogrund- / Geschossfläche	06.11.2024	-	2
7.	Ermittlung Wohnfläche	06.11.2024	-	1
8.	Fotodokumentation	05.09.2024	48 Fotos	8
Seitenzahl der Anlagen				26

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

Zweifamilienhaus mit Doppelgarage

Eichenstraße 2

93176 Beratzhausen

Flst. Nr. 1343/8 - Gemarkung Mausheim

I.4 Stichtage

Wertermittlungsstichtag: 5. September 2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: entspricht Wertermittlungsstichtag

I.5 Ortsbesichtigung

Zeitpunkt: 05.09.2024 - 15:10 bis 16:35 Uhr

Umfang: Grundstück und Gebäude mit sämtlichen Räumen;

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:

- Grundbuchauszug Band 22 / Blatt 836 Mausheim vom 06.03.2024

b) vom Büro TSH besorgt:

- Auszüge aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Regensburg vom 09.09.2024
- Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss Landkreis Regensburg vom 24.05.2024
- Flächennutzungsplan Beratzhausen Fassung vom 30.11.2023
- Bebauungsplan + Vorschriften + Legende + Gebiet + Schnitte vom 16.09.1965
- Planunterlagen:
 - Wohnhausneubau mit Garagen
 - Lageplan
 - Ansicht Nordost + Südost + Nordwest + Südwest
 - Grundriss KG + Grundriss EG
 - Flächenberechnungen vom 18.08.2016

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 Wertermittlungstichtags, 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:	Regensburg	Band:	22
Grundbuch:	Mausheim	Blatt:	836
Ausdruck:	06.03.2024		

II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1343/8	Eichenstraße 2, Gebäude- und Freifläche	757 m²

II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)

2

II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

- Gewerbebetriebsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1346 – gemäß Bewilligung vom 20.04.1966;
 - Die Zwangsversteigerung ist angeordnet – Amtsgericht Regensburg Az.: 1 K 8/24 – eingetragen am 06.03.2024;
- *Aufgrund der vorliegenden und nachhaltigen Wohnnutzung des Bewertungsobjektes ist nicht von einer Einschränkung durch die Gewerbebetriebsbeschränkung auszugehen.*

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. OBJEKTDESCHEIBUNG

III.1 Beschreibung des Grundstücks

III.1.1 Lagemerkmale

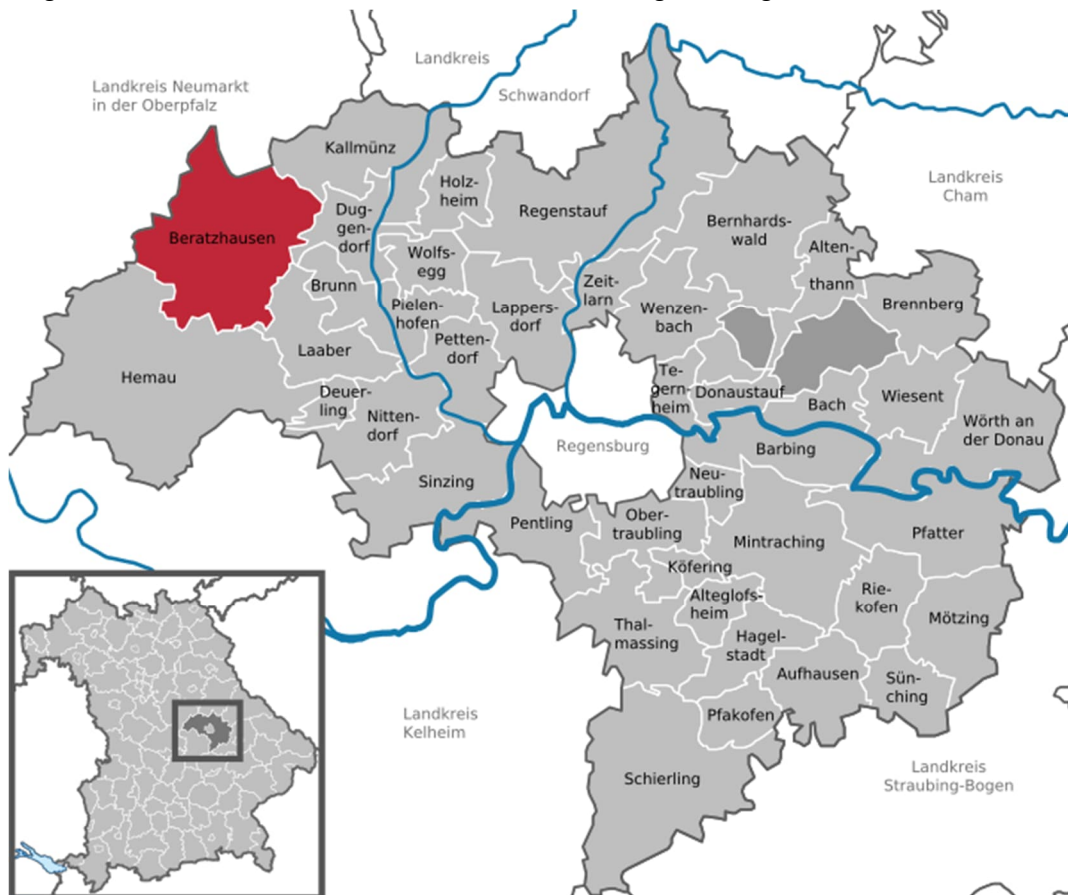
III.1.1.1 Basisdaten³

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberpfalz
Landkreis:	Regensburg
Höhe:	ca. 467 m ü. NHN
Fläche:	72,51 km ²
Einwohner:	5.709 (31.12.2023)
Bevölkerungsdichte:	79 Einwohner je km ²
Homepage:	www.beratzhausen.com

Wappen:



Lage des Marktes Beratzhausen im Landkreis Regensburg:



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

III.1.1.2 Makrostandort

Beratzhausen ist ein Markt im Landkreis Regensburg in der Oberpfalz, gelegen im Tal der Schwarzen Laber, einem Nebenfluss der Naab.

Durch das Gemeindegebiet führt die Autobahn A3 (Passau – Nürnberg), die eine gute Verbindung nach Regensburg und Nürnberg bietet. Zudem ist Beratzhausen durch die Bahnstrecke Regensburg – Nürnberg direkt an das regionale Schienennetz der Deutschen Bahn angebunden, was Pendlern und Reisenden gute Verbindungen im Nahverkehr ermöglicht.

In Beratzhausen finden sich zudem alle wichtigen Grundversorgungsanlaufstellen, wie Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomie und medizinische Versorgungseinrichtungen. Kinderbetreuungs- und Bildungsangebot ist in Beratzhausen in Form einer Grundschule sowie diversen Kindergärten vorhanden.

Die naturnahe Umgebung der Schwarzen Laber und die Vielzahl an Rad- und Wanderwegen bieten den Einwohnern zudem umfangreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Wirtschaftlich orientiert sich Beratzhausen an der starken Wirtschaftsregion Regensburg, die als wichtiges Zentrum für Industrie, Dienstleistungen und Bildung gilt.

Die Nähe zu den großen Arbeitgebern in Regensburg, darunter das BMW-Werk und verschiedene Institutionen der Hochschulbildung, bietet den Bewohnern von Beratzhausen vielfältige Arbeits- und Bildungsmöglichkeiten.

Zusammengefasst ist die Makrolage von Beratzhausen als durchschnittlich einzustufen, was auf die erholsame Wohnlage in landschaftlich ansprechender Umgebung, verbunden mit einer angemessener Verkehrsanbindung, für einen Markt der vorliegenden Größe, zurückzuführen ist. Positiv hervorzuheben ist die Nähe zur Stadt Regensburg.

Wichtige Entfernungen:

Beratzhausen	-	Regensburg	ca. 33 km
Beratzhausen	-	Nürnberg	ca. 88 km
Beratzhausen	-	Flughafen Nürnberg	ca. 88 km
Beratzhausen	-	Flughafen München	ca. 123 km

III.1.1.3 Mikrostandort

Das zu bewertende Objekt liegt im südlichen Teil des Gemeindegebiets von Beratzhausen. Das Gebäude befindet sich in einem Siedlungsgebiet, das vorwiegend geprägt ist durch eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Besondere Immissionen konnten im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden.

In fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt gibt es Anlaufstellen des täglichen Bedarfs in Form eines Getränkemarktes, einer Bäckerei, eines kleinen Marktladens sowie einer Apotheke. Des Weiteren befinden sich ca. 1,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt ein Supermarkt und ein Discounter. Fußläufig erreichbar sind auch gastronomische Einrichtungen.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist durch die direkte Nähe von lediglich ca. 150 m zum Bahnhof gegeben, welcher an die gut frequentierte Bahnstrecke Regensburg – Nürnberg angebunden ist. Dort befindet sich auch die nächstgelegene Bushaltestelle. Die Autobahn A3 (Nürnberg – Passau) ist in ca. 7,5 km über die Autobahnauffahrt „Beratzhausen“ anfahrbar.

Insgesamt ist die Mikrolage – bzw. Wohnlage aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung, der ruhigen Wohnlage und den Möglichkeiten zur Nahversorgung als gut einzustufen.

III.1.1.4 Umgebungsbebauung

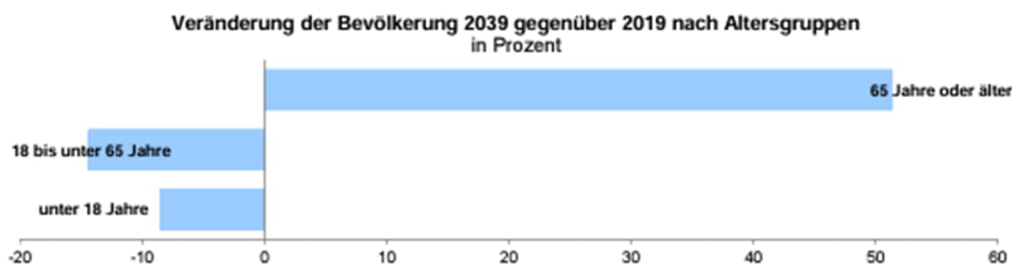
Westen:	Mehrfamilienhaus, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss;
Süden:	wie vor;
Osten:	kleinere Wohnhäuser Erdgeschoss, Dachgeschoss;
Norden:	freies Grundstück;

III.1.1.5 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 09 375 118 Beratzhausen

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 560	957	3 486	1 117
2020	5 600	1 000	3 500	1 100
2021	5 600	1 000	3 400	1 200
2022	5 600	900	3 400	1 200
2023	5 600	900	3 400	1 200
2024	5 600	900	3 400	1 300
2025	5 600	900	3 300	1 300
2026	5 600	900	3 300	1 300
2027	5 600	900	3 200	1 400
2028	5 500	900	3 200	1 400
2029	5 500	900	3 100	1 500
2030	5 500	900	3 100	1 500
2031	5 500	900	3 100	1 600
2032	5 500	900	3 000	1 600
2033	5 500	900	3 000	1 600
2034	5 500	900	3 000	1 600
2035	5 500	900	3 000	1 700
2036	5 500	900	3 000	1 700
2037	5 500	900	3 000	1 700
2038	5 600	900	3 000	1 700
2039	5 600	900	3 000	1 700



Es ist demnach allgemein von einem geringen Anstieg der Bevölkerung auszugehen, wobei eine Abwanderung im Bereich unter 18-Jährigen und der 18- bis 65-Jährigen prognostiziert wird. Der Anteil derjenigen älter als 65 nimmt zu.

III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften

Oberfläche:	leicht Richtung Süden und Nordosten geneigt;
Baugrund:	offensichtlich tragfähig, lehmig gemäß Auskunft Bauamt;
Grundwasser:	nicht bekannt;
Form:	kompakt, südöstliche Ecke entlang Straße abgerundet;
Mittlere Abmessungen:	27,20 m x 27,80 m;
Altlasten:	nicht bekannt, Annahme eines Altlasten freien Zustands;
Überschwemmungsgebiet:	nein
Denkmalschutz:	nein

III.1.3 Erschließung

Straße:	Eichenstraße, asphaltiert, entlang der Südgrenze; Lindenstraße, wie vor, entlang der Ostgrenze;
Wasser, Kanal:	vorhanden
Strom, Telefon:	vorhanden
Gasanschluss:	nicht vorhanden;
TV / Internet:	vorhanden;
Beiträge:	Die Erschließungsbeiträge für die Sparten Straße, Wasser und Kanal sind nach Auskunft des Marktes Beratzhausen sowie des Zweckverbands zur Wasserversorgung abgegolten. Es ist entsprechend von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand auszugehen.

III.1.4 Baurechtlicher Zustand

Gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan des Marktes Beratzhausen vom 30.11.2023 ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche (W) einzustufen. Bei Wohnbauflächen handelt es sich regelmäßig um reine, allgemeine oder besondere Wohngebiete (WR, WA bzw. WB). Deren mögliche Nutzungen sind in den § 3, 4 und 4a BauNVO definiert.

Ferner existiert der Bebauungsplan „Oberndorf Ost“ vom 05. Juli 1971. Dieser teilt die Gebietseinordnung und gibt Baugrenzen und somit das bebaubare Baufenster vor. Zudem gibt es Vorgaben zur Errichtung der festgeschriebenen Vollgeschosse, im Fall des Bewertungsobjektes von einem Erdgeschoss und einem weiteren Vollgeschoss.

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 ImmoWertV zu bewerten.

III.1.5 Außenanlagen

Verkehrsflächen:

Bereich Kanalhausanschluss:	1 Plattenreihe Waschbetonplatten bis Kontrollschacht Osten, vermoost, Flechten besetzt;
Treppe Garage Nordseite:	ca. 3 Stufen, belegt, Granitplatten;
Hausumgang:	belegt, Kunststeinfliesen, alt, vergraut, Bereich Lichtschächte abgerissen;
Hausumgang südseitig:	Bruchsteinplatten, ca. 4 Steigungen bis Terrasse, Natursteinplatten;
Terrasse:	Natursteinplatten wie vor, vereinzelt Risse;
Einfahrtsbereich:	ca. 4 Steigungen bis Terrasse;
Zugang entlang Wohnhaus:	Natursteinplatten, Granit;
Hauseingang:	ca. 3 Steigungen, Podest;
Zufahrt Doppelgarage:	Betonverbundsteinpflaster, H-Steine, aus dem Baujahr, teilweise Verformungen;

Grünflächen:

Allgemein:	Grasflächen, einfach, Unkraut, Moos, Randbereich Buchssträucher;
Terrassenbereich:	einzelne Buchssträucher, Himbeerstrauch, einfach;

Einfriedung:

Süden:	Holzplattenlattenzaun, einfach, quer verlegt, zwischen verzinkten T-Säulen, Baujahr, Stahlbetonsockel, Verankerungen T-Säulen, in vielen Fällen gerissen;
Osten:	wie vor, hinterer Bereich vorgesetzt Buchssträucher;
Norden:	wie vor;
Westen:	Maschendraht, Grenzbebauung Garage;



III.2 Beschreibung Gebäude 1 – Wohnhaus

III.2.1 Baujahr – Zweckbestimmung – Nutzung

Das Gebäude war ca. 1971 bezugsfertig. Es wurde als Zweifamilienwohnhaus errichtet und wird seither zu Wohnzwecken genutzt.

III.2.2 Ertragsverhältnisse

Allgemein: Das Gebäude wurde nachrichtlich zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt, weshalb nicht von mietvertraglichen Bindungen ausgegangen wird.

III.2.3 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente
Bauart:	Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss
Außenwände:	
Kellergeschoss:	vermutlich Mauerwerk;
Erd- / Obergeschoss:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbeton
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Dachstuhl:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl;
Dacheindeckung:	Flachdachpfannen, glasiert, erneuert ca. 2012, weinrot;
Dach:	im Zuge der Neueindeckung keine Ertüchtigung der Dämmung, entspricht Standard 1971;
Treppen:	Stahlbeton, belegt, Marmorplatten;

III.2.4 Ausbau

III.2.4.1 Kellergeschoss

Lichte Raumhöhe:	niedrig
Boden:	Kunststeinfliesen, Terrazzooptik, bei 2 Räumen Fliesen ausgetauscht bzw. überfließt;
Wände / Decken:	verputzt, gestrichen;
Fenster:	Kunststoff, Isolierverglasung, erneuert, ca. 2004, gemäß Rechnung;
Türen:	Metallumfassungszargen, Holztürblätter, einfach, verschiedene Ausführungen, lackiert, braun, Mahagoni, FH-Türen, Blechtüren, einfach;
Waschraum:	Waschbecken, Gebrauchsspuren, 2 Waschmaschinenanschlüsse, Bodenablauf;
Elektroinstallation:	auf Putz bzw. unter Putz, einfach, Baujahr;
Technische Ausstattung:	Ölzentralheizung, ausgetauscht, ca. 1990 - 1995, standgeschweißter Öltank, Baujahr 1971, Fassungsvermögen, ca. 9.800 Liter;
Treppenhaus:	
Außenwand:	Lichtbänder, Glasbausteine;
Wände:	verputzt, gestrichen;
Harfengitter:	innen, Kellergeschoss bis Obergeschoss, Handlauf, einfach, Innenseite, Treppenauge;
Technische Ausstattung:	Rippenheizkörper, im Obergeschoss kein Heizkörper;
Decken:	Außenecke Nordwesten, Schimmelbefall, horizontaler Riss, Deckenunterkante, über Erdgeschoss, abgerissen, gesamte Länge Treppe;
Zu Dachgeschoss:	Holzeinschubtreppe
Hauseingangstüre:	erneuert, ca. 2004/2005, Kunststoff, Edelstahlbeschläge, innerer Griff locker;

III.2.4.2 Erdgeschoss

Boden:	PVC, teilweise Holzoptik, teilweise beige Farbe;
Wohnzimmer:	Mosaikparkett
Wände / Decken:	verputzt, gestrichen;
Fenster:	Kunststoff, Isolierverglasung, ca. 1998;
Rollläden:	außen, Kunststoff;
Türen:	erneuert, ca. 2005, Holztüren, Buchenfurnier, Edelstahlbeschlag, teilweise Glasausschnitt, Metallumfassungszargen, sehr einfach;
Bad:	Waschbecken, feine Risse, Badewanne, Ursprungsbaupjahr, nicht mehr vermittelbar;
Boden:	gefliest, Ursprungsbaupjahr;
Wände:	ca. 1,40 m hoch gefliest, Ursprungsbaupjahr;
Elektroinstallation:	Standard, Baujahr, nicht zeitgemäß, lt. Auskunft 2 Stromzähler vorhanden, Erdgeschoss und Obergeschoss;
Technische Ausstattung:	Rippenheizkörper in Fensternischen;
WC:	Stand-WC, erneuert, Druckspülung, Handwaschbecken, Ursprungsbaupjahr, Kaltwasser, nicht mehr vermittelbar;
Boden:	wie Bad;
Wände:	Umgriffsfläche um Waschbecken gefliest, Rest verputzt, gestrichen;
Decke:	verputzt, gestrichen;

III.2.3.3 Obergeschoss

Boden:	PVC, verschiedene Arten;
Flur:	PVC-Fliesen;
Wohnzimmer:	Mosaikparkett
Fenster:	wie Erdgeschoss, erneuert, ca. 1999;
Türen:	wie Erdgeschoss, erneuert, ca. 2005;
Bad:	Objekte vorhanden, nachrichtlich nicht benutzbar und Abläufe undicht, nicht mehr vermittelbar;
WC:	benutzbar, Toilettendeckel beschädigt, geklebt, nicht mehr vermittelbar;
Sonstiges:	Küche umgenutzt zu Schlafzimmer, Anschlüsse vorhanden;
Balkon:	
Boden:	gefliest, Einzelne gerissen;
Geländer:	Metallrahmen, holzartige Kunststoffpaneele;
Sonst:	wie Erdgeschoss;

III.2.4.4 Dachgeschoss

Boden:	Estrich
Giebelwände:	verputzt, nicht gestrichen;
Dachflächen:	nicht gedämmt, Tonziegel sichtbar, außenseitig glasiert;
Giebelfenster:	Kunststoff, erneuert, ca. 1999;
Elektroinstallation:	Schiffsbodenleuchte
Sonstiges:	keine Ausbaubaureserve;

III.2.4.5 Fassaden

Allgemein:	verputzt, Strukturputz, gestrichen;
Sockel:	verputzt, farblich abgesetzt;

III.3 Beschreibung Gebäude 2 – Doppelgarage

III.3.1 Baujahr – Zweckbestimmung – Nutzung

Das Gebäude wurde zusammen mit dem Wohnhaus - ca. 1971 - als Doppelgarage und zu Abstellzwecken errichtet und wird seither dementsprechend genutzt.

III.3.2 Ertragsverhältnisse

Allgemein:	Das Gebäude wurde nachrichtlich zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt, weshalb nicht von mietvertraglichen Bindungen ausgegangen wird.
------------	---

III.3.3 Rohbau

Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente;
Außenwände:	Mauerwerk
Konstruktion:	vermutlich Holzbalkenlage;
Dach:	ca. 2 – 3 Jahre nach Hausneueindeckung, ausgetauscht gegen Wellblech, braun, Dachabschlussverblechung, Schrauben lösen sich, Raum zwischen Wohnhaus und Garage eingehaust, Durchgang, Schaden sichtbar, im Mittelbereich Deckenputz abgefallen, Risse in der Mitte der schräg von Traufe zum Ortgang verlegten Garagendecke;

III.3.4 Ausbau

Boden:	Estrich, ohne Beschichtung, teilweise Risse, Absandungen;
Schmiergrube:	ca. 3,0 x 1,50 m Tiefe;
Wände:	verputzt, gestrichen, Übergang Decke, Putzausbrüche;
Decken:	Putzablösungen, großflächig, darunter Gittergewebe, Putzträger, möglicherweise Holzfaserzementplatten, Untergrund nicht genau bekannt;
Fenster:	Glasbausteine
Tore:	2 Metallschwingtore, Baujahr;
Elektroinstallation:	Steckdose, Schiffsbodenleuchte, einfach;
Abstellraum:	ca. 3 Steigungen nach unten;
Boden:	Estrich
Ausbau:	wie Garage;
Decke:	großflächiger Putzabfall;
Elektroinstallation:	Leuchte, einfach;
Türen:	2 Brandschutztüren, 1 x Garage, 1 x Garten, 1 Blechtüre zum Eingangspodest, Folierung löst sich;

III.4 Baulicher Zustand

III.4.1 Wirtschaftliche Gestaltung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus mit angebauter Doppelgarage das sich im Zeitgeschmack der frühen 70er Jahre präsentiert.

Über das durch ein Garagenvordach überdeckte Zugangspodest gelangt man nach drei Stufen in das Treppenhaus, das alle Geschosse des Zweifamilienhauses erschließt. Eine barrierefreie Erschließung ist demnach nicht gegeben.

Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Heizungsraum, einem Tankraum und der Waschküche drei weitere Räume, die als Lager- und Abstellräume genutzt werden. Alle Kellerräume sind über den Flur erreichbar, der vom Treppenhaus erschlossen wird.

In der Wohneinheit des Erdgeschoss erschließt eine zentrale Diele alle Wohnräume, darunter drei Schlafzimmer (zwei nach Süden ausgerichtet, mit Zugang zur Terrasse), ein beengtes WC, ein Bad, die Küche und das nach Südosten ausgerichtete Wohnzimmer, von dem aus man ebenfalls auf die Terrasse gelangt. Die nach Norden ausgerichteten Räume sind hier unterdurchschnittlich belichtet.

Der Grundriss der Wohneinheit im Obergeschoss ist identisch mit dem im Erdgeschoss, wobei die dortige Loggia etwas kleiner ausfällt als die Terrasse im Erdgeschoss. Zudem besteht keine direkte Anbindung in den Garten.

Die Grundrissgestaltung ist als zeitlos, jedoch nicht modern zu beschreiben und ermöglicht eine uneingeschränkte als auch nachhaltige Nutzung zu Wohnzwecken. Eines der Schlafzimmer ist Größenbedingt mehr als Gästezimmer oder Büro zu betrachten.

Negativ festzuhalten sind an dieser Stelle die einfachen als auch optisch und qualitativ nicht ansatzweise zeitgemäßen Oberflächen, welche insbesondere in den Sanitärbereichen deutlich werden.

Des Weiteren kann aufgrund der niedrigen Firsthöhe sowie des fehlenden Kniestocks nicht von einer Ausbaureserve im Dachgeschoss ausgegangen werden.

Die Doppelgarage ist ebenerdig über die Zufahrt anfahrbar und bietet Platz zum Abstellen von zwei konventionellen PKW. Die Zufahrt bietet weitere Abstellmöglichkeiten, wobei das Abfahren der Garage verhindert wird. Zusätzlich kann der separate Abstellraum zu Abstell- und Lagerzwecken genutzt werden.

Ausreichend Raum für Erholung und zur persönlichen Entfaltung bietet schließlich der Garten um das Wohnhaus auf dem durchschnittlich dimensionierten Grundstück.

Trotz der nachhaltig nutzbaren Konzeption ist aufgrund eines nur noch eingeschränkt vermittelbaren Ausbaus und rückschrittlichen energetischen Eigenschaften per Saldo lediglich von einer durchschnittlichen Marktgängigkeit des Objektes auszugehen.

III.4.2 Nutzungsdauer

Wie dem Kapitel III.2.1 zu entnehmen ist, war das Gebäude ca. im Jahr 1971 bezugsfertig.

Demnach ist die Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag etwa 53 Jahre alt.

Gemäß Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ist für wohnungswirtschaftlich genutzte Objekte von einem pauschalen Ansatz der Restnutzungsdauer von 80 Jahren anzunehmen. Eine derartige Vorgehensweise entspricht den Vorgaben des zuständigen Gutachterausschuss, im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren.

Folglich liegt die rechnerische Restnutzungsdauer zunächst bei 27 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.

Im Zeitverlauf wurden nachrichtlich vereinzelt Investitionen getätigt, wobei die letzten erwähnenswerten Maßnahmen, wie die Fenster oder die Heizung, ca. auf die Zeit um die Jahrtausenderwende zurückzuführen sind. Wertrelevante Modernisierungen haben in der Regel zeitnah vor dem Stichtag zu erfolgen, während sie mit zeitlichem Abstand lediglich anteilig zu berücksichtigen sind. Damit sind sie - in Anlehnung an das Modell der ImmoWertA - irrelevant:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Tabelle a: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1

In den vergangenen 15 bis 20 Jahren wurden augenscheinlich keine Maßnahmen durchgeführt. Es sind demnach keine Modernisierungspunkte zu vergeben. Gegenteilige Merkmale waren entweder nicht ersichtlich oder werden im Folgekapitel fiktiv behoben, weshalb diesbezüglich kein Abschlag erfolgt, weshalb es bei einer rechnerischen Restnutzungsdauer von 27 Jahren verbleibt.

Nebengebäude stellen dabei eine wirtschaftliche Einheit mit dem Wohnhaus dar und teilen deshalb dessen Nutzungsdauer.

III.4.3 Baulicher Unterhaltungszustand

Die umfangreich verbrauchten, qualitativ einfachen und nicht mehr dem Zeitgeschmack entsprechenden Ausstattungsmerkmale – insbesondere im Innenbereich der Wohneinheiten – sind vor dem Hintergrund heutiger Ansprüche als lediglich eingeschränkt vermittelbar zu beschreiben. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wären die Oberflächen sowie die Bäder und auch haustechnische Einrichtungen bereits vor längerer Zeit zur Sanierung angestanden.

Es ist grundsätzlich als sach- und marktgerecht zu betrachten, dass Gebäude hinsichtlich ihres Ausbaus und ihrer technischen Einbauten (Elektro, Heizung, Sanitär) in gewissen Zeitabständen modernisiert bzw. erneuert werden, um dem Verfall entgegenzuwirken und zum Stand der Technik aufzuschließen. Dies hat in Zeiten stetiger steigender Betriebskosten auch energetische Gründe, wobei versucht werden soll, Strom- und Heizkosten einzusparen.

Ein derartiges Vorgehen konnte beim Bewertungsobjekt im Laufe der Standzeit nur sehr eingeschränkt festgestellt werden. Es entspricht dabei nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr, dass eine Liegenschaft aus den frühen 70er Jahren im Zeitverlauf keine neuen Oberflächen, Sanitärbereiche und Leitungssysteme erhalten hat. Die Halbwertszeit der vorhandenen Merkmale ist längst verbraucht. Gleiches gilt für die aus den 90er Jahren stammenden Ölheizung sowie die alte Elektroinstallation.

Dies führt in Summe zu einer eingeschränkten Marktgängigkeit, wobei davon auszugehen ist, dass ein Erwerber umfangreiche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen anstreben wird, da das Gebäude im vorliegenden Zustand kaum vermittelbar ist.

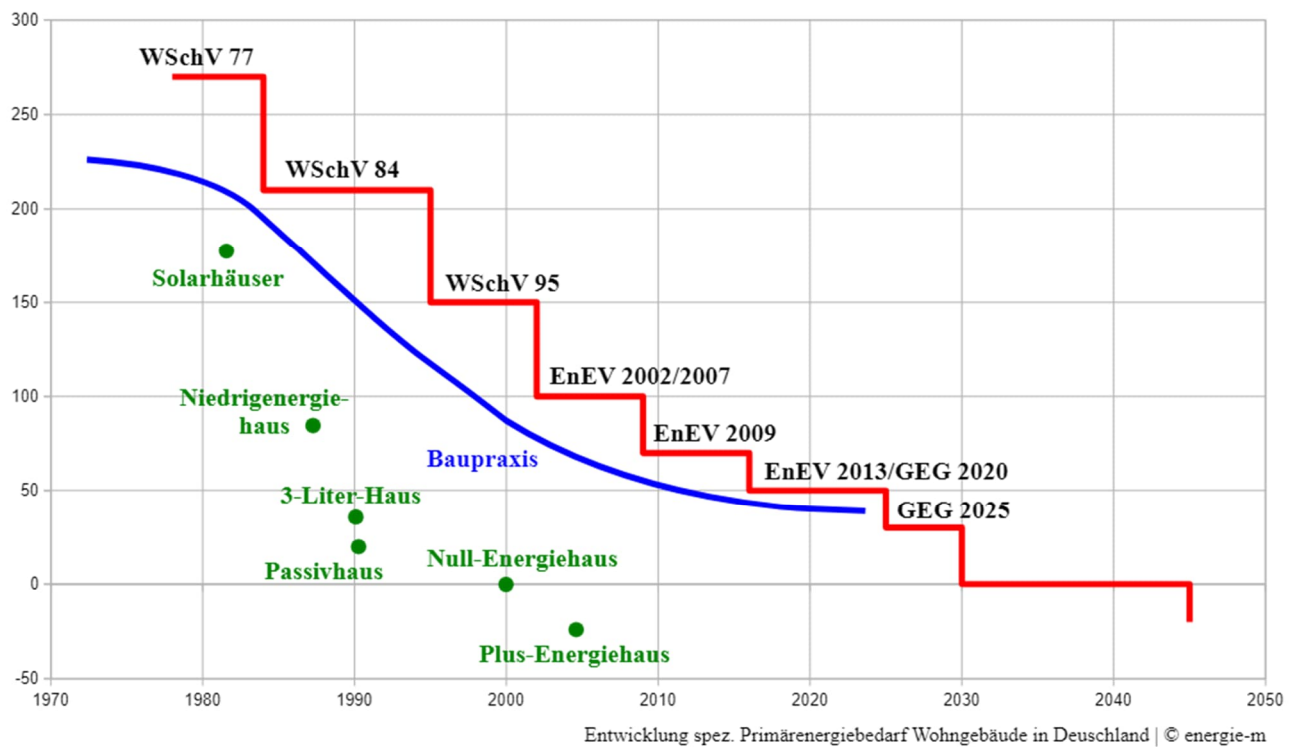
Im Rahmen der Verkehrswertableitung ist daher von einem Wertabschlag auszugehen, dessen Grundlage mögliche Sanierungskosten sein können. Da sich nach einer Sanierung ein fiktiv jüngeres und deutlich hochwertiges Gebäude ergibt, würde der wertmindernde Ansatz der vollen Sanierungskosten die Wertableitung verzerren.

Daher werden in der Regel die Kosten nur anteilig in Anzug gebracht, ohne eine Aufwertung vorzunehmen. Dies soll die versäumten Investitionen darstellen, welche im Zeitverlauf angefallen und zum Stichtag bereits wieder in Teilen verbraucht wären (s. Kapitel IV.3.1).

III.4.4 Energetische Eigenschaften

Es liegt im Rahmen der Wertermittlung kein Energieausweis vor, der den Energiebedarf oder -Verbrauch belegt.

Zum Stichtag gelten bereits die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes 2024, welches die Grenzwerte zum Heizenergieverbrauch der Energieeinsparverordnung 2014, mit Änderungen 2016, implementiert hat und die Fortführung des Gebäudeenergiegesetzes 2020 darstellt, was sich im Zeitverlauf wie folgt darstellt:



Auf Grund eines ursprünglichen Baujahres in 1971 und nicht wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen in den Bereichen Gebäudehülle sowie Haustechnik ist von deutlich unterdurchschnittlichen und nicht zeitgemäßen 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.

Dieser Umstand ist ggf. im Zuge der Marktanpassung zu berücksichtigen.

IV. WERTERMITTLUNG

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gemäß § 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.

Der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhäuser ist üblicherweise vom Sachwert abzuleiten, da die Eigennutzung und damit die Baukosten bei solchen Objekten regelmäßig im Vordergrund stehen.

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 Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Finden sich 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.

Eine Anwendung von Umrechnungskoeffizienten wird insbesondere dann erforderlich, wenn das Maß der baulichen Nutzung (GFZ bzw. WGFZ) oder die Grundstücksgröße und –tiefe vom Richtwert- bzw. Vergleichsgrundstück abweichen.

Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

IV.1.2 Bodenrichtwert

In der Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Regensburg ist für die betreffende Richtwertzone, zum Stichtag 01.01.2024, ein Wert von 240 €/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 Gutachterausschuss 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 (Sachwertfaktoren) 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 an dieser Stelle zu verdeutlichen, dass es sich hierbei explizit nicht um einen marktüblichen Bodenwert handelt, sondern ausschließlich um eine Modellgröße für die nachfolgende Sachwertermittlung.

IV.1.4 Ermittlung des Bodenwerts

Bezeichnung	Bodenwert 2024		
Richtwertzone 118117, ebf, W, 01.01.2024			
Flurstück 1343/8 - Eichenstraße 2	757 m²		
Wohnbaufläche	757 m²	240 €/m²	181.680 €
abzgl./zzgl. Rundung			- €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	757 m²	240 €/m²	181.680 €

IV.2 Sachwertermittlung

IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens

IV.2.1.1 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV 2021,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV 2021 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwert.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor⁴ und dem Alterswertminderungsfaktor⁵ zu multiplizieren (§ 36 ImmoWertV 2021).

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwert zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) bezogen und mit der entsprechenden Anzahl zu vervielfachen sind.

Mit diesen Kosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Normalherstellungskosten werden im Zeitverlauf in Richtlinien neu veröffentlicht und sind in der Regel unter Anwendung geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Im gegenständlichen Bewertungsfall beziehen sich die Normalherstellungskosten sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauern auf die Vorgaben der Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

⁴ vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

⁵ Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer, § 38 ImmoWertV 2021.

IV.2.1.2 Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert beschreibt ein fiktives Gebäude, das weiter an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist.

Hintergrund dafür ist der abweichende Wert eines bestimmten Gebäudes in unterschiedlichen Lagen, welche eine Marktanpassung erforderlich macht.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV 2021.

Es ist Aufgabe des zuständigen Gutachterausschusses diese Sachwertfaktoren abzuleiten, welche sowohl positiv (>1) als auch negativ (<1) ausfallen können.

Die Höhe des Sachwertfaktors hängt in der Regel von verschiedenen Eigenschaften des Grundstücks (Bodenrichtwert, Grundstücksgröße) sowie der aufstehenden Bebauung (vorläufiger Sachwert, Objektgröße, Alter, Bauart, etc.) ab.

IV.2.2 Wertrelevante Basisdaten

IV.2.2.1 Normalherstellungskosten

Wohnhaus:

Gebäudetyp:	1.12 – Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baunebenkosten:	17 % im Ansatz enthalten
Standardstufe:	2,29 von 5,0 gem. sachverständiger Gewichtung
Sonstiges:	Anpassungen an die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Dachgeschosses oder das individuelle Ausbauverhältnis (BGF zu WoFl) nach SW-RL 4.1.1.5 Abs. 2 und 5 sind gem. dem Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Regensburg nicht anzuwenden.

Garage:

Gebäudetyp:	14.1 – Einzelgaragen
Baunebenkosten:	12 % im Ansatz enthalten
Standardstufe:	4 – Garage in Massivbauweise

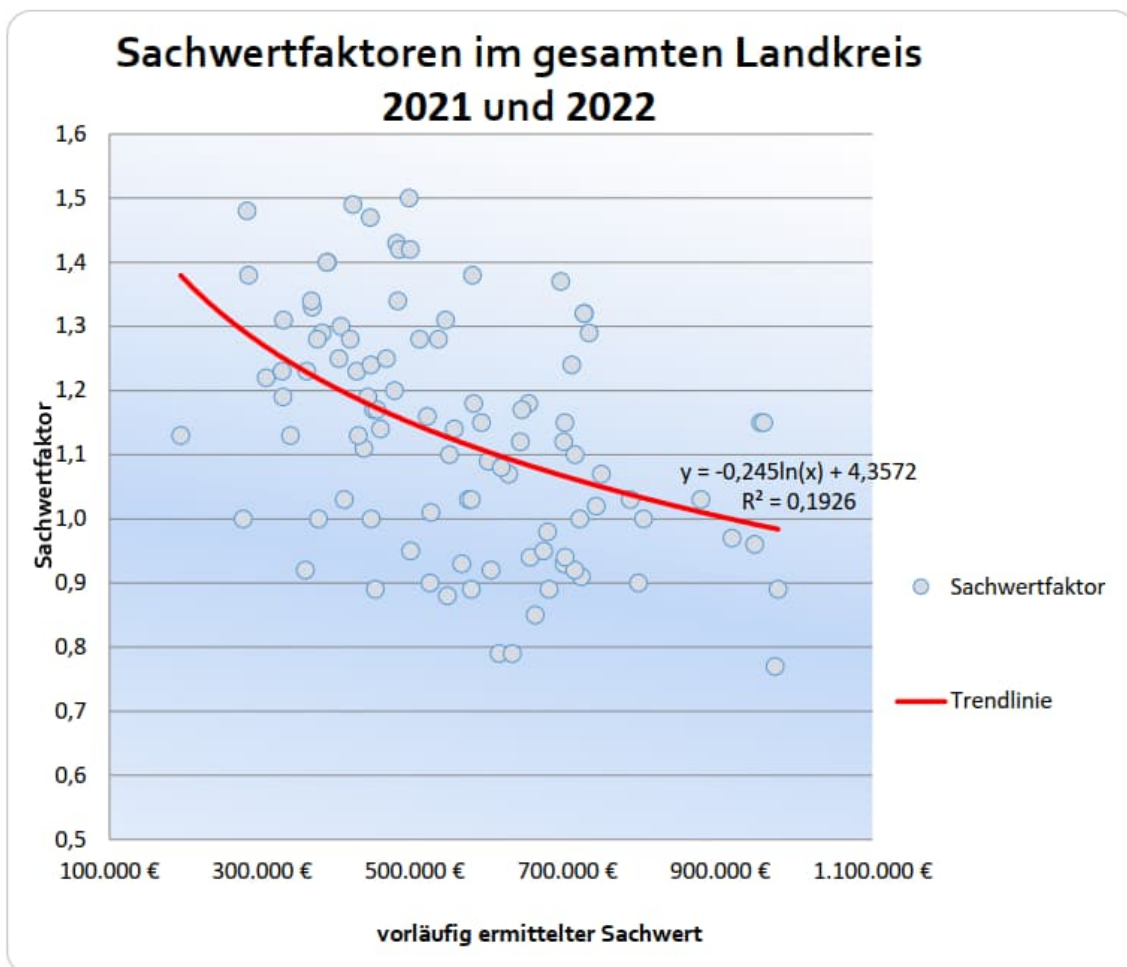
IV.2.2.2 Außenanlagen

Allgemein: Regelfall 3 bis 5 % gem. Vorgabe des Gutachterausschusses des Landkreises Regensburg im Rahmen des Sachwertmodells; Ausnahme 2 bis 7 %.

Ansatz: Aufgrund tendenziell durchschnittlicher Außenanlagen (Terrasse und Zufahrt) sowie nicht wesentlicher gärtnerischen Gestaltungen wird ein Ansatz von 4 % gewählt. Im vorliegenden Ansatz sind darüber hinaus die Hausanschlüsse wertmäßig enthalten.

IV.2.2.3 Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss der Landkreises Regensburg beschreibt zuletzt Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktoren über die Jahre 2021/2022 in seinem Marktbericht 2023. Dabei wurde für Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Auswertung erarbeitet:



Die weiteren Merkmale der Untersuchung stellen sich wie folgt dar:

	Wohnfläche [m ²]	Baujahr	Grundstücksgröße [m ²]	Bodenrichtwert bezogen auf 01.01.2022 [€/m ²]	Vorläufiger Sachwert (gerundet) [€]	Sachwertfaktor
Spanne	95 -249	1966 - 2018	362 – 1.472	70 - 800	194.000 - 976.000	0,77 – 1,50
Mittelwert	156	1995	784	342	558.000	1,13
Median	145	2000	754	320	543.000	1,14

Es zeigt sich, dass alle vorliegenden Objekteigenschaften im Rahmen des Modells liegen.

Die angegebene Regressionsgleichung bezieht sich ausschließlich auf den vorläufigen Sachwert und führt zu einem rechnerischen Mittelwert von 1,18.

Hinsichtlich der lediglich indirekt im vorläufigen Sachwert einfließenden Eigenschaften sind folgende Erkenntnisse zu gewinnen:

- Wohnfläche: Faktor fällt mit zunehmender Größe
- Baujahr: Faktor fällt mit zunehmendem Alter (weniger zeitgemäße Ausstattung)
- Grundstücksgröße: Faktor fällt mit zunehmender Größe (Nutzung wächst nicht linear an)
- Richtwert: Faktor steigt mit zunehmendem Richtwert (steigende Nachfrage)
- vorl. Sachwert: Faktor fällt mit steigendem Wert (weniger Nachfrager)

Damit ist per Saldo von einem unterdurchschnittlichen Faktor auszugehen, da das Objekt eine überdurchschnittliche Wohnfläche, ein vergleichsweise hohes Alter und ein geringes Bodenwertniveau aufweist. Das Alter und der Bodenrichtwert führten in Summe jedoch zu einem geringeren vorläufigen Sachwert und einem entsprechenden Faktor, weshalb lediglich die Wohnfläche verbleibt.

Im Weiteren ist die Wertentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2023 sowie bis zum Wertermittlungstichtag im Jahr 2024 zu betrachten. Nach dem Kriegsbeginn in der Ukraine sowie der sukzessiven Leitzinserhöhung ab Mitte 2022 nahmen die Verkäufe ab. Dies ist auf eine allgemeine Verunsicherung sowie erheblich steigende Finanzierungszinsen zurückzuführen. Entsprechend war es für viele Interessenten nicht mehr möglich Kaufpreise zu finanzieren. Auch die Wiedereinführung von Eigenkapitalquoten (ca. 10 bis 20 %) verschärften diese Wendung. Folglich ist von einem schlechteren Marktumfeld auszugehen als im Durchschnitt der Jahre 2021 und 2022.

In diesem Zusammenhang beschreibt der vom Statistischen Bundesamt abgeleitete Preisindex für Wohnimmobilien eine Preisänderung für Ein- und Zweifamilienhäuser in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen von rund -11 % (Faktor 0,89).

Im Gegenzug stieg der Baupreisindex, welcher für die Ableitung des vorläufigen Sachwerts herangezogen wurde, im selben Zeitraum um rund 20 % an (Faktor 1,20).

Um diesen Anstieg wertmäßig zu kompensieren, ist der Sachwertfaktor für den Gebäudewertanteil – welcher entsprechend die wertmäßig nicht repräsentative Entwicklung des Baupreisindex enthält – im Verhältnis der Entwicklung der beiden Indizes zu reduzieren. Dies gestaltet sich wie folgt:

$$\begin{array}{rclcl} \text{Preisindex für Wohnimmobilien} & / & \text{Baupreisindex} & = & \text{Anpassung} \\ 0,89 & / & 1,20 & = & 0,74 \end{array}$$

Die Anpassung des Mittelwerts gestaltet sich wie folgt:

$$\begin{array}{rclcl} \text{Vorläufiger mittlerer Sachwertfaktor } x & \text{Anpassung} & = & \text{angep. Sachwertfaktor} \\ 1,18 & x & 0,74 & = & 0,87 \end{array}$$

Der Bodenwert wurde bereits durch den aktuellen Bodenrichtwert berücksichtigt, enthält nicht die Unschärfe der Indexentwicklung und bedarf daher keiner Anpassung.

Der Bodenwertanteil beträgt rund 42 % des vorläufigen Sachwerts (181.680 € / 428.029 €; vgl. Kap. IV.2.3), wonach rund 58 % auf den Gebäudewert abfallen.

Die Gewichtung bzw. Anpassung der Marktentwicklung gestaltet sich wie folgt:

Wertanteil	Gewichtung	Sachwertfaktor (Mittel)	Angepasster Sachwertfaktor
Boden	42 %	1,18	0,50
Gebäude	58 %	0,87	0,50
SWF angepasst, gewichtet			1,00

Der mittlere, angepasste Sachwertfaktor von 1,00 ordnet sich innerhalb einer Spanne der typischen Werte von 0,77 bis 1,50 ein und ist schließlich auf die spezifischen Gebäude- und Grundstückseigenschaften des Bewertungsobjektes abzustimmen.

Per Saldo wird auf Grund von einem – für den Landkreis Regensburg – erschwinglichen Preisniveau und der Bauart als Zweifamilienhaus lediglich ein vergleichsweise geringer Abschlag für die überdurchschnittliche Größe in Höhe von 5 % für sachgerecht erachtet, der den Faktor auf 0,95 sinken lässt.

Es verbleibt demnach bei einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 0,95.

IV.2.3 Ermittlung Sachwert Grundstück

Sachwertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern nach NHK 2010

Ausgangsdaten:

Wertermittlungsstichtag (Jahr)	2024
Baujahr	1971
BGF Wohnhaus	512 m²
(ohne Teilunterkellierungen und Anbau)	
BGF Garage	47 m²
BGF Anbau	- nicht vorhanden
BGF Teilunter	- nicht vorhanden

Gebäudetyp 1.12 : freistehende Einfamilienhäuser mit KG, EG, OG und nicht ausgebautem DG

1. NHK-Ansatz Wohnhaus

Nach sachverständiger Würdigung ist der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale zu ermitteln. Der Kostenanteil der Standardmerkmale errechnet sich aus dem gewählten Kostenkennwert (bzw. der Summe der gewichteten Kostenkennwerte) multipliziert mit dem Wägungsanteil am Gesamtbauwerk. Die Summe der Kostenanteile entspricht den vorläufigen NHK.

Standardmerkmale Wohnhaus	Wägungs-anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 1.12					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		570 €/m²	635 €/m²	730 €/m²	880 €/m²	1.100 €/m²	
Außenwände	23%	100%					131 €/m²
Dächer	15%		100%				95 €/m²
Außentüren und Fenster	11%			100%			80 €/m²
Innenwände und -türen	11%		50%	50%			75 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	11%			100%			80 €/m²
Fußböden	5%		100%				32 €/m²
Sanitäreinrichtungen	9%			100%			88 €/m²
Heizung	9%			100%			88 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	8%		100%				38 €/m²
vorl. NHK (Summe), entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.		2,29					663 €/m²

1.1 Anpassungen des NHK-Ansatzes

1.1.1 Anpassung an die wirtschaftliche Nutzbarkeit des nicht ausgebauten DG

1.1.2 Individuelle Anpassung an das Ausbauverhältnis

1.1.3 Korrektur für freistehende Zweifamilienhäuser	5%	33 €/m²
Zwischensumme		898 €/m²
1.1.4 Sonstiges	nicht erforderlich	0 €/m²
objektspezifische NHK		898 €/m²
objektspezifische NHK, gerundet		695 €/m²

- 1.2 Objektspezifischer NHK-Ansatz für die Teilunterkellerung
- 1.3 Objektspezifischer NHK-Ansatz für den Anbau
- 1.4 NHK-Ansatz Garage
- nicht vorhanden
- nicht vorhanden

Gebäudetyp 14.1 (Standardstufen 1 und 2 sind nicht vergeben)

Beschreibung		Ansatz zu	Kostenkennwert	Kostenanteil
Standardstufe 3:	Fertiggarage	0%	245 €/m²	
Standardstufe 4:	Garagen in Massivbauweise	100%	485 €/m²	485 €/m²
Standardstufe 5:	individuelle Garagen in Massivbauweise	0%	780 €/m²	
objektspezifische NHK		100%		485 €/m²

objektspezifische NHK, gerundet

485 €/m²

2. Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND) nach Anlage 3 SW-RL

2.1 Wohnhaus

Die GND ist in Abhängigkeit der Standardstufe zu wählen:
z.B. Standardstufe 1: 60 Jahre, Standardstufe 5: 80 Jahre.

Kostenkennwert	635 €/m² bei Standardstufe	2	GND	65 Jahre
Kostenkennwert	730 €/m² bei Standardstufe	3	GND	70 Jahre
objektsp. NHK	663 €/m² gew. Standardstufe	2,29	GND	66,5 Jahre

Gesamtnutzungsdauer, gewichtet

Gesamtnutzungsdauer gem. Gutachterausschuss Landkreis Regensburg

68 Jahre

80 Jahre

3. Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL

Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit vom jeweiligen Zeitpunkt und Umfang der Maßnahmen nach sachverständigem Ermessen, noch zeitgemäße Bauteile sind entsprechend zu berücksichtigen.

3.1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselement	Punkte	
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	max. 4	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	max. 2	0,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	max. 2	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	max. 2	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	max. 4	0,00
Modernisierung von Bädern	max. 2	0,00
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	max. 2	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2	0,00
Summe Modernisierungspunkte		0,00

Summe Modernisierungspunkte (Modernisierungsgrad, gerundet auf 0,5 Punkte)

0,0

ursprüngliches Baujahr	1971
Wertermittlungstichtag	2024
rechnerisches Gebäudealter (im Folgenden kurz "Alter", maximal die GND)	53 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer	27 Jahre

3.2 Modifizierte Restnutzungsdauer

Die modifizierte Restnutzungsdauer (mod. RND) ergibt sich nach folgender Formel:

$$a \times \frac{100}{GND} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{GND}{100} = \text{mod. RND}$$

Die Variablen a, b und c werden entsprechend des jeweiligen Modernisierungsgrads und rechnerischen Gebäudealters nach Anlage 4 SW-RL interpoliert.

Im vorliegenden Fall entspricht

a = 0,0125

b = 2,625

c = 152,50

Es ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 26,77 Jahren.

3.3 Anzusetzende Restnutzungsdauer

Die modifizierte RND ist entsprechend Anlage 4 SW-RL nur anwendbar, wenn das relative Alter (in % der GND, entspr. der linearen Alterswertminderung) bei mindestens 60% liegt.
(Zwischenwerte wurden in Abhängigkeit des Modernisierungsgrades interpoliert.)

Das relative Alter beträgt hier 66% der Restnutzungsdauer.
Somit ist die modifizierte RND von 26,77 Jahren ansetzbar.

Die modellkonform ermittelte RND entspricht dem Zeitraum, in dem das Objekt voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, und wird gerundet auf volle Jahre angesetzt.

anzusetzende Restnutzungsdauer

27 Jahre

4. lineare Alterswertminderung

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{80 \text{ Jahre} - 27 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100\% = \text{rd. } 66\%$$

5. Baupreisindex

<https://www.bki.de/baupreisindex.html>

$$\text{Index für Wohngebäude zum Wertermittlungsstichtag, Basis 2021} = \frac{130,3}{70,8} = 1,840$$

6. Sachwert der baulichen Anlagen

Wohnhaus	512 m² BGF	x	695 €/m²	x	1,840	654.746 €
Doppelgarage	47 m² BGF	x	485 €/m²	x	1,840	41.943 €
Herstellungskosten						696.688 €
Alterswertminderung				66%		-459.814 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						236.874 €
Außenanlagen, pauschal				4%		9.475 €
Sachwert der baulichen Anlagen						246.349 €

7. Sachwert

Bezeichnung	Verkehrswert 2024
Sachwert der baulichen Anlagen	246.349 €
Objektspzifisch angepasster Bodenrichtwert	181.680 €
vorläufiger Sachwert	428.029 €
Marktanpassung - Sachwertfaktor	0,95
Marktangepasster Sachwert	406.628 €

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.

Für die wertmäßige Erfassung des unter Kapitel III.4.3 festgestellten Instandhaltungszustand sind regelmäßig viele Faktoren von entscheidender Bedeutung.

Allgemein spielen dabei insbesondere Angebot und Nachfrage eine große Rolle, wobei für einen Nachfrageüberhang von einer geringeren Bedeutung auszugehen ist. Vor dem Hintergrund der aktuellen leicht sinkenden, jedoch weiterhin hohen Zinslage sowie der allgemein verhaltenen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt, ist im derzeitigen Marktumfeld von einem negativen Werteeinfluss auszugehen.

Vorliegend ist ein deutlicher Investitions- bzw. Modernisierungszustand insbesondere im Bereich der Bäder, der technischen Ausstattung und der Oberflächen ersichtlich. Auch befindet sich die Heizungsanlage am Ende ihrer Nutzungsdauer.

Dabei können die Mangelbeseitigungs- oder Sanierungskosten als Kalkulationsgrundlage dienen, wobei – abhängig vom Marktgeschehen – der Wertnachteil geringer oder auch größer ausfallen kann.

Da sich nach der Beseitigung zwangsläufig eine Verbesserung bzw. Aufwertung des Objekts ergibt, ist nicht von einem Nachteil auszugehen, der den Kostenansatz übersteigt, vielmehr ist das Gegenteil der Fall.

Für die Bemessung des Wertnachteils existieren eine Vielzahl von Modellen, wobei hier das Modell der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Daniela Unglaube herangezogen wird, welches ihrem Buch „Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung“ zu entnehmen ist.

Eines der Kriterien ist gemäß der Auswertung das Verhältnis der Mangel- bzw. Schadensbeseitigungskosten zum Verkehrswert (hier marktangepasster Sachwert):

Einfamilienhausmarkt		Schadensbeseitigungskosten							
Verkehrswert (mangelfrei)		kleinere Schäden		mittlere Schäden		größere Schäden		sehr große Schäden	
		5.000 €	10.000 €	10.000 €	25.000 €	25.000 €	70.000 €	70.000 €	100.000 €
100.000 €		5,00%	10,00%	10,00%	25,00%	25,00%	70,00%	70,00%	100,00%
250.000 €		2,00%	4,00%	4,00%	10,00%	10,00%	28,00%	28,00%	40,00%
500.000 €		1,00%	2,00%	2,00%	5,00%	5,00%	14,00%	14,00%	20,00%
750.000 €		0,67%	1,33%	1,33%	3,33%	3,33%	9,33%	9,33%	13,33%
1.000.000 €		0,50%	1,00%	1,00%	2,50%	2,50%	7,00%	7,00%	10,00%
1.250.000 €		0,40%	0,80%	0,80%	2,00%	2,00%	5,60%	5,60%	8,00%

	keine Werteinfluss
	geringer Werteinfluss
	mittlerer Werteinfluss
	starker Werteinfluss
	sehr starker Werteinfluss
	Rücktritt vom Kauf

Vorliegend beträgt der marktangepasste Sachwert 406.628 € (vgl. Kap. IV.2.3).

Der Investitionsstau bzw. die damit verbundenen Kosten werden vorliegend ersatzweise als Mangelbeseitigungskosten angesehen, da es einem Marktteilnehmer nicht auf den Zweck der zu tätigen Investitionen ankommt, sondern lediglich auf die Höhe.

Für die anstehenden Maßnahmen ist, nach sachverständiger Einschätzung, ca. von der Kategorie „größere“ Schäden auszugehen. Dies bedeutet eine Investition von 25.000 bis 70.000 € bzw. 136 bis 380 €/m².

Im Rahmen der Untersuchung nahmen Erwerber folgende prozentuale Wertminderung im Verhältnis zum Verkehrswert vor:

	Schadensgröße											
	klein			mittel			groß			erheblich		
	Ø	Min.	Max.	Ø	Min.	Max.	Ø	Min.	Max.	Ø	Min.	Max.
Allgemein (alle Lagen)	1%	0%	2%	3%	0%	14%	5%	1%	19%	9%	1%	23%
Ländliches Gebiet	1%	0%	1%	3%	1%	5%	13%	10%	17%	23%	23%	23%
Randgebiet	1%	0%	2%	3%	0%	14%	4%	1%	10%	9%	6%	12%
Ballungsgebiet	0%	0%	1%	1%	0%	1%	2%	1%	4%	1%	1%	2%

Für das vorliegend „ländliche Gebiet“ mit einer Tendenz zu einem „Randgebiet“ und „großen“ Schäden“ ergibt sich eine Wertminderung von durchschnittlich 4 bis 13 %.

Nach sachverständigem Ermessen wird vorliegend ein Wertnachteil für den Investitionsstau in Höhe von rund 10 % für sach- und marktgerecht erachtet.

$$406.628 \text{ €} \quad \times \quad 10 \% \quad = \quad - 40.663 \text{ €}$$

Der Wertnachteil des Modernisierungsstaus beträgt somit 40.663 €, was als schlüssige Größe anzusehen ist, für den Umbau der Bäder, Überarbeitung der Oberflächen, die Ertüchtigung der technischen Ausstattung sowie für den Ersatz der Heizung, ausgehend von einer dadurch entstehenden Aufwertung.

IV.3.2 Zusammenstellung der Werte

Bezeichnung	Verkehrswert 2024
marktangepasster Sachwert	406.628 €
abzgl. boG ⁶ - Wertnachteil des Modernisierungstaus	- 40.663 €
zzgl. / abzgl. Rundung	35 €
Sachwert / Verkehrswert ⁷	366.000 €

KENNZAHLEN – BEZOGEN AUF DEN UNBELASTETEN VERKEHRSWERT (OHNE BOG)

Verkehrswert je m ² Mietfläche	Sachwert 406.628 €	:	Mietfläche 184 m ²	=	2.210 €/m ²
Gebäudewert je m ² Mietfläche	Gebäudewert 224.948 €	:	Mietfläche 184 m ²	=	1.223 €/m ²
Grundstückswertanteil	Bodenwert 181.680 €	:	Sachwert 406.628 €	=	45 %

IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung

Es wurde zusätzlich - zur Plausibilisierung - intern eine Ertragswertermittlung auf Basis marktüblich erzielbarer Erträge durchgeführt, welche sich zusammengefasst wie folgt darstellt:

Rohertrag ⁸					18.000 €
Bewirtschaftungskosten ⁹	18.000 €	*	19,21 %	./.	3.458 €
Bodenwertverzinsung	181.680 €	*	2,50 %	./.	4.542 €
Reinertrag					10.000 €
Restnutzungsdauer	27 Jahre				
Liegenschaftszinssatz ¹⁰	2,50 %				
Barwertfaktor der Kapitalisierung	$\frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$	=	$\frac{0,94780}{0,04870}$	=	19,4640

⁶ besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

⁷ Gerundet auf volle 1.000 €

⁸ gem. IMV Mieten-Datenbank

⁹ gem. Ertragswert-Richtlinie

¹⁰ gem. IVD bzw. Marktberichten von Gutachterausschüssen

	Reinertrag		Barwertfaktor		
Ertragswert der baulichen Anlagen	10.000 €	*	19,4640	=	194.640 €
objektspez. angepasster Bodenrichtwert					181.680 €
zzgl. / abzgl. Rundung					0 €
vorläufiger Ertragswert					376.320 €

Damit bewegen sich die hier ermittelten Werte auf Augenhöhe, wobei der marktangepasste Sachwert rund 7 % höher ausfällt als der Ertragswert. Eine gewisse Abweichung zu Gunsten des Sachwertes ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern regelmäßig zu beobachten, wobei die Annäherung der beiden Werte für sich die vorliegende Wertermittlung plausibel ist.

Zusätzlich wurden Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Regensburg angefragt, wobei vier Datensätze zur Verfügung gestellt werden konnten.

Die Objekte verfügen über folgende Eigenschaften:

Datum	Wohnfläche	Grundstück	Kaufpreis	Baujahr	Flächenfaktor
01/2023	ca. 140 m ²	783 m ²	230.000 €	ca. 70er	1.597 €/m ²
06/2023	110 m ²	675 m ²	248.000 €	1961	2.255 €/m ²
10/2023	ca. 117 m ²	624 m ²	232.000 €	ca. 60/70er	1.983 €/m ²
12/2023	ca. 161 m ²	780 m ²	403.000 €	ca. 70er	2.509 €/m ²
Mittelwert	133 m ²	716 m ²			2.099 €/m ²
Standardabweichung					369 €/m ²
Variationskoeffizient					0,18

Es ist festzustellen, dass die sich vorliegend ergebende Kennzahl in Höhe von 2.210 €/m² lediglich unmerklich von Mittelwert der Auswertung abweicht, was für sich schlüssig ist.

Hinsichtlich der Lager, der Bauart und der Beschaffenheit lässt sich das Objekt Nr. 4 am besten mit dem Bewertungsobjekt vergleichen, wobei dieses äußerlich einen etwas gepflegteren Eindruck vermittelt. Daher ist wiederum ein etwas niedrigerer Wert schlüssig.

Vor diesem Hintergrund ist der hier ermittelte Wert als marktüblich anzusehen.

Abschließend beschreibt der Marktbericht (2023) des Gutachterausschusses des Landkreises Regensburg Auswertungen über Kauffälle in den Jahren 2021 und 2022 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

Für die Baujahresgruppe 1949 bis 1970 liegt der Mittelwert bei 2.953 €/m² Wohnfläche, während Objekte aus der Zeit von 1971 bis 1980 im Mittel 3.635 €/m² erzielten. Mit einem Baujahr im Jahr 1971 ist der Durchschnitt der beiden Zahlen zunächst als schlüssig zu betrachten, welcher bei 3.294 €/m² liegt. Die Spannen unterliegen einer erheblichen Streuung von 900 bis 5.500 €/m² bzw. 1.463 bis 8.343 €/m².

Dies ist daraus zurückzuführen, dass der Landkreis Regensburg deutlich unterschiedliche Lagequalitäten aufweist, was sich auf Basis der Bodenrichtwerte nachvollziehen lässt. So sind die an die Stadt Regensburg angrenzenden Bereiche weit hochpreisiger als davon abgeschiedene Lagen.

Fortgeschrieben an die Wertverhältnisse zum Stichtag - auf Basis des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Preisindex für Wohnimmobilien - ergibt sich somit ein mittlerer, durchschnittlicher Kaufpreis von 2.932 €/m².

Verglichen damit fällt die sich vorliegend ergebende Kennzahl (2.210 €/m²) rund 25 % geringer aus, was aufgrund der abgeschiedenen Lage innerhalb des Landkreises Regensburgs sowie den vorgenannten Negativmerkmalen des Bewertungsobjektes als schlüssig anzusehen ist. Während der Bodenrichtwert vor Ort lediglich 240 €/m² beträgt, so liegt der Bodenwert im Landkreisdurchschnitt rund 47,5 % höher, bei 354 €/m² (vgl. Marktbericht Gutachterausschuss Landkreis Regensburg 2023). Vor diesem Hintergrund ist eine Abweichung von 25 % als sach- und marktgerecht anzusehen, wobei sich der Wert ca. im Mittel der unteren Hälfte der Spannen einordnet.

Vor diesem Hintergrund ist der ermittelte Verkehrswert uneingeschränkt plausibel.

IV.3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück **Eichenstraße 2, 93176 Beratzhausen – Flurstück 1343/8, Gemarkung Mausheim** wurde zum **Wertermittlungsstichtag 5. September 2024** wie folgt ermittelt:

366.000 €

(dreihundertsechshundertzehn 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.

Abensberg, 7. November 2024

[Redacted Signature]

[Redacted Footer]