



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Gottl | Richter | Gomeier

Wertermittlung Mieten Betriebskosten Bauschäden Beratung

GUTACHTEN

Über den Verkehrswert / Marktwert i. S. d.
§ 194 Baugesetzbuch i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG
des bebauten Grundstücks



Anteil am Erbbaurecht verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung in Haus A im OG und DG sowie Kellerraum und Spitzboden Nr. A12

Chamer Straße 14
93057 Regensburg
24,25/1.000 MEA an Flst. 251, Gemarkung Sallern

Eigentumswohnung mit Kellerabteil (Erbbaurecht)
Baujahr 1994
Mietwertrelevante Wohnfläche 71,34 m²

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –
AZ.: 1 K 34/22

Qualitätsstichtag: 12.09.2022
Wertermittlungsstichtag: 12.09.2022
Erstellt am: 10.10.2022

Verkehrswert für das erbbauzinsfreie Erbbaurecht: 330.000 €

Verkehrswert für das erbbauzinsbelastete Erbbaurecht: 280.596 €

Barwert der Erbbauzinsrealast: 49.404 €

Reiner Gottl MBA, MRICS

Master of Business Administration
Fachwirt in der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft (IHK)
Vereidigter Sachverständiger
(Chartered Surveyor und RICS
Registered Valuer) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken
ö.b.v. Betriebskostenabrechnung
und Mieten für Grundstücke und
Gebäude (IHK Regensburg)
Zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (DIN EN ISO/IEC 17024)

Anita Richter

Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Diplom Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken (DIA)

Markus Gomeier MRICS

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur
M. Sc. Real Estate (IREBS)
Vereidigter Sachverständiger
(Chartered Surveyor und RICS
Registered Valuer) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken
CIS HypZert (F) für finanz-
wirtschaftliche Zwecke
(DIN EN ISO/IEC 17024)

Tanja Dorfmeister

Dipl.-BW. (FH)
SV Betriebskostenabrechnung

Josef Brunner

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur
ö.b.v. Schäden an Gebäuden (HWK)

Büros

Von-Heyden-Str. 6
93105 Tegernheim
Tel. +49(0)157/789 377 52
www.gottl-richter.de

Gassnerfeld 17a
83236 Übersee
Tel +49-176-20112861

Kooperationspartner:

Rechtsanwältin Magdalena Gomeier
Mozartstraße 5
93093 Donaustauf
www.kanzlei-gomeier.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zum Wertermittlungsobjekt	4
1.1	Grundlegende Daten.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag.....	5
1.3	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	7
1.4	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	8
1.5	Datenschutz.....	9
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	10
2.1	Grundstücksbeschreibung	10
2.1.1	Lage.....	10
2.1.2	Grundstücksbeschaffenheit und bauliche Nutzung.....	18
2.1.3	Stand der Erschließung	19
2.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	20
2.2.1	Angaben im Grundbuch.....	20
2.2.2	Bauliche Nutzungsmöglichkeiten	22
2.3	Gebäudebeschreibung	25
2.3.1	Baubeschreibung	25
2.3.2	Grundriss Eigentumswohnung und Kelleranteil	32
2.3.3	Fotodokumentation	35
2.3.4	Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden	48
2.3.5	Instandhaltungsrücklage	52
2.3.6	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer	54
2.3.7	Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften	57
2.3.8	Kaminkehrer.....	57
2.3.9	Hausverwaltung / Wohngeld	57
2.3.10	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	57
2.3.11	Zusammenfassende Bewertung des Objekts	58
3	Marktwertermittlung / Verkehrswertermittlung	59
3.1	Grundsätze der Wertermittlung und Bewertungsverfahren.....	59
3.2	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	62
3.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahren und Schlussfolgerung.....	65
3.4	Vergleichswertverfahren auf Basis Erbbaurechtsvergleichswerte	66
3.4.1	Vergleichswerte.....	66
3.4.2	Anpassung der Vergleichswerte.....	67
3.4.3	Auswertung der Vergleichswerte	68
3.4.4	Umrechnung der Vergleichswerte	69
3.5	Ertragswertverfahren Volleigentum.....	71
3.5.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks	71
3.5.2	Mieterträge	75
3.5.3	Bewirtschaftungskosten	77
3.5.4	Liegenschaftszinssatz.....	78

3.5.5	Ermittlung des Ertragswerts	78
3.6	Berechnung Verkehrswert / Marktwert des Erbbaurechts.....	80
3.6.1	Inhalte des Erbbaurechts.....	80
3.6.2	Tatsächlicher Erbbauzins, vertraglich und rechtlich erzielbarer Erbbauzins	82
3.6.3	Ermittlung des abgezinster Bodenwerts	83
3.6.4	Ermittlung des nicht zu entschädigenden Gebäudeanteils	83
3.6.5	Allgemeine Nachteile durch das Erbbaurecht.....	83
3.6.6	Ermittlung des Werts des erbbauzinsfreien Erbbaurechts.....	84
4	Verkehrswert / Marktwert	86
5	Berechnungen	88

1 Allgemeine Angaben zum Wertermittlungsobjekt

1.1 Grundlegende Daten

Objekt:	Anteil am Erbbaurecht verbunden mit Eigentumswohnung mit Kellerabteil und Spitzboden
Qualitätsstichtag:	12.09.2022
Wertermittlungsstichtag:	12.09.2022
Ortstermin:	12.09.2022
Baujahr des Gebäudes:	1994
Besonderes Merkmal:	Erbbaurecht
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Lage:	OG + DG
Lasten:	Erbbauzins Anspruch auf Einräumung einer Erbbauzinserhöhung
<hr/>	
Geschosse des Gebäudes:	E + 1 + D
Grundstücksgröße:	4.051 m ²
Flurstück:	251 (Gemarkung Sallern)
Einheiten im Gebäude:	44 Wohneinheiten, 47 TG-Stellplätze
Wohnfläche:	71,34 m ²
Garage, Stellplätze:	-
Keller:	Kellerabteil zur Wohnung zugehörig
Bauweise:	Ziegel
<hr/>	
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht vorliegend
Verdacht auf ökologische Altlasten:	nicht vorliegend
Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG:	nicht vorliegend
<hr/>	
Ver- und Entsorgungs-/ Kommunikationsanschl.:	vorhanden
Einstufung Bauzustand:	befriedigend
Einstufung Ausstattung:	befriedigend
Baumängel/-schäden:	begonnene Ausbauarbeiten Spitzboden
Instandhaltung:	-
Grundrisse:	baujahrtypisch

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –
AZ.: 1 K 34/22
Augustenstraße 3
93049 Regensburg

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft [REDACTED] ./ [REDACTED] u.a. wg. Teilungsversteigerung.

Wertermittlungstichtag

12.09.2022

Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich hierbei um 24,25/1.000 MEA an Flst. 251 der Gemarkung Sallern (Chamer Straße 14, 93057 Regensburg) verbunden mit Anteil am Erbbaurecht verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung in Haus A im OG und DG sowie Kellerraum und Spitzboden Nr. A12. Das zu bewertende Objekt befindet sich direkt südlich an der Chamer Straße rd. 200 m östlich der Einmündung in die Amberger Straße im Stadtteil Gallingskofen. Die Nahversorgung ist durch rd. 200 m entfernten Einzelhandel gegeben, die nächste Bushaltestelle Gallingskofen mit den Linien 3, 35 und 70 ist rd. 100 m entfernt. Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch Wohnbebauung in offener Bauweise und kleinere Wohnanlagen, direkt nördlich befindet sich ein Blumenladen, nordöstlich landwirtschaftliche Flächen (Baureifes Land).

Das Wohnanlage bestehend 3 Mehrfamilienhäuser angeordnet um einen Innenhof wurde 1994 auf Erbbaurecht errichtet.

Die Wohnung weist mit Wohn-/Esszimmer, Essküche, innenliegenden WC, Diele, Flur, Südbalkon im Obergeschoss mit Zugang über Laubengang, 2 Schlafzimmer und innenliegendes Bad im Dachgeschoss eine Wohnfläche von 71,34 m² auf. Dazu kommt ein Sondernutzungsrecht an einem Spitzboden, an welchen Arbeiten zum Ausbau zu einen Hobbyraum mit direkten Zugang aus der Wohnung DG begonnen wurde. Auch besteht Sondereigentum an einem Kellerabteil im KG.

Die Wohnung ist aktuell leerstehend.

Es wurden seit der Errichtung keine Sanierungsmaßnahmen sowohl am Gemeinschafts- als auch am Sondereigentum durchgeführt, es sind begonnene Ausbaumaßnahmen für den Spitzboden vorhanden sowie Abbrucharbeiten des Balkonbelag, diese müssen vor einer Nutzung der Wohnung fertiggestellt werden. Die Instandhaltungsrücklage ist zu gering. Der Ausstattungsstandard und der Zuschnitt der Wohnung ist baujahryptisch.

Das Erbbaurecht läuft bis zum 31.12.2091, der vertraglich und rechtlich erzielbare Erbbauzins beträgt zum Wertermittlungsstichtag 1.211,32 €/a. Der Verkehrswert wird zum Bewertungsstichtag 12.09.2022 mit 330.000 € ermittelt.

Ortsbesichtigung

In Erledigung dieses Auftrags setzte ich nach vorangegangener schriftlicher Unterrichtung vom 16.08.2022 an den Antragssteller und den Antragsgegner für den

12.09.2022 um 16:30 Uhr

einen Besichtigungstermin des gutachtenegegenständigen Anwesens Anteil am Erbbaurecht verbunden mit Eigentumswohnung im OG und DG sowie Kellerraum und Spitzboden Nr. A12 in Chamer Straße 14, 93057 Regensburg an.

An diesen Besichtigungstermin nahmen außer dem nachunterzeichnenden Sachverständigen mit teil:

von der Antragstellerseite:

Niemand

von der Antragsgegnerseite:

Herr 

Zusätzlich wurde die Ortsbegehung mittels digitaler Fotografien dokumentiert. Es konnten alle Räume und Flächen der Wohnung und des Kellerabteils sowie des Gemeinschaftseigentums begangen werden.

1.3 Verwendete objektbezogene Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden für die Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Schreiben Amtsgericht Regensburg vom 08.08.2022 mit beglaubigter Abschrift des Beschlusses vom 08.08.2022
- Aufzeichnungen und Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung vom 12.09.2022
- Grundbuchauszug vom 14.09.2022
- Erbbaurechtsvertrag vom 07.02.1992
- Teilungserklärung vom 20.12.1993 mit Nachtrag vom 10.11.1994
- Grundrisse ohne Datum
- Kaufvertrag vom 17.07.2006
- Expose von 1990
- Jahresabrechnungen 2021
- Wirtschaftsplan 2022
- Protokoll der Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft vom 26.07.2022

Verwendete Literatur, allgemeine Informationsquellen

- Kleiber/Simon, 7. Auflage 2014 „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV“, Bundesanzeiger Verlag
- Sommer/Götz/Piebler, Loseblattwerk Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, Haufe Verlag 2011
- Simon/Gilich, 6. Auflage 2012 „Wertermittlung von Grundstücken“, Werner Verlag
- Sommer/Kröll, 4. Auflage 2013 „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“, Werner Verlag

Rechts-/Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), 74. Auflage 2015
- Baugesetzbuch (BauGB), 46. Auflage 2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), 7. Auflage 2013
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2010
- Wertermittlungsrichtlinien mit NHK 2010 (WertR) in jeweils aktueller Fassung
- Bewertungsgesetz (BewG), 13. Auflage 2015
- II.BV / WoFIV / DIN 277 bzw. 283 / MF-G/gif soweit Flächen auf dieser Basis berechnet wurden

Allgemeine Informationsquellen

- Fachtagungen und –seminare
- Fachzeitschriften z.B. GuG, Immobilienzeitung
- Aktuelle Grundstücksmarktberichte des örtlichen u. regionalen Gutachterausschusses
- Aktuelle Bodenrichtwertkarten
- Aktuelle Mietspiegel

- Berichte des statistischen Bundesamts sowie der Landesämter www.destatis.de
- Internetrecherche zu Stadt-, Land- und Wirtschaftsinformationen sowie zu Kauf- und Mietangeboten und der örtlichen Marktlage (z.B. www.immoscout24.de, www.immowelt.de, www.immonet.de)

1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, als wie für die Wertermittlung von Bedeutung.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung werden vorausgesetzt. Annahmen über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Sachverständigen gemacht worden sind sowie auf vorgelegte Unterlagen und Vermutungen.

Die auftraggeberseitig und behördenseitig beschafften Unterlagen werden als richtig unterstellt sowie wird auftragsgemäß unterstellt, dass keine Rechte, Lasten und Beschränkungen bestehen, die nicht im Grundbuch oder einem sonstigen Register eingetragen sind.

Bei der örtlichen Besichtigung wurden

- punktuell Maße und Baustoffe / Bauteile geprüft
- die Grundstücksgröße und der Grenzverlauf nicht geprüft
- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallation, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht explizit geprüft
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an den Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o.ä.) nicht getroffen
- der Grund und Boden nicht auf Altlasten oder Kontaminierung geprüft welche die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft

1.5 Datenschutz

Verantwortlich für die Datenerhebung

Gutachterbüro Gottl / Richter / Gomeier
Vertreten durch Herrn Reiner Gottl
Von-Heyden-Str. 6
93105 Tegernheim
Tel. +49(0)157/789 377 52

Datenschutz

Bei Fragen zum Thema Datenschutz wenden Sie sich bitte an:
Gutachterbüro Gottl / Richter / Gomeier
Vertreten durch Herrn Reiner Gottl
Von-Heyden-Str. 6
93105 Tegernheim
Tel. +49(0)157/789 377 52

Zwecke und Rechtsgrundlage der Verarbeitung

Erstellung und Abrechnung von Verkehrswertgutachten (§193 BauGB)
Art.6 Abs.1 DSGVO

Weitergabe von Daten

Eine Weitergabe von Daten erfolgt an die bei der Gutachtererstellung beteiligten Dritten soweit dies für die Erfüllung des Auftrages erforderlich ist.

Übermittlung an Drittländer

Es erfolgt keine Übermittlung

Speicherzeitraum

Ihre Daten werden beim Gutachterbüro 10 Jahre gespeichert. Eine Ausfertigung des Gutachtens sowie die dazugehörigen Unterlagen werden elektronisch archiviert und mindestens 10 Jahre aufbewahrt. Die für die Abrechnung erforderlichen Daten werden beim Gutachterbüro gespeichert.

Betroffenenrechte

Nach der Datenschutz-Grundverordnung stehen Ihnen beim Verantwortlichen für die Datenerhebung folgende Rechte zu: Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, so haben Sie das Recht Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Art.15 DSGVO). Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht ein Recht auf Berichtigung zu (Art.16 DSGVO). Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Art.17, 18 und 21 DSGVO). Wenn Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben oder ein Vertrag zur Datenverarbeitung besteht und die Datenverarbeitung mithilfe automatisierter Verfahren durchgeführt wird, steht Ihnen gegebenenfalls ein Recht auf Datenübertragbarkeit zu (Art.20 DSGVO).

Sollten Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüft das Gutachterbüro, ob die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Weiterhin besteht ein Beschwerderecht beim Bayerischen Landesbeauftragten für Datenschutz.

Erforderlichkeit der Datenangabe

Die Daten werden für die Auftragsbearbeitung benötigt.

Widerrufsrecht bei Einwilligung

Sie können Ihre Einwilligung jederzeit für die Zukunft bei der verantwortlichen Dienststelle widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung bis zum Widerruf wird davon nicht beeinträchtigt.

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

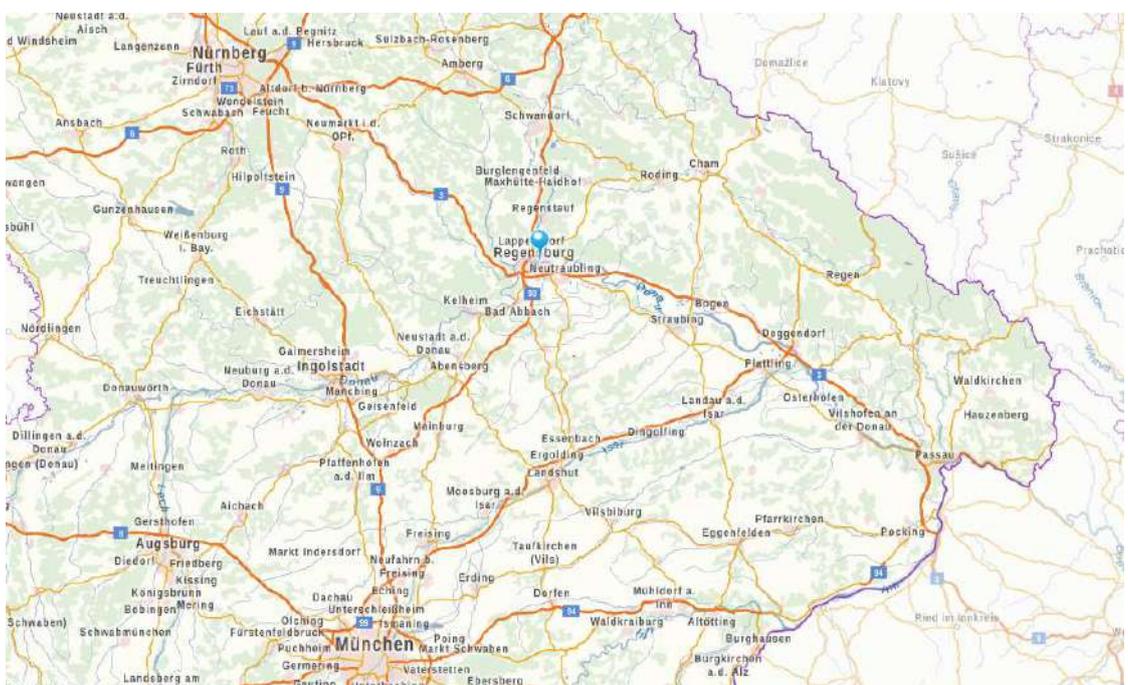
2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Lage

Basisdaten

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberpfalz
Verwaltungssitz:	Regensburg
Landkreis:	Regensburg
Geografische Lage: (nördlicher Domturm; WGS 84)	49° 01' 10" nördliche Breite, 12° 05' 52" östliche Länge
Höhe:	337 m über N.N. (Altes Rathaus)
Fläche Stadtgebiet:	8.070 ha
Einwohner:	168.876 (31.12.2019, Statistisches Amt Regensburg)
Stadtgliederung:	Stadt Regensburg mit 10 Gemeinden

Regensburg ist eine kreisfreie Stadt und Verwaltungssitz des Regierungsbezirks Oberpfalz. Sie ist die viertgrößte Stadt in Bayern und stellt ein Oberzentrum dar. Nach Angabe des Statistischen Amtes zählt Regensburg aktuell 168.876 Einwohner. Im Stadtnorden treffen die Flüsse Donau und Regen aufeinander. Das Altstadtensemble mit Stadtturm ist seit dem 13. Juli 2006 UNESCO Welterbe.



Ausschnitt aus der regionalen Übersichtskarte (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarkt

Der Wirtschaftsstandort Regensburg ragt insbesondere durch seine hohe Dichte von 809 Arbeitsplätzen pro 1.000 Einwohner heraus. Neben dem Dienstleistungssektor ist das produzierende Gewerbe mit Automobilindustrie, Elektrotechnik und Maschinenbau sowie deren Zulieferer stark vertreten. Die DAX-Konzerne E.ON, Siemens, BMW, Krones, DB Schenker und Continental betreiben Werke bzw. Standorte im Stadtgebiet. U. a. haben sich einige größere und mittelständische Unternehmen angesiedelt, wie z. B. Maschinenfabrik Reinhausen, Dallmeier electro-nic, Schneider Electric Energy GmbH.

Die Arbeitslosenquote liegt zum Berichtsmonat August 2021 bei 4,2%, wobei folgende Aufteilung und Veränderung zum Vormonat gegeben ist:

ARBEITSMARKT IM ÜBERBLICK - BERICHTSMONAT AUGUST 2021 - REGENSBURG, STADT

Ausgewählte Merkmale	Aktueller Monat	Veränderung zum Vorjahresmonat
Arbeitslose	3.810	-753
Arbeitslose SGB III	1.938	-892
Arbeitslose SGB II	1.872	139
Arbeitslosenquote	4,2	-0,9
Arbeitslosenquote SGB III	2,1	-1,0
Arbeitslosenquote SGB II	2,1	0,2
Gemeldete Arbeitsstellen	2.678	648
Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit)	5.336	-555
Unterbeschäftigungsquote	5,8	-0,6

Quelle: https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Bayern/09362-Regensburg-Stadt.html?nn=25856&year_month=202108

Der Prognos Zukunftsatlas3 2019 bewertet die Zukunftschancen und Risiken aller 402 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands in den Kategorien Dynamik, Stärke, Demografie, Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation und Wohlstand und soziale Lage.

Im Gesamtergebnis belegt die Stadt Regensburg Rang 19 (Dynamik Platz 6, Stärke Platz 23, Demografie Platz 7, Wirtschaft und Arbeitsmarkt Platz 23, Wettbewerb und Innovation Platz 33, Wohlstand und soziale Lage Platz 165).

Bildung

Die Stadt Regensburg beherbergt drei Hochschulen und weitere Bildungseinrichtungen, darunter acht Gymnasien. Dabei sind folgende Studenten- (Stand Wintersemester 2019/2020), Schüler- und betreute Kinderzahlen gegeben:

Kindertageseinrichtungen	Kinderkrippen/Krabbelstuben	Anzahl Plätze	51 1.246
	Kindergärten	Anzahl Plätze	70 4.479
	Kinderhorte	Anzahl Plätze	23 1.070
		betreute Kinder	999
Schulen	Grundschulen	Schulen Schüler	21 4.788
	Mittelschulen	Schulen Schüler	8 2.272
	Realschulen	Schulen Schüler	5 2.472
	Gymnasien	Schulen Schüler	9 6.290
	Förderschulen?)	Schulen Schüler	7 1.228
	Berufsschulen	Schulen	4
	Berufsfachschulen	Schüler	9.159
		Schulen Schüler	23 2.092
Hochschulen	Hochschule für katholische Kirchenmusik	Studierende ^{a)}	122
	Ostbayerische Technische Hochschule	Studierende ^{a)}	11.070
	Universität	Studierende ^{a)}	21.167

Quelle: <https://www.regensburg.de/buergerservice/statistik>

Als allgemeinbildende Schulen gibt es in Regensburg 21 Grund-, 9 Mittel-, 5 Realschulen sowie 9 Gymnasien und 27 Berufs- und Berufsfachschulen.

Bevölkerungsentwicklung

Gemäß „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist folgende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten:

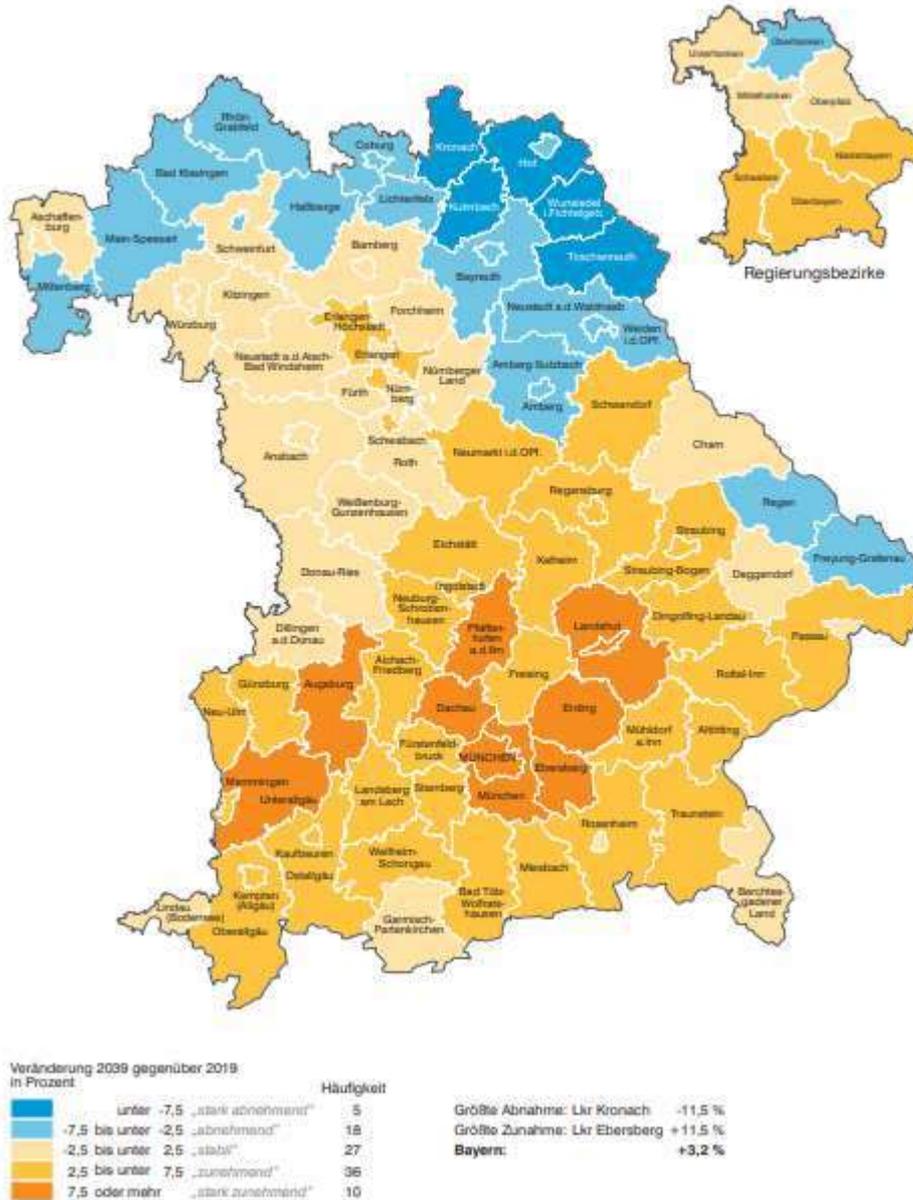
Datenblatt Kreisfreie Stadt Regensburg

Bevölkerungsstand am 31.12.	insgesamt	davon im Alter von ... Jahren									
		unter 3	3 bis unter 6	6 bis unter 10	10 bis unter 16	16 bis unter 19	19 bis unter 25	25 bis unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 75	75 oder älter
Jahr	in 1 000 Personen										
1999	125,2	3,4	3,0	4,2	6,0	3,2	9,2	34,7	31,4	19,4	10,8
2000	125,7	3,4	3,1	4,1	6,1	3,2	9,4	34,1	31,6	19,6	11,1
2001	127,2	3,4	3,3	4,1	6,2	3,1	10,1	33,8	32,2	19,9	11,2
2002	128,0	3,4	3,3	4,0	6,3	3,1	10,4	33,4	33,0	20,0	11,3
2003	128,6	3,3	3,2	4,0	6,3	3,1	10,4	32,9	33,9	19,9	11,5
2004	128,9	3,3	3,2	4,1	6,3	3,2	10,3	32,4	34,7	19,9	11,6
2005	129,9	3,4	3,2	4,1	6,1	3,3	10,3	32,2	36,1	19,6	11,6
2006	131,3	3,5	3,2	4,1	6,1	3,3	10,7	32,1	37,1	19,7	11,6
2007	132,5	3,6	3,2	4,1	6,1	3,3	10,9	32,2	37,9	19,7	11,6
2008	133,5	3,7	3,2	4,0	6,0	3,4	11,1	32,0	38,4	20,0	11,6
2009	134,2	3,7	3,4	4,0	5,9	3,3	11,3	31,7	39,0	20,0	11,8
2010	135,5	3,8	3,5	4,1	5,9	3,3	11,5	32,1	39,4	20,0	12,0
2011	136,4	3,6	3,4	4,0	6,2	3,3	13,6	33,3	36,9	19,9	12,0
2012	138,3	3,7	3,4	4,1	6,2	3,2	14,0	34,3	37,2	19,8	12,2
2013	140,3	3,7	3,4	4,3	6,2	3,3	14,0	35,5	37,5	19,8	12,6
2014	142,3	3,9	3,4	4,3	6,2	3,4	13,7	36,8	37,9	19,5	13,1
2015	145,5	4,1	3,5	4,5	6,4	3,6	13,7	38,7	38,2	19,4	13,5
2016	148,6	4,3	3,6	4,6	6,5	3,7	14,0	40,2	38,5	19,4	13,9
2017	150,9	4,3	3,8	4,6	6,6	3,7	14,1	41,2	38,8	19,6	14,0
2018	152,6	4,4	3,9	4,7	6,7	3,6	14,2	42,4	38,8	19,9	14,0
2019	153,1	4,5	3,9	4,8	6,9	3,4	14,2	42,4	38,5	20,2	14,2
Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2039											
2020	153,3	4,6	3,9	4,8	7,0	3,5	13,9	42,4	38,4	20,9	14,0
2021	153,8	4,6	4,0	4,9	7,0	3,7	13,5	42,3	38,5	21,4	14,0
2022	154,3	4,6	4,1	4,9	7,0	3,8	13,2	42,3	38,4	22,0	14,0
2023	154,8	4,6	4,1	5,0	7,0	3,8	13,0	42,4	38,4	22,4	14,1
2024	155,2	4,6	4,2	5,0	7,1	3,8	12,8	42,3	38,3	23,0	14,1
2025	155,6	4,6	4,2	5,1	7,1	3,8	12,8	42,2	38,2	23,5	14,2
2026	156,0	4,6	4,2	5,2	7,2	3,9	12,8	41,9	38,1	24,0	14,3
2027	156,3	4,6	4,2	5,2	7,3	3,9	12,8	41,5	38,1	24,5	14,3
2028	156,6	4,5	4,1	5,3	7,3	3,9	12,8	41,0	38,3	24,8	14,5
2029	156,9	4,5	4,1	5,3	7,5	3,8	12,8	40,6	38,5	25,2	14,6
2030	157,1	4,5	4,1	5,2	7,5	4,0	12,8	40,2	38,7	25,4	14,8
2031	157,4	4,4	4,1	5,2	7,6	4,0	12,8	39,8	38,8	25,6	15,0
2032	157,6	4,4	4,1	5,2	7,6	4,0	12,8	39,5	39,1	25,6	15,2
2033	157,9	4,4	4,0	5,2	7,7	4,1	12,9	39,3	39,4	25,5	15,5
2034	158,2	4,3	4,0	5,2	7,7	4,1	13,0	39,1	39,6	25,4	15,9
2035	158,5	4,3	4,0	5,1	7,7	4,2	13,1	39,0	39,8	25,2	16,3
2036	158,9	4,3	3,9	5,1	7,7	4,2	13,2	38,8	40,0	25,0	16,7
2037	159,2	4,3	3,9	5,1	7,6	4,2	13,4	38,6	40,2	24,8	17,1
2038	159,6	4,3	3,9	5,0	7,6	4,2	13,5	38,5	40,3	24,6	17,6
2039	160,0	4,2	3,9	5,0	7,6	4,2	13,6	38,5	40,4	24,3	18,1

Quelle: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/a1820b_202000.pdf

Dabei sind folgende Veränderungen 2039 gegenüber 2019 geschätzt worden:

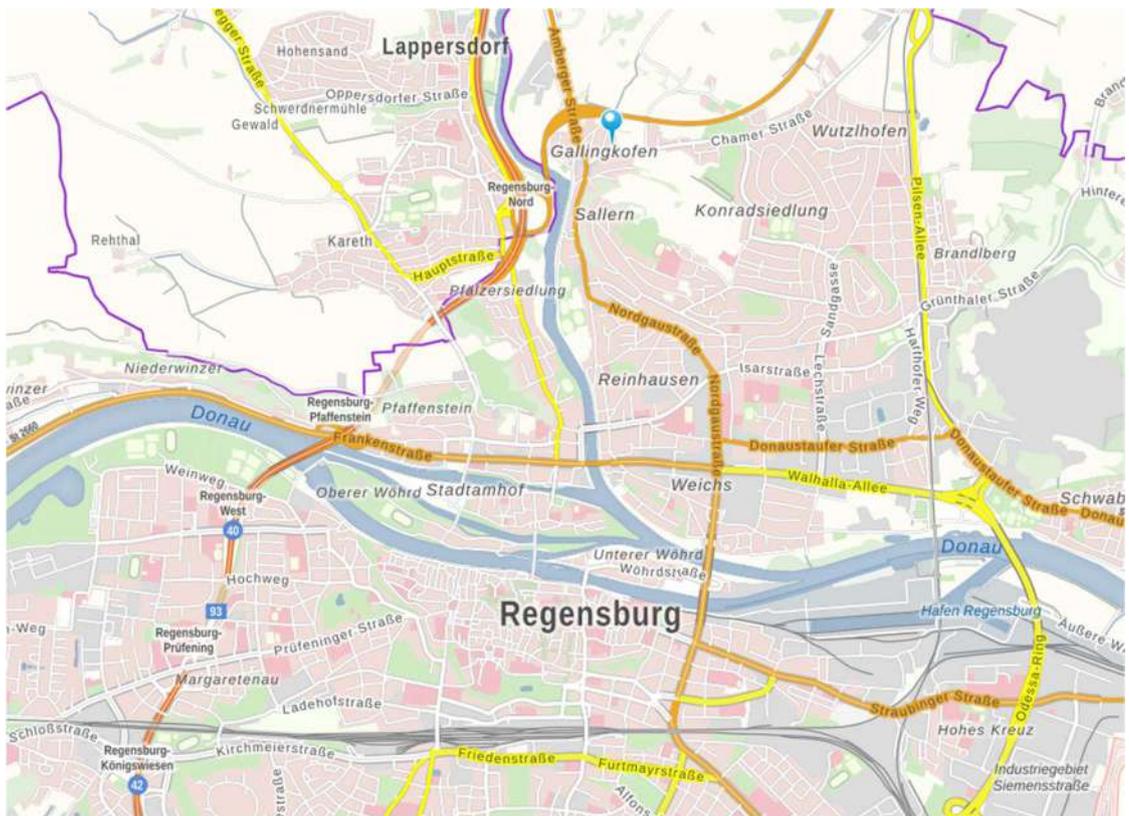
Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent



Quelle: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/a1820b_202000.pdf

Gründe für einen stetigen Anstieg der Bevölkerungszahl sind zum einen die gute wirtschaftliche Lage, Standort internationaler Unternehmen z. B. Siemens, gute Lebensqualität für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen, stadtnahe Natur und Gewässer.

Mikrolage



Ausschnitt aus der städtischen Übersichtskarte (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

Die Chamer Straße verläuft in West-Ost-Richtung im nördlichen Bereich von Regensburg in den Stadtteilen Wutzlhofen und Gallingkofen. Sie mündet westlich in die Amberger Straße, östlich knickt sie nach Nordosten ab und kreuzt dann die Hofer Straße, bevor sie als Sackgasse endet. Das Objekt liegt direkt südlich an der Chamer Straße rd. 200 m östlich der Einmündung in die Amberger Straße im Stadtteil Gallingkofen. Die Nahversorgung ist durch rd. 200 m entfernten Einzelhandel gegeben, die nächste Bushaltestelle Gallingkofen mit den Linien 3, 35 und 70 ist rd. 100 m entfernt. In rd. 200 m Entfernung befindet sich ein Gastronomiebetrieb und ein Zahnarzt.

Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch Wohnbebauung in offener Bauweise und kleinere Wohnanlagen, direkt nördlich befindet sich ein Blumenladen, nordöstlich landwirtschaftliche Flächen (Baureifes Land).

Parkmöglichkeiten sind nur im Objekt gegeben.

Die Anbindung an die Autobahn A93 ist sehr gut, da die Autobahnauffahrt „Regensburg-Nord“ in ca. 1,3 km erreichbar ist, die B16 in rd. 500 m. Der Hauptbahnhof Regensburg ist ca. 7,4 km entfernt und kann mit dem Auto in ca. 11 Minuten angefahren werden.

Verkehrsanbindung (Stadt Regensburg)

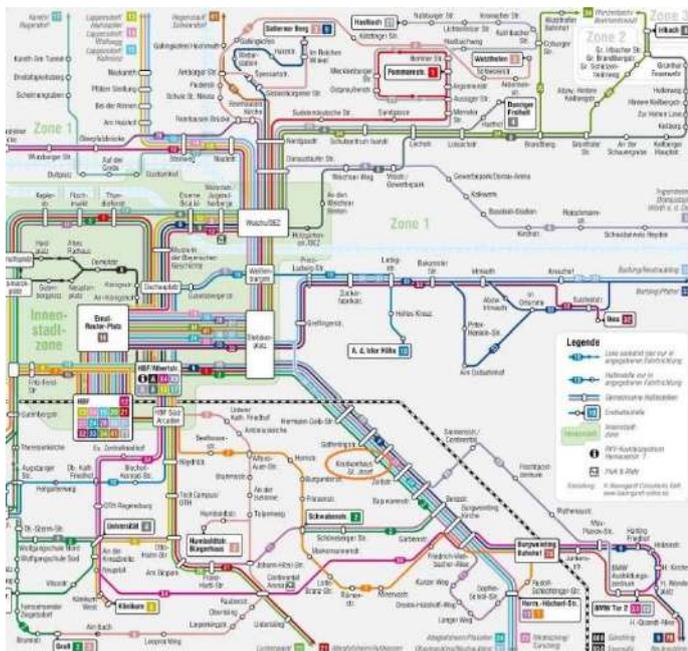
Im südwestlichen Stadtgebiet bilden die A3 und A93 ein Autobahnkreuz, das Anschluss nach Nürnberg, Hof, Passau und München bietet. Die gute Erschließung der Region ist durch die Bundesstraßen B8, B15, B15 neu, B16 und B85 gewährleistet.

Der internationale Flughafen Nürnberg ist ca. 110 km und der internationale Flughafen München ca. 116 km entfernt.

Der Hauptbahnhof Regensburg ist ein Eisenbahnknotenpunkt und damit ICE-Halt sowie Halt mehrerer Regionalzugverbindungen Richtung Berlin, Hannover-Hamburg, Wien-Frankfurt-Dortmund, München-Zürich-Bern, Stuttgart-Ulm, Prag und Budapest.

Der Binnenhafen Regensburg verbindet über die Donau und den Main-Donau-Kanal Westeuropa mit Südeuropa und erreicht damit eine logistische Bedeutung als Bayerns größter Hafen. Der Regensburger Hafen ist mit 175 ha der flächenmäßig zweitgrößte Binnenhafen Bayerns.

Der ÖPNV ist gut mit Buslinien ausgebaute. Ansonsten zeichnet sich die Stadt aufgrund der kompakten Bebauung durch kurze Wege aus.



Auszug RVV Liniennetz Regensburg, Stand: 2018 (ohne Maßstab)

Umweltimmissionen

Es ist mit erhöhten Lärmimmissionen aufgrund des Durchgangsverkehrs zu rechnen. Störende Betriebe oder Anlagen sind direkt keine benachbart oder in der unmittelbaren Umgebung zu finden.

Lagebeurteilung insgesamt

- Leicht unter durchschnittliche städtische Wohnlage
- erhöhte städtische Lärmimmissionen durch Lage an einer Durchgangsstraße
- gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur

2.1.2 Grundstücksbeschaffenheit und bauliche Nutzung

Realisierte Bebauung:	Eigentumswohnung mit Kellerabteil und Spitzbodenanteil in einer Wohnanlage bestehend aus 3 Mehrfamilienhäuser
Grundstücksgröße:	4.051 m ²
Grundfläche:	rd. 1.206 m ²
Zahl der Geschosse:	E + 1 + D



Ausschnitt aus dem Lageplan (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

Bauliche Nutzung

Ausgeführt wurden drei unterkellerte, zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss und teilweisen ausgebauten Spitzboden sowie gemeinsamer Tiefgarage. Die zum Bewertungsbereich gehörige Eigentumswohnung befindet sich im Obergeschoss/Dachgeschoss/Spitzboden des nördlichen Mehrfamilienhauses.

Grundstücksform und -topographie

Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten und leichter Nordhang. Die Ausmaße betragen im Mittel ca. 76 m x 56 m.

Grenzverhältnisse

Siehe Ausschnitt aus dem amtl. Lageplan.

Untergrundverhältnisse

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten.

Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden (Müll, Fremdadlagerungen, Versickerungen, Kontaminationen, Verfüllungen, Aufhaldungen sind in dieser Wertermittlung insoweit bekannt berücksichtigt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Bodenbeschaffenheitsmerkmale, insbesondere keine Kontamination vorliegen.

Altlasten

Es liegt kein Verdacht auf ökologische Altlasten vor.

Anmerkung

Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl entsprechen nicht der Definition der derzeit gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die GRZ und GFZ, sondern sind als sog. Maß der baulichen Nutzung als Grundlage der Ermittlung des angemessenen Bodenwerts im Rahmen dieses Gutachtens zu verstehen. Ein entsprechendes Baurecht kann daraus nicht abgeleitet werden.

2.1.3 Stand der Erschließung

Straße

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert durch seine Lage an einer öffentlichen, asphaltierten Straße.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Kanalisation, Frischwasser, Energie und Telekommunikation sind vorhanden.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

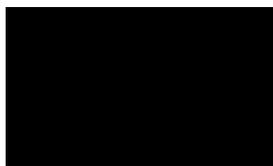
2.2.1 Angaben im Grundbuch

Amtsgericht:	Regensburg
Zweigstelle:	-
Grundbuch:	Sallern
Blatt:	4430

Bestandsverzeichnis

Gemarkung:	Sallern
Flurstück:	251
Lage:	Chamer Straße 14, 16 und 18
Beschreibung:	Gebäude- und Freifläche
Größe:	4.051 m ²
Miteigentumsanteil:	24,25/1.000 Anteil am Erbbaurecht Bd.119 Bl.3927 BVNr.1
Sondereigentum:	Wohnung im Haus -A- samt Kellerraum
Sondereigentumsnummer:	A 12
Sondernutzungsrecht:	Spitzbodenanteil über dem Wohnungseigentum

I. Abteilung – Eigentümer



II. Abteilung - Lasten und Beschränkungen

- 1.) Erbbauzins zu siebzigtausendvierhundertsebenundachtzig 40/100 DM jährlich; für jeweilige Eigentümer von BVNr.1 in Bd.119 Bl.3927; gemäß Bewilligung vom 07.02.1992 bzw. 27.08.1992 (URNr.661 bzw. 3443 Notar Kammer, Regensburg); nach Verteilung am hier vorgetragenen Wohnungs- bzw. Teilerbbaurecht nunmehr lastend in Höhe von DM 1.709,32; gemäß Bewilligung vom 10.11.1994 (URNr.K 2757/94 Notar Kreuzer, Regensburg); Gleichrang mit II/2.

- 2.) Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Einräumung einer Reallast (Erbbauzinserhöhung) für jeweiligen Eigentümer von BVNr.1 in Bd.119 Bl.3927; gemäß Bewilligung vom 07.02.1992 bzw. 27.08.1992 (URNr.661 bzw. 3443 Notar Kammer, Regensburg); gemäß Bewilligung vom 10.11.1994 (URNr.K 2757/94 Notar Kreuzer, Regensburg) bezieht sich der Anspruch nur auf die in Abt.II/1 anteilmäßig vorgetragene Reallast; Gleichrang mit II/1.

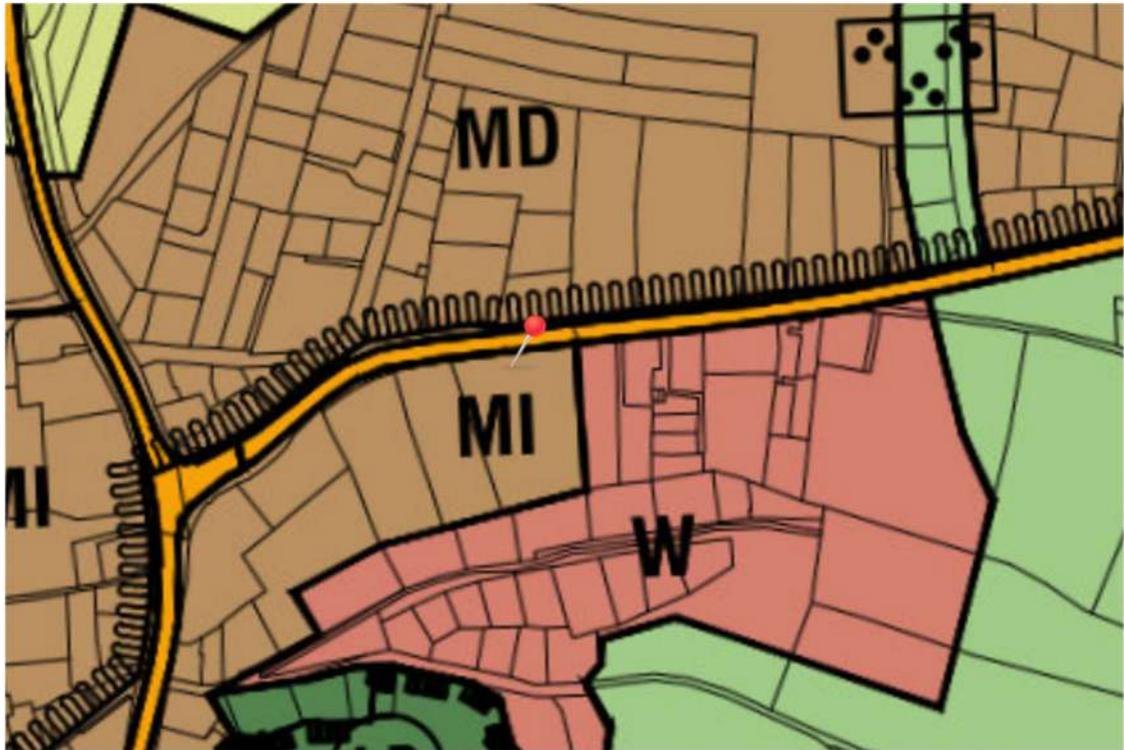
Anmerkung

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.2.2 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

Ausweisung im geltenden Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet nach §6 BauNVO ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Festsetzungen im Bebauungsplan

Ein rechtsgültiger Bebauungsplan liegt lt. Online-Auskunft der Stadt Regensburg nicht vor.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs und den sonstigen Vorschriften, welche die Nutzbarkeit betreffen.

Wird vom Maß der zulässigen Nutzung am Wertermittlungstichtag in der Umgebung regelmäßig nach oben abgewichen oder wird die zulässige Nutzung nicht voll ausgeschöpft, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Denkmalschutz

Eine Eintragung in die Denkmalliste ist nicht gegeben.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Da das Grundstück seit mindestens 1994 in den aktuellen Abmessungen bebaut ist, wird bei der Wertermittlung unterstellt, dass auf dem Grundstück keine Forderungen in Form von öffentlichen Lasten (wie z.B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstigen grundstücksbezogenen Abgaben) ruhen.

Es wird deshalb von einem erschließungsbeitrags- und abgabefreien Grundstück ausgegangen.

Öffentlich-rechtliche Situation

Die Entwicklung eines Grundstücks vom Ackerland zum baureifen Land wird durch städtebauliche Planungs-, Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen bestimmt. Die einzelnen städtebaulichen Entwicklungsstufen sind gesetzlich definiert:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Diese sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie in ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Und die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

- Bauerwartungsland

Als Bauerwartungsland werden Flächen bezeichnet, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

- Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 Baugesetzbuch für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht

gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

- Baureifes Land

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§5 (4) ImmoWertV).

Grundstücksklassifizierung

Die Klassifizierung eines Grundstücks nach den Maßstäben der ImmoWertV stellt keine wertmäßige, sondern lediglich eine qualitative Einordnung des Grundstücks dar. Innerhalb eines Entwicklungszustands sind deshalb erhebliche Wertspannen festzustellen. Insbesondere „werdendes Bauland“ - Bauerwartungsland und Rohbauland - können in Abhängigkeit von den gegebenen Situationsmerkmalen und den Planungsabsichten, die letztendlich die voraussichtliche Wartezeit bis zur rechtlichen und tatsächlichen Nutzbarkeit bestimmen eine große Bandbreite aufweisen.

Zuordnung des Wertermittlungsgrundstücks als baureifes Land

Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einer Wohnanlage bebaut, Zufahrt und Erschließungseinrichtungen sind vorhanden.

Dieses ist nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten nutzbar. Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um baureifes Land.

2.3 Gebäudebeschreibung

Die folgende Baubeschreibung basiert vorrangig auf eigenen Erkenntnissen während der Ortsbegehung, soweit möglich, sowie den Bauplänen. Die in der Gebäudebeschreibung angegebenen Maße sind Rohbaumaße. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern soll lediglich einen groben Überblick über die Bauart, Bauweise und Ausstattung der baulichen Anlagen vermitteln soweit ersichtlich.

Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen. Baumängel und -schäden werden aufgenommen, soweit sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren oder vom Auftraggeber mitgeteilt wurden.

2.3.1 Baubeschreibung

Bauart:	Wohnanlage bestehend 3 Mehrfamilienhäuser, angeordnet um einen Innenhof. Haus A und B in L-förmiger Kommunbebauung, unterkellert mit gemeinsamer Tiefgarage, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebauten Dachgeschoss und tlw. ausgebauten Spitzboden. Haus C nicht unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebauten Dachgeschoss und tlw. ausgebauten Spitzboden.
Baujahr:	1994
Baualter:	Das Baualter ab der letzten Baumaßnahme beträgt zum Wertermittlungstichtag rechnerisch rd. 28 Jahre.
Geschosse:	<u>KG</u> : Kellerabteile und Technikräume, Tiefgarage <u>EG</u> : 20 Wohnungen <u>OG/DG/SP</u> : 24 Wohnungen, davon 22 Wohnungen über OG/DG/tlw. SP

Eigentumswohnung Nr. A12: ETW mit Wohn-/Esszimmer, Essküche, innenliegenden WC, Diele, Flur, Südbalkon im Obergeschoss mit Zugang über Laubengang.
2 Schlafzimmer und innenliegendes Bad im Dachgeschoss.
Begonnener Ausbau des Spitzboden zum Hobbyraum.
Kellerabteil im KG.

Rohbau

Tiefgarage:	Fundament als Streifenfundament, Stahlbetonbodenplatte nach statischen Erfordernissen. Umfassungswände 30 cm stark in Stahlbeton. Zwischen- und Tragewände in Kalksplitt-Mauerwerk, Stärke nach Plan und statischen Erfordernissen, Fußboden in Betonstein auf Splittbett.
Kellergeschoss:	Boden und Decken aus Stahlbeton gemäß den statischen Erfordernissen, Fußboden als Verbundestrichauflage. Umfassungswände 30 cm stark in Stahlbeton. Tragewände in Kalksandstein oder gleichwertig.
Kellerlichtschächte:	Kunststoff-Fertigschächte mit verzinkten Gitterrosten.
Oberirdische Aufbauten:	Außenwände aus 30 cm starkem Liapor-Vollwärmeblock (Super K) mit Leichtmörtel vermauert. Zwischenwände aus Kalksandstein oder gleichwertig. Wohnungstrennwände 24 cm stark, nach zum Baujahr geltender Schallschutzverordnung. Decken als Stahlbeton-Fertigteilelemente mit Aufbeton, Untersicht mit Rauhfaser tapeziert.
Dachkonstruktion:	Dachstuhl: Zimmermannsmäßiger Dachstuhl einschließlich Lattung aus imprägniertem Nadelholz, Güteklasse I/II nach Plan im nicht ausgebauten Dachgeschoß. Im ausgebauten Teil werden die Dachschrägen und -decken in Gasbetondielen nach Wärme- und Schallschutzberechnung ausgeführt. Dachschalung im nicht sichtbaren Bereich aus imprägnierten Brettern, 18 mm

stark. Geschalte Fläche mit Bitumen-Dachbahn vollflächig eingedeckt, normgerecht überdeckt und befestigt. Untersicht vollflächig mit PE-Folie bespannt. Hauptdachneigung 40°.

Eindeckung und Zubehör: Deckung mit Dachpfannen einschließlich Fist- oder Formziegel. Farbe nach Vorgabe des Bauordnungsamtes.

Dachentwässerung: Dachrinnen, Abläufe, Wandanschlüsse, Abdeckungen, sowie Kaminköpfe und Kamineinfassungen in Titan-Zink.

Ausbau

Innenputz: Tiefgarage: Betonwände schalungsrauh gestrichen, Mauerwerk verputzt und gestrichen bzw. geschlämmt. Kellergeschoß: Betonwände schalungsrauh gestrichen, Mauerwerk verputzt und gestrichen bzw. geschlämmt. Kellerabtrennungen in Metallpanelkonstruktion. Erd- und Obergeschoß: Einlagiger Maschinenputz an Wänden, glatt gefilzt und gestrichen. Decken mit Rauhfaser tapeziert und hell gestrichen. Dachgeschoß: Die Decken- und Dachschrägen mit Rauhfaser tapeziert und hell gestrichen. Die Spitzböden sind durch Einschubtreppen der darunterliegenden Wohnungen zu erreichen. Sie können als zusätzliche Lagerfläche genutzt werden.

Außenputz: Zweilagiger Außenputz, 2 bis 3 cm stark, 2. Lage als wasserabweisender Edelputz in heller Farbe, Fensterfaschen farblich abgesetzt.

Treppen: Geschoßtreppen des Haupttreppenhauses einschließlich Podeste vom Erdgeschoß bis zum Obergeschoß in Stahlbeton, Belag in Naturstein oder Kunststein. Nebentreppen in Stahl verzinkt oder als Stahlbetontreppen mit Kantenschutz. Wohnungstreppen in Stahlbeton, mit Teppich belegt. Handlauf oder Stahlrohrgeländer, hell

lackiert. Stahltreppe vom Wohnzimmer zur Terrasse bei den Wohnungen C1- C6.

Fußbodenaufbau: In den Wohnungen schwimmender Estrich auf Trittschall-Isoliermatten nach DIN 4108 und 4109, getrennt von den Massivteilen. Sämtliche Wandanschlüsse mit senkrechten Stellstreifen. Kellerboden in Verbund-Zementestrich.

Bodenbeläge: In den Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Diele, Küche und Flur Fliesenbeläge oder Fertiglaminat einschließlich Sockelleisten.

In Bad und WC großformatige, baujahrtypische, helle Bodenfliesen auf Mörtel verlegt oder geklebt.

Wandfliesen: Küche: Wandfliesen geklebt, weiß verfugt, von der Querkante der Küchenmöbel im Koch- und Naßbereich ca. 60 cm hoch.

Bad: Baujahrtypische, helle, großformatige Wandfliesen nach Vorlagemuster, ringsum wandhoch gefliest, im Mörtelbett verlegt oder geklebt, weiß verfugt.

Schreinerarbeiten: Innentüren: Innentüren in Esche-Dekor, Farbe weiß, edelholzähnliche Fumierauflage, Türfutter und Verkleidung aus gleichem Material, Wohnungseingangstür Marke "Lebo" oder gleichwertig. Eingangstüren in einbruchshemmender Ausführung. Wohnungs- und Hauseingangstür mit einer Zentralschließanlage versehen. Haustüren: Hauseingangsanlage in Holz bzw. Kunststoff, Verglasung mit Isolierverglasung, Briefkastenanlage sowie Sprech- und Klingelanlage.

Fenster/Balkontüren: Fenster, Balkon- und Terrassentüren in Kunststoffausführung, mit Dreh-Kipp-Vorrichtung für Einhandbedienung oder feststehend. Dachflächenfenster in Holz mit Isolierverglasung. Keller und Tiefgarage Stahlfenster mit Gitterflügel.

Verglasung: Isolierverglasung mit rundumlaufender doppelter Versiegelung (außer Kellerfenster).

Rolläden: Rolläden in Kunststoff mit wärmegeprägten Rollläden und Gurtwickler. Rolläden an allen stehenden Fenstern in den Aufenthaltsräumen (außer Gauben-, Wintergarten-, Erker- und Sonderfenstern).

Fensterbänke: Innen Fensterbänke in allen Räumen soweit technisch möglich (außer Bad), poliert, Material Naturstein oder Kunststein. Außen Titanzink- oder Alufensterbleche.

Balkone / Laubengänge: Balkone lt. Plan als Stahlbetonplatten, gegen Feuchtigkeit isoliert, Sichtbeton ohne Bodenbelag (Kleberreste von ursprünglich vorhandenem Bodenbelag sichtbar). Geländer in Metall, verzinkt. Überdachung der Laubengänge in Glas-, Stahlkonstruktion, Geländer in Metall, verzinkt.

Heizung: Zentrale Heizungs- und Warmwasseraufbereitung mit separatem Wasser- und Warmwasserzähler pro Wohneinheit. Die einbrennlackierten Plattenheizkörper (Dimension nach Wärmebedarfsberechnung) sind mit Thermostatventilen ausgestattet.

Elektroinstallation: Die Installationen wurden nach den Richtlinien und Bestimmungen der VDE DIN und des EVU ausgeführt. Im Eingangsbereich der jeweiligen Wohnung befindet sich die Unterverteilung mit dem Sicherungsautomaten. Elektroherdanschluss in der Küche. Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine im Bad. Eine Fernseh- und Rundfunkdose je Wohnung. Telefonleerrohr sowie Sprech- und Türöffnungsanlage im Eingangsbereich der Wohnungen. Der jeweilige Keller ist mit einer Brennstelle und einer Steckdose, die auf den Wohnungszähler geschaltet ist, versehen. Die Beleuchtung der Treppenhäuser und Kellerflure ist mit einer automatischen Zeitschaltung versehen.

Bad: Körperform-Stahleinbauwanne, Größe 170 x 75 cm, Farbe Weiß, als Kombiwanne mit Eingriff-Wannenfüll- und Brausebatterie, verchromt, mit Gelenkstück, Brauseschlauch und Handbrause.
1 Badetuchhalter, verchromt.
1 Wannengriff, verchromt.
Waschtisch aus Kristallporzellan, weiß mit Eingriffbatterie, verchromt.
1 Handtuchhalter, verchromt.
1 Spiegelschrank mit Beleuchtung und Steckdose.
Tiefspülklosett, Spülkasten, Klosettsitz mit Deckel, Weiß.

Gäste-WC:	1 Papierhalter, verchromt. Klosettanlage aus Kristallporzellan als Tiefspülklosett, mit Spülkasten, Klosettsitz mit Deckel, Farbe Weiß. 1 Papierhalter, verchromt. Waschtisch, weiß. 1 Handtuchhalter, verchromt.
Küche:	Anschluss für Spüle und Spülmaschine mit verchromten Eckventilen.

Tiefgarage

Tiefgarage:	Die Tiefgarage wurde entsprechend den einschlägigen Vorschriften und Bestimmungen errichtet. Lüftung, Schleuse und Hauszugänge nach Plan mit feuerhemmenden Türen, Garagentor über Schüsselschalter elektrisch zu betreiben.
-------------	--

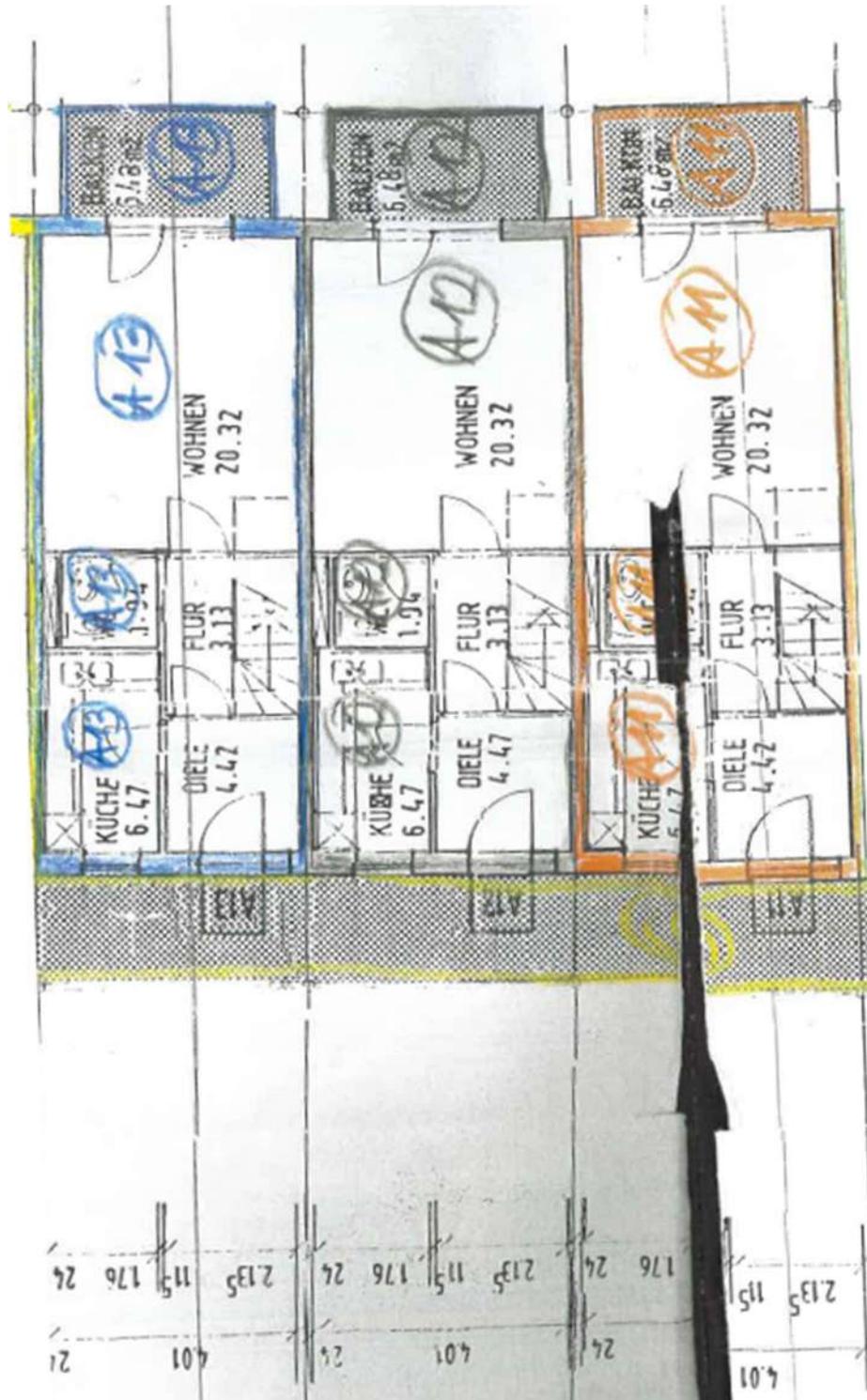
Außenanlagen

Außenanlagen:	Geh- und Fahrwege in Betonsteinpflaster ausgeführt. Außenanlagen landschaftsgärtnerisch gestaltet und mit Rasen und Sträuchern bepflanzt. Kinderspielplatz und PKW-Stellplätze gemäß Auflagen der Baugenehmigung.
---------------	---

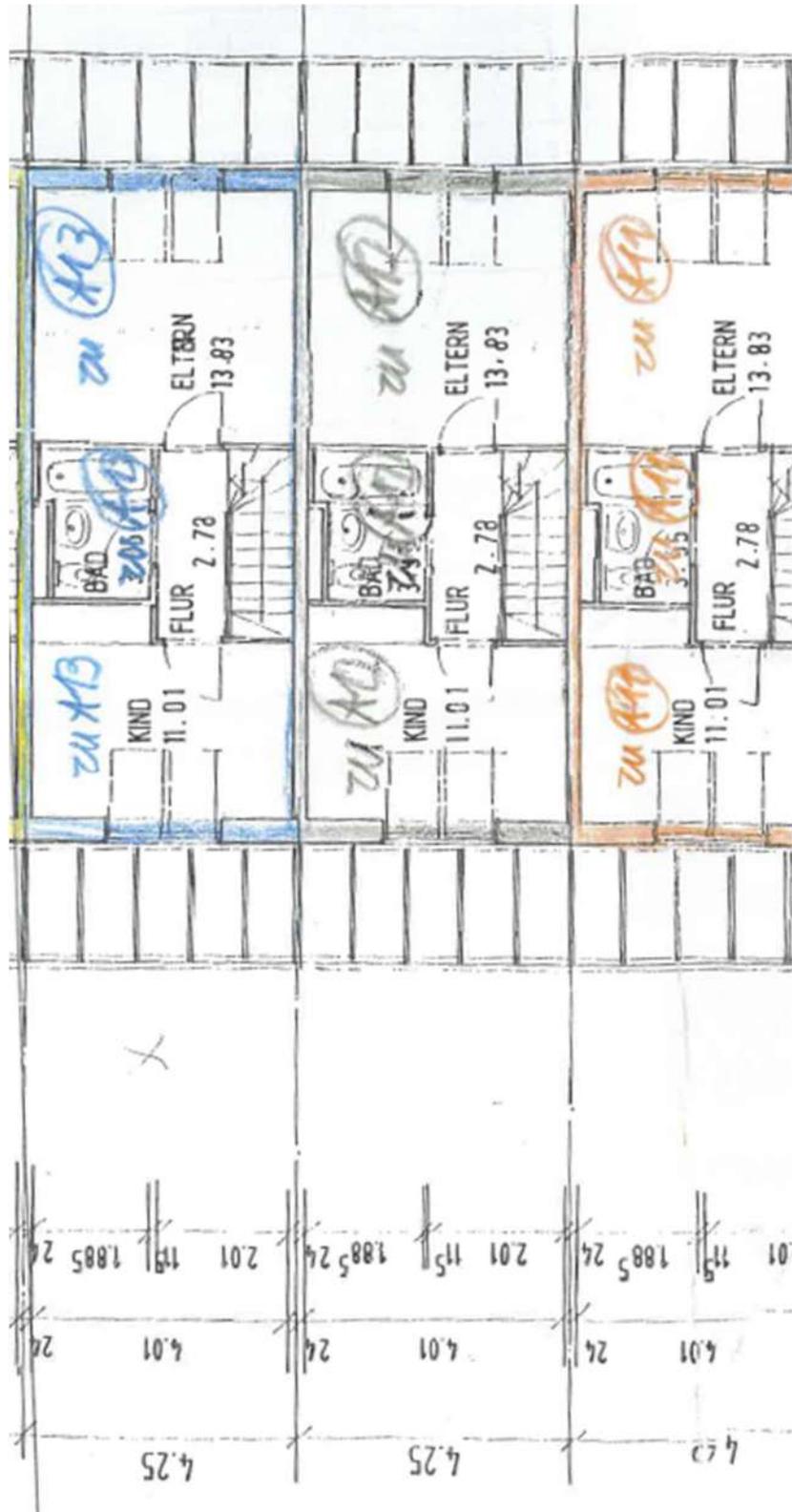
Allgemeines

Allgemeines: Jede Wohnung mit separaten Kellerabteil. Weiterhin sind Allgemeinräume vorhanden. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen sind in der Wohnanlage vorhanden. In der Tiefgarage sind in Teilbereichen Versorgungsleitungen an Wänden und Decken angeordnet. Sammelmüllbehälter in ausreichender Anzahl und Größe vorhanden. Die Feuerlöscher wurden nach Auflage der Baugenehmigung installiert. Zwei absperzbare Anschlüsse für Gartenwasserhähne zur Bewässerung der Allgemeinflächen installiert. Die Gas-, Wasser- und Elektrozähler sind in einem gesonderten Raum im Kellergeschoß untergebracht. Der Fernseh- und Rundfunkempfang erfolgt über Kabelanschluss.

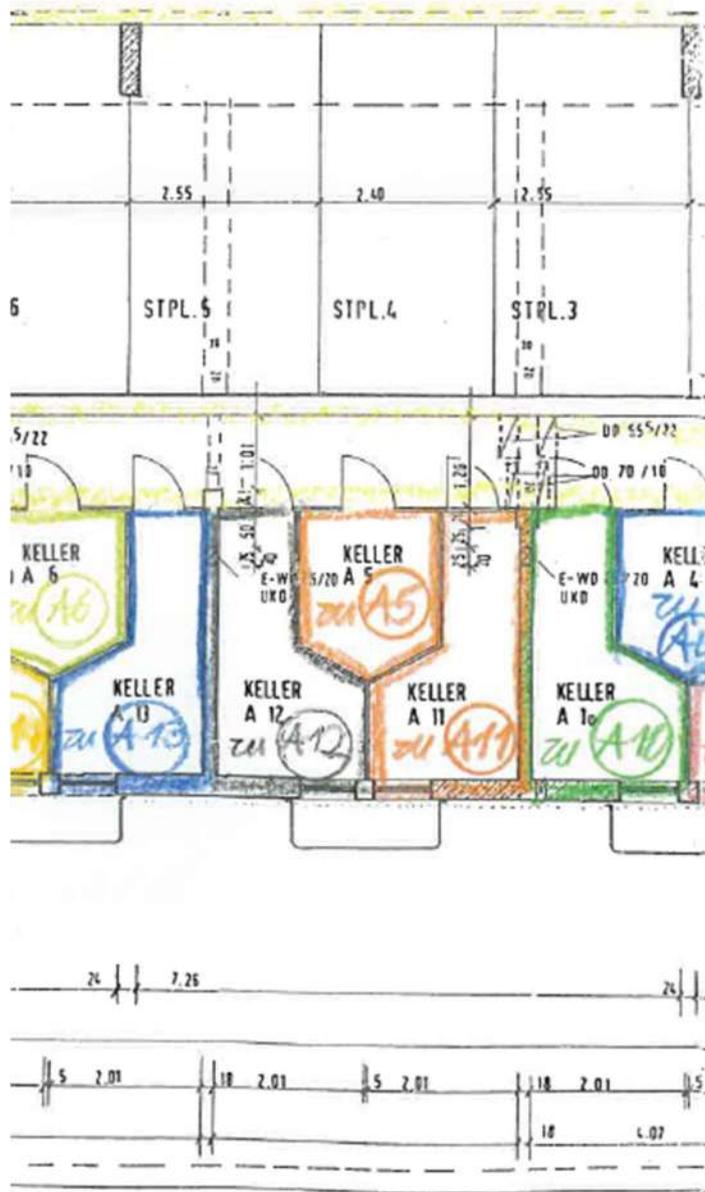
2.3.2 Grundriss Eigentumswohnung und Kelleranteil



Auszug Aufteilungsplan OG mit Wohnung (ohne Maßstab)



Auszug Aufteilungsplan DG mit Wohnung (ohne Maßstab)



Auszug Aufteilungsplan mit Kellerabteil (ohne Maßstab)

2.3.3 Fotodokumentation



Südostansicht



Nordostansicht



Nordwestansicht



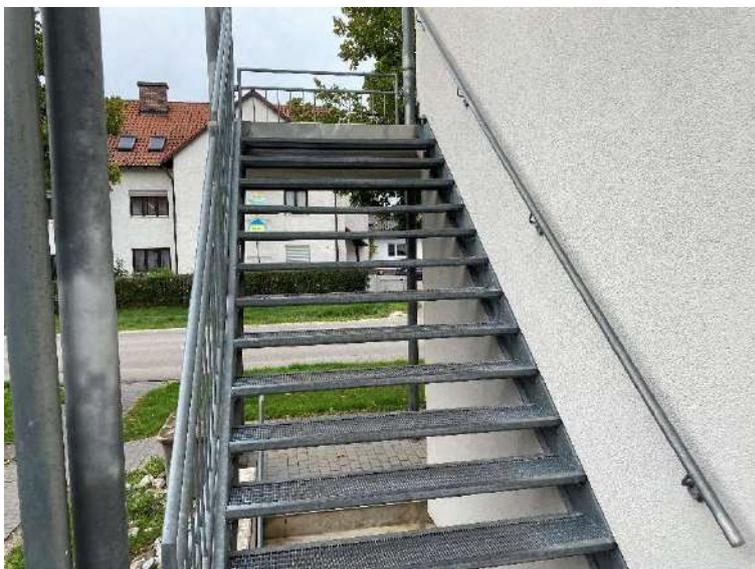
Südwestansicht



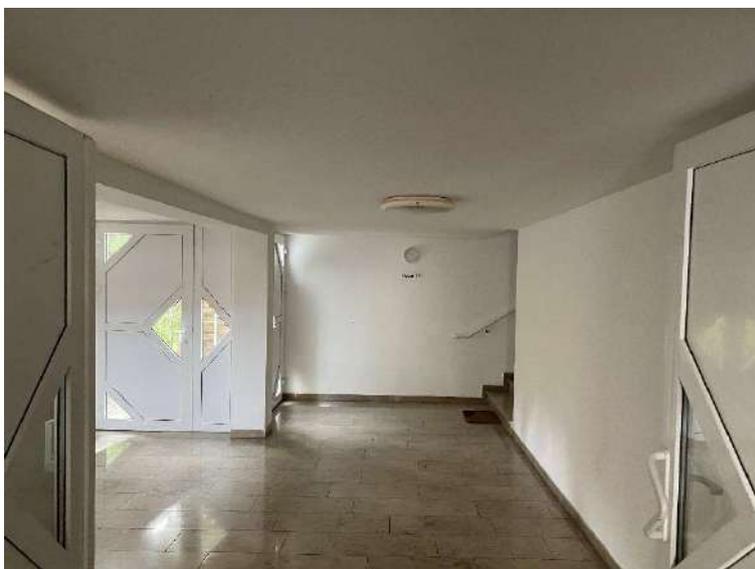
Zufahrt TG



Laubengang



Zugang Laubengang



Treppenhaus



Treppenhaus



Spielplatz



Wohnen/Essen OG



Balkon OG



Gäste-WC OG



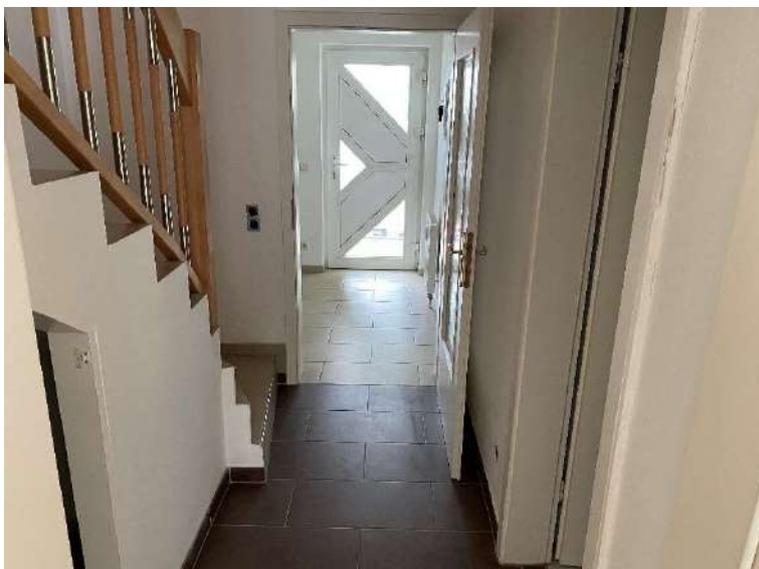
Küche OG



Küche OG



Treppe OG-DG



Flur/Diele OG



Schlafzimmer DG



Bad DG



Kinderzimmer DG



Flur DG



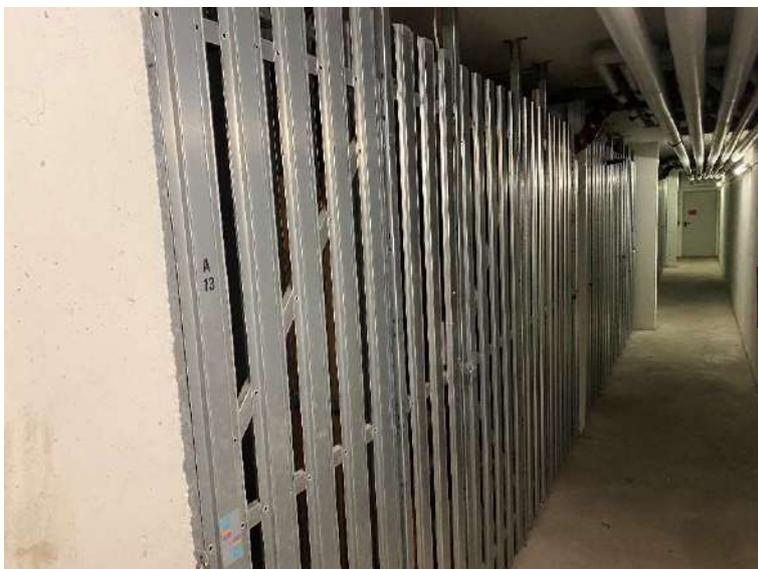
Treppe DG-SP



Spitzboden



Kellerabteil



Keller



Tiefgarage

2.3.4 Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden

Das zu bewertende Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr und der Nutzung durchschnittlich abgenutzten Zustand. Die Wohnung ist nach Abschluss der begonnenen Umbaumaßnahmen für die vorgesehene Nutzung geeignet und auch dahingehend ausreichend ausgestattet.

Ein Verdacht auf Hausschwamm ist nicht gegeben.

Durchgeführte Modernisierung / Instandhaltung (Gemeinschaftseigentum)

- keine

Durchgeführte Modernisierung / Instandhaltung (Sondereigentum)

- Beginn Ausbau Spitzboden mit Grundrissänderung Flur/Kinderzimmer DG und Einbau neuer Innentreppe DG-SP 2009 – 2011.
- Anstrich Innenwandflächen 2022

Bauschäden (Sondereigentum)

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Bauschäden, welche über die üblichen Abnutzungserscheinungen hinausgehen, festgestellt. Es sind offene Restarbeiten aufgrund der begonnenen Ausbaumaßnahmen Spitzboden sowie des Abbruchs des Balkonbelages gegeben.

Es folgende Fertigstellungskosten in Abschlag gebracht:

Lieferung und Anbringung eines neuen Bodenbelages auf Balkon, alternativ abschleifen der Kleberreste und Herstellung von Sichtbeton	1.500 €
Lieferung und Einbau Bodenbelag inklusive Sockelleisten Flur DG sowie Einbau der vorhandenen Sockelleisten Kinderzimmer DG. Verputzen Decke Flur DG einschl. Maler- und Nebenarbeiten	800 €
Neue Wand zwischen Kinderzimmer und Diele DG verputzen (nur Seite Kinderzimmer, Kantenschutzleisten schon gesetzt) einschl. kleiner Elektroarbeit im Bereich des Lichtschalters sowie aller Nebenarbeiten (Maler, etc.)	800 €
Lieferten und Einbauen Tüorzarge Kinderzimmer DG	200 €

Ausbau Spitzboden abschließen mit Einbau Geländer Absturzkante Treppenloch Spitzboden, Verplankung einer Drempelwand sowie der Fensterlaibung, Spachtel- und Malerarbeiten im gesamten Spitzboden, Einbau Bodenbelag mit Trittschaldämmung, Abschluss der Elektroarbeiten, inklusive aller Maler- und Nebenarbeiten

8.000 €

Summe:

11.300 €

Fehlender Belag
Balkon



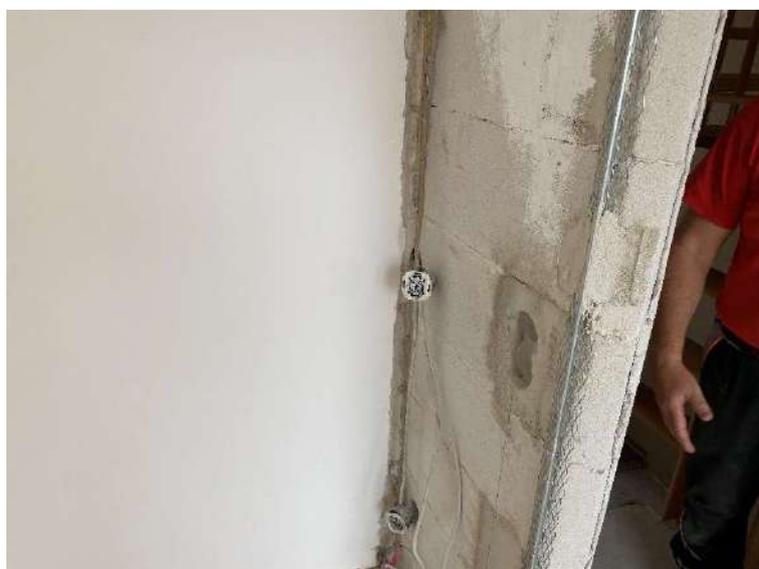
Fehlender Bodenbelag
Diele DG



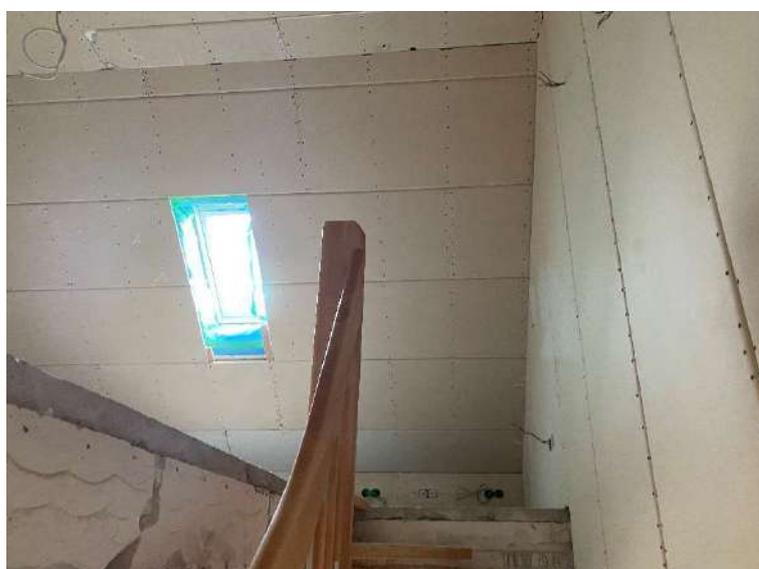
Zubetoniertes
ursprüngliches
Treppenloch DG-SP



Unverputzte Wand
Kinderzimmer mit
fertiggestellter Elektrik



Fehlender
Absturzsicherung
Spitzboden





Nicht fertiggestellte
Drempelwand



Nicht verspachtelte
Rigipswände SP

Bauschäden (Gemeinschaftseigentum)

Bei der Objektbesichtigung wurden keine Bauschäden, welche über die üblichen Abnutzungserscheinungen hinausgehen, festgestellt.

2.3.5 Instandhaltungsrücklage

Instandhaltungsrücklage Ist

Laut Kontoabrechnung der Hausverwaltung betrug die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft zum 31.12.2021 176.318,06 €.

Anteilig ergibt sich eine Instandhaltungsrücklage für die zu bewertende Wohnung in Höhe von:

4.275,72 €

Instandhaltungsrücklage Soll

In Abhängigkeit vom Alter des Wertermittlungsobjekts ist dieser Betrag zur Deckung des laufenden und insbesondere des künftigen Instandhaltungsbedarfs zu ermitteln. Die anteilige Rücklage bei einer durchschnittlich instandgehaltenen Wohnanlage sollte nach der Ertragswertrichtlinie bei ca. 12,20 €/m² Wohnfläche liegen. Das Instandhaltungskonto sollte etwa einen 10-Jahreszeitraum (Kapitalisierungszinssatz 4,0%) erfassen. Daraus errechnet sich der Sollbetrag von:

1.Jahr: 71,34 m ² x 12,20 €/m ² =	870,35 €
2.Jahr: 1.Jahr x 1,04 =	905,16 €
3.Jahr: 2.Jahr x 1,04 =	941,37 €
4.Jahr: 3.Jahr x 1,04 =	979,02 €
5.Jahr: 4.Jahr x 1,04 =	1.018,18 €
6.Jahr: 5.Jahr x 1,04 =	1.058,91 €
7.Jahr: 6.Jahr x 1,04 =	1.101,27 €
8.Jahr: 7.Jahr x 1,04 =	1.145,32 €
9.Jahr: 8.Jahr x 1,04 =	1.191,13 €
10.Jahr: 9.Jahr x 1,04 =	1.238,78 €

Summe:	10.449 €

Es liegen keine Bauschäden am Gemeinschaftseigentum vor.

Daraus ergibt sich zum Wertermittlungstichtag eine zu geringe Instandhaltungsrücklage von:

Instandhaltungsrücklage Ist:	4.276 €
Instandhaltungsrücklage Soll:	10.449 €

Unterdeckung Instandhaltungsrücklage:	6.173 €

2.3.6 Einbauten

Es ist eine Küche (ohne Kühlschrank) als boG zu berücksichtigen.



Vorhandene Küche



Vorhandene Küche

Zeitwert Küche

Anschaffungsjahr:	2008
Alter:	14 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	20 Jahre
Neuwert:	7.000 €
Zeitwert: $\text{Neuwert} \times \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$	= 2.100 €

2.3.7 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche Nutzungsdauer der baulichen Anlage, bezogen auf die Objektart. Bei dem zu bewertenden Objekt bzw. Objektart kann in Anlehnung der Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 von einer Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** ausgegangen werden.

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die tatsächliche Restnutzungsdauer beträgt linear 52 Jahre.

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer wird das in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 unter Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) aufgeführte „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ angewendet.

Als Grundlage zur Bestimmung des Modernisierungsgrades ist gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 folgende Punktetabelle anzuwenden.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Unter Berücksichtigung der Modernisierungsjahre sowie des Modernisierungsumfangs und unter Gewichtung der Modernisierungsflächen sowie nach fiktiver Beseitigung der offenen Restarbeiten ist aus gutachterlicher Sicht folgende Punktvergabe gegeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	0,00
Modernisierung von Bädern	0,00
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0,50
Summe	0,50

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der nachfolgenden Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.

Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z. B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

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

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Somit ist gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 bei einem Modernisierungsgrad von 0,50 Punkten, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 28 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 52,00 Jahren gegeben.

Aufgrund dessen wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. **52 Jahren** ausgegangen.

2.3.8 Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es ist ein aktuell gültiger Energieausweis (Verbrauchsausweis) im Sinne der EnEV vorliegend. Es wird ein Energieverbrauchskennwert von 122 kWh(m²xa) ausgewiesen (Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten).

2.3.9 Kaminkehrer

Der zuständige Kaminkehrer ist Herr Markus Knothe, Am Haslach 6 in 93180 Deuring.

2.3.10 Hausverwaltung / Wohngeld

Der zuständige Verwalter ist die Haus & Grund GmbH, Dr.-Leo-Ritter-Straße 5, 93049 Regensburg.

2.3.11 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Zum Wertermittlungstichtag ist ein guter Grundstücksmarkt mit regional sehr unterschiedlichen Schwerpunkten und Entwicklungen zu beobachten. Die Marktteilnehmer verhalten sich positiv, so dass auch qualitativ schlechtere Objekte oder Grundstücke in nicht so guten Lagen zu entsprechenden Kaufpreisen einen Abnehmer finden.

Da es sich hierbei um ein Objekt in befriedigenden baulichen Zustand handelt, welches in einer infrastrukturell wachsenden Stadt liegt und von einer langfristigen Aufwertung der Stadt Regensburg ausgegangen werden kann, ist aufgrund der Mietmarktsituation daher nach Fertigstellung der offenen Restarbeiten von keinem Leerstand auszugehen. Es ist aktuell eine überdurchschnittliche Miet- und Kaufnachfrage im regionalen Vergleich vorhanden.

2.3.12 Zusammenfassende Bewertung des Objekts

Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist in sich stimmig. Die Raumkonzeption bietet der Nutzung entsprechende Grundrisse und eine befriedigende Ausstattung. Die befriedigende Lage in der Stadt Regensburg, die Größe der Wohnung und der Kellerabteil werden der Mietnachfrage in diesem Gebiet gerecht.

3 Marktwertermittlung / Verkehrswertermittlung

3.1 Grundsätze der Wertermittlung und Bewertungsverfahren

Begriffsdefinition

Der Marktwert eines Grundstücks entspricht dem Verkehrswert und wird nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

„...im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“

Bedeutung: ... nach den Regeln eines ausgeglichenen Marktes z.B. kein Kontrahent handelt unter Druck oder Zwang ...

„...persönliche Verhältnisse“

Bedeutung: ... spezielle Preisangebote, die als Liebhaberwert einzustufen sind gelten nicht als Maßstab für einen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB.

Grundsätze

Der Wert einer Immobilie bemisst sich aus Art, Zustand, Orts- und Marktlage. Einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt hat die **Geschäftsstelle des örtlichen oder regionalen Gutachterausschusses**. Dort werden u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen ausgewertet. Diese Daten bilden so weit wie möglich die Grundlage für weitere sachverständige Untersuchungen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts werden in diesem Gutachten die allgemein anerkannten Regeln der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, die **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** angewandt:

- § 3 ImmoWertV erläutert den Begriff „**Wertermittlungstichtag**“:
Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Wertermittlungstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

- § 4 ImmoWertV erläutert den Begriff **„Qualitätsstichtag und Grundstückszustand“**:

„Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist“.

Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (bezogen auf die Objektart). Durch den örtlichen/regionalen Gutachterausschuss werden Parameter empfohlen. Ergänzend wird die Nutzungsdauer in Abhängigkeit von der Ausstattung aufgrund der Typen-Beschreibung der NHK 2010 (Normalherstellungskosten) überprüft.

Die **Restnutzungsdauer** ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV).

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen **wertbeeinflussenden Umstände**, wie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale oder notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sachgemäß zu berücksichtigen.

Mögliche **notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen** werden im Ertragswert- oder Sachwertverfahren unter der Bedingung miteinbezogen, dass eine Bearbeitung derselben zeitnah zum Wertermittlungsstichtag erfolgt.

Der **Bodenwert** wird jeweils getrennt vom Ertrags- oder Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen, falls nicht anders angegeben, auf der Grundlage des vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerts im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Ist mit dem alsbaldigen Abriss der baulichen Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück zu rechnen (§ 16 Abs. 3 ImmoWertV), weil sie **wirtschaftlich nicht mehr nutzbar** sind, oder der Bodenwert den Ertragswert des Grundstücks erreicht oder übersteigt, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten (inkl. Deponiekosten), die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Bei Bodenwertermittlungen von werdendem Bauland besteht daneben die Möglichkeit der deduktiven Wertermittlung. Dabei werden Bodenwerte von Bauerwartungsland und Rohbauland aus Vergleichskaufpreisen oder Bodenrichtwerten für baureifes Land unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Minderwerts wegen noch zu leistender Kosten (Erschließungs- und Bodenordnungsbeiträge), bestehender Risiken und Wartezeiten bis zur Baureife abgeleitet.

Zielbestimmung

Das Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen.

3.2 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das:

- Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)
- Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)
- Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)

Vergleichswertverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert für Immobilien vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt, welchem der Vorzug zu geben ist, da es das einzige Verfahren ist, das auf direkten Marktdaten beruht.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewerteten Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen.

Durch diese Vorgaben wird die Auswahl der Vergleichskaufpreise stark eingeschränkt, sodass das Verfahren hauptsächlich bei vergleichbaren Immobilien, wie z.B. Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen angewendet werden kann.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Das Ertragswertverfahren ist auch bei eigengenutzten Immobilien anwendbar, wenn ein Mietmarkt existiert.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Ausstattung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Das ist z.B. häufig bei eigengenutzten, individuell gestalteten Einfamilienhäusern der Fall, da bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts die bauliche Substanz und die Wohnqualität kaufpreisbildend wirken und die Erzielung von Erträgen für den Kaufpreis nachrangig ist. Im Gegensatz zum Ertragswertverfahren werden hier individuelle Werte und Ausstattungen stärker berücksichtigt, jedoch ist das Ergebnis sehr stark an der Technik und an den Herstellungskosten orientiert.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (§ 22 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) zu ermitteln. Für einen realistischen Verkehrswert wird zudem eine Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag) vorgenommen.

Kriterien der Auswahl

Um einen möglichst marktkonformen Verkehrswert zu ermitteln sind mindestens ein oder mehrere der o.g. Verfahren anzuwenden. Die Wahl der Verfahren ist zu begründen. Entscheidende Kriterien bei der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollen mindestens zwei möglichst voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe, Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders).
- Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielendem Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauf abzustellen.

Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet wurden bzw. den Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Ermittlung des Bodenwerts

Grundsätzlich ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 16 ImmoWertV), d. h. es sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmalen mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke), also einen vergleichbaren Entwicklungszustand aufweisen.

Die Wertermittlung basiert dabei auf Faktoren, die aus Kaufpreisen über Vergleichsgrundstücke (Vergleichsfaktorverfahren) abgeleitet wurden. Auf dem Grundstücksteilmarkt der unbebauten Grundstücke ist die signifikante Wertangabe des Preises für Grund und Bodens in €/m² Grundstücksfläche.

Finden sich in dem Gebiet, in welchem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise (Vergleichspreise), so können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder geeignete Bodenrichtwerte verwendet werden.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

3.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens und Schlussfolgerung

Welches der Verfahren anzuwenden ist/sind, richtet sich nach der Art der Immobilie unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls. Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt.

Schlussfolgerung

In diesem Fall liegt eine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen vor, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Immobilie hinreichend übereinstimmen. Somit kann in erster Linie das Vergleichswertverfahren angewendet werden.

Zur Überprüfung des primär anzuwendenden Verfahrens wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

3.4 Vergleichsverfahren auf Basis Erbbaurechtsvergleichswerte

Bei der Bewertung eines bebauten Grundstücks, wie im vorliegenden Fall, müssen bei Anwendung des unmittelbaren Vergleichsverfahrens Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen werden, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Um die geforderte hinreichende Übereinstimmung zu erzielen, müssen die Kaufpreise darüber hinaus die charakteristischen Gebäudemerkmale des Bewertungsgrundstücks widerspiegeln.

Da es in vielen Fällen schwierig ist, Kaufpreise zu finden, die in allen wertrelevanten Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen ist es das Ziel des unmittelbaren Vergleichsverfahrens, die tatsächlich realisierten vorhandenen Kaufpreise so umzurechnen, dass die wertrelevanten Umstände des Bewertungsgrundstücks sich in diesen umgerechneten Preisen widerspiegeln.

Die wichtigsten wertrelevanten Umstände werden verglichen:

- Wohnungsgröße
- Altersunterschied
- Allgemeine Wertverhältnisse

3.4.1 Vergleichswerte

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Regensburg wurden folgende Werte zur Verfügung gestellt, die in Lage, Jahr des Verkaufs, Gebäudeart, Gebäudegröße, Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Reg.-Nr.	Lage	Baujahr	Mod.jahr	Geschoss	Wfl.	Bereinigter KP/m ² Wfl.	Restlaufzeit Erbbaurecht	Erbbauzins/ Jahr	Erbbauzins/ Jahr / m ²
1495/2019	Chamer Straße 14	1994	-	EG	42,00 m ²	3.051 €	72 Jahre	666,82 €	15,88 €
959/2020	Chamer Straße 16	1994	-	EG	42,00 m ²	2.384 €	71 Jahre	666,82 €	15,88 €
10/2021	Chamer Straße 18	1994	-	1.OG+DG	50,00 m ²	3.508 €	70 Jahre	757,82 €	15,16 €
147/2021	Chamer Straße 14	1994	-	EG	42,00 m ²	3.760 €	70 Jahre	669,18 €	15,93 €
1404/2021	Chamer Straße 14	1994	-	1.OG+DG	82,00 m ²	4.017 €	70 Jahre	1.262,49 €	15,40 €

3.4.2 Anpassung der Vergleichswerte

Die aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Regensburg zur Verfügung gestellten Werte sind Eigentumswohnungen aus dem gleichen Erbbaurecht und können ohne erbbaurechtliche Anpassung übernommen werden. Da die Vergleichswerte aber für das erbbauzinsbelastete Erbbaurecht sind und die Bewertung für das erbbauzinsfreie Erbbaurecht erfolgt, sind die Kaufpreis auf das erbbauzinsfreie Erbbaurecht anzupassen. Dies erfolgt durch die Bestimmung des Kapitalwertes des Erbbauzinses bei den jeweiligen Verkaufsfällen. Dabei wird der jeweilige Erbbauzins, die Restlaufzeit des Erbbaurechts und der Liegenschaftszins zum jeweiligen Kaufdatum zugrunde gelegt.

Kauffall 1: (72 Jahre, 1,5% LZS, 666,82 €/a): $666,82 \text{ €/a} \times 43,84 = 29.233,39 \text{ €}$
 Anteil/m²: 696 €
 Erbbauzinsfreier Kaufpreis/m² Wfl.: 3.747 €/m²

Kauffall 2: (71 Jahre, 1,5% LZS, 666,82 €/a): $666,82 \text{ €/a} \times 43,50 = 29.006,67 \text{ €}$
 Anteil/m²: 691 €
 Erbbauzinsfreier Kaufpreis/m² Wfl.: 3.075 €/m²

Kauffall 3: (70 Jahre, 1,5% LZS, 757,82 €/a): $757,82 \text{ €/a} \times 43,15 = 32.699,93 \text{ €}$
 Anteil/m²: 654 €
 Erbbauzinsfreier Kaufpreis/m² Wfl.: 4.162 €/m²

Kauffall 4: (70 Jahre, 1,5% LZS, 669,18 €/a): $669,18 \text{ €/a} \times 43,15 = 28.875,12 \text{ €}$
 Anteil/m²: 688 €
 Erbbauzinsfreier Kaufpreis/m² Wfl.: 4.448 €/m²

Kauffall 5: (70 Jahre, 1,5% LZS, 1.262,49 €/a): $1.262,49 \text{ €/a} \times 43,15 = 54.476,44 \text{ €}$
 Anteil/m²: 664 €
 Erbbauzinsfreier Kaufpreis/m² Wfl.: 4.681 €/m²

Reg.-Nr.	Lage	Baujahr	Mod.jahr	Geschoss	Wfl.	Erbbauzins- freier KP/m ² Wfl.	Restlaufzeit Erbbaurecht	Erbbauzins/ Jahr	Erbbauzins/ Jahr / m ²
1495/2019	Chamer Straße 14	1994	-	EG	42,00 m ²	3.747 €	72 Jahre	666,82 €	15,88 €
959/2020	Chamer Straße 16	1994	-	EG	42,00 m ²	3.075 €	71 Jahre	666,82 €	15,88 €
10/2021	Chamer Straße 18	1994	-	1.OG+DG	50,00 m ²	4.162 €	70 Jahre	757,82 €	15,16 €
147/2021	Chamer Straße 14	1994	-	EG	42,00 m ²	4.448 €	70 Jahre	669,18 €	15,93 €
1404/2021	Chamer Straße 14	1994	-	1.OG+DG	82,00 m ²	4.681 €	70 Jahre	1.262,49 €	15,40 €

3.4.3 Auswertung der Vergleichswerte

Streubreite der Einzelwerte:

4.681 € /m² bis **3.075** /m²

Arithmetisches Mittel:

$$x = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{16.720 \text{ €}}{5} = \mathbf{4.023 \text{ €}} /\text{m}^2$$

Bei einer sehr großen Anzahl von Einzelwerten kann davon ausgegangen werden, dass nach dem Wahrscheinlichkeitsgesetz sich die extrem hohen und niedrigeren Werte eliminieren.

Bei einer begrenzten Stichprobe sind Extremwerte („Ausreißer“) jedoch auszusondern, da diese das Ergebnis einseitig verzerren würden.

Einzelwerte, die den Mittelwert um mehr als +/- 20 % überschreiten, sind üblicherweise als Extremwerte auszusondern.

+/- 20 % ergibt sich als Variationsbreite:

3.218 € m² bis **4.827 €** m²

Ein Vergleichswert ist in der Variationsbreite nicht enthalten, somit entfällt dieser Wert.

3.4.4 Umrechnung der Vergleichswerte

BW	=	Bewertungsgegenstand
VW	=	Vergleichswohnung
UK	=	Umrechnungskoeffizient
KP	=	Kaufpreis
KP I	=	Kaufpreis umgerechnet auf Vergleichshwg. In Bezug auf Wohnfläche
KP II	=	Kaufpreis umgerechnet auf Vergleichshwg. In Bezug auf das Alter
KP III	=	Kaufpreis umgerechnet auf Vergleichshwg. In Bezug auf das Geschoss

Umrechnung **Wohnfläche** mittels Umrechnungskoeffizient (UK):

Nr.	BW (UK)	/	VW (UK)	=	UK	x	KP/m ² in €	=	KPI/m ² in €
1	1,00	/	1,06	=	0,94	x	3.747	=	3.522
3	1,00	/	1,04	=	0,96	x	4.162	=	3.996
4	1,00	/	1,06	=	0,94	x	4.448	=	4.181
5	1,00	/	0,98	=	1,02	x	4.681	=	4.775

Umrechnung **Altersunterschied** mittels Umrechnungskoeffizient (UK):

Nr.	BW (UK)	/	VW (UK)	=	UK	x	KPI/m ² in €	=	KPII/m ² in €
1	0,62	/	0,62	=	1,00	x	3.522	=	3.522
3	0,62	/	0,62	=	1,00	x	3.996	=	3.996
4	0,62	/	0,62	=	1,00	x	4.181	=	4.181
5	0,62	/	0,62	=	1,00	x	4.775	=	4.775

Umrechnung **Geschoss** mittels Umrechnungskoeffizient (UK)

Nr.	BW (UK)	/	VW (UK)	=	UK	x	KPII/m ² in €	=	KPIII/m ² in €
1	1,00	/	0,98	=	1,02	x	2.868	=	3.593
3	1,00	/	1,00	=	1,00	x	3.368	=	3.996
4	1,00	/	0,98	=	1,02	x	3.534	=	4.265
5	1,00	/	1,00	=	1,00	x	3.534	=	4.775

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2022 der Stadt Regensburg betrug die Preisentwicklung gebrauchter Wohnungen von 2017 auf 2021 insgesamt 28,87 %. Dies entspricht einer durchschnittlichen monatlichen Preissteigerung von 0,60 %.

Anpassung Vergleichspreis an Bewertungsstichtag

Nr.	BW	VW	M	Ps (%)	x	KPIII/m ² in €	=	KPIV/m ² in €		
1	09/22	11/19	34	20,40	x	3.593	=	4.326		
3	09/22	01/21	20	12,00	x	3.996	=	4.475		
4	09/22	02/21	19	11,40	x	4.265	=	4.751		
5	09/22	10/21	11	6,60	x	4.775	=	5.090		
						Ø	=	4.660		
Vorläufiger Vergleichswert						x		71,34 m ²	=	332.444 €
								=	<hr/>	
Abzügl. Unterdeckung Instandhaltungsrücklage								=	-6.173 €	
Abzügl. Bauschäden Sondereigentum								=	-11.300 €	
Zuzügl. ausgebauter Spitzboden								=	15.000 €	
Zuzügl. Zeitwert Küche								=	2.100 €	
Vergleichswert								=	<hr/> 332.071 €	

3.5 Ertragswertverfahren Volleigentum

Der Grundstücksertrag umfasst den Bodenwert und den Ertragswert der baulichen Anlagen. Dieser ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes geminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Reinertrag wiederum ist der Überschuss des Rohertrags über die Bewirtschaftungskosten.

3.5.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

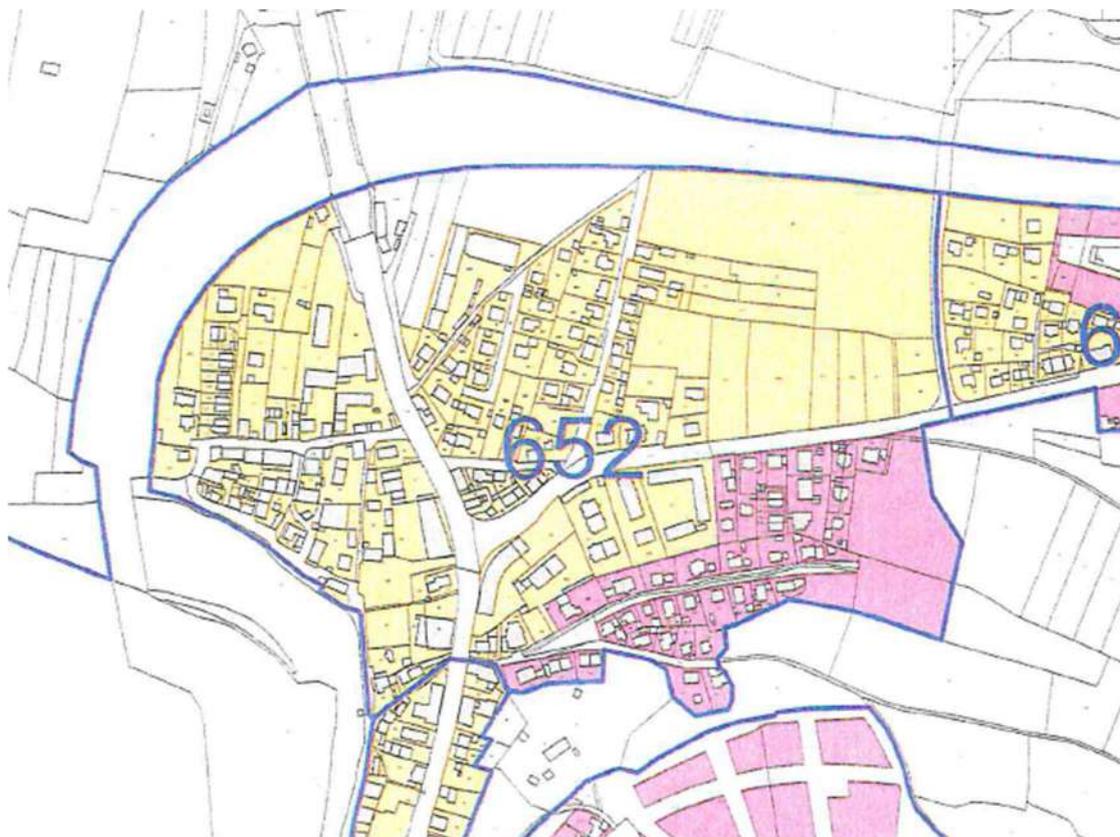
Grundlage für die Wertermittlungsverfahren ist die Ermittlung des Bodenwerts. Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 15 ImmoWertV).

Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Gutachterausschüsse der Gemeinden sind verpflichtet, Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderlich gehaltenen Informationen zur Verfügung zu stellen (BauGB §§ 192 bis 199). Gemäß § 10 ImmoWertV können auch Richtwerte herangezogen werden.

Aus diesem Grund bilden die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum 01.01.2022 ermittelten Bodenrichtwerte die Grundlage für die Bodenwertermittlung. Der dort angegebene Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert je m² Bodenfläche für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er wird für bestimmte Gebiete, Ortsteile, Straßen- oder Straßenabschnitte ermittelt, soweit im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Falls das zu bewertende Grundstück in seiner Größe oder anderen Merkmalen von der durchschnittlichen Bodenfläche erheblich abweicht, ist der Bodenrichtwert diesbezüglich an die besonderen Merkmale anzupassen.

3.5.1.1 Bodenwert des gesamten Grundstücks



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (ohne Maßstab)

© GAA Regensburg

Allgemeinen Wertverhältnisse

Teilflächen des Grundstücks sind nicht separat verwertbar, unterschiedliche Wertezonen sind nicht vorhanden.

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im Wesentlichen nicht mit denen des Bewertungsgrundstücks überein. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist bezüglich der WGFZ erforderlich. Diese erfolgt gemäß Gutachterausschuss Regensburg nach Tiemann (WertR).

WGFZ Bewertungsobjekt: 0,80

WGFZ Bodenrichtwert: 0,60

Umrechnungsfaktor: $0,90/0,78 = 1,15$

Eine Anpassung aufgrund der Bodenpreisentwicklung im Zeitraum des Bodenrichtwertstichtags und des Bewertungsstichtags ist nicht erforderlich.

Der Bodenwert wird für das zu bewertende Objekt zum Wertermittlungstichtag wie folgt ermittelt:

Bodenrichtwert gemäß Auskunft Gutachterstelle	Stadt Regensburg		
erschließungsbeitragsfrei (ebf)			
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2022		
Gemischte Bauflächen – II – WGFZ 0,6 – 250 m ²			
Baureifes Land			
Bodenrichtwert pro m ²	4.051	m ²	650,- €/m ²
Anpassung WGFZ		x 1,15	
Bodenwert pro m² am Stichtag des BRW			747,50 €/m²
Zzgl. Wertsteigerung zum Bewertungstichtag			0%
Bodenwert pro m² am Stichtag des BRW			747,50 €/m²
Bodenwert gesamtes Grundstück			3.028.133 €

Wert der geleisteten Beiträge für gemeindliche Grundstücksentwässerungsanlagen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG), der geleisteten Benutzungsgebühren (Baukostenzuschüsse (BKZ)) und der städtischen Entwässerungsabgabensatzung (EWS) sind im Bodenrichtwert nicht enthalten und müssen separat hinzugerechnet werden.

Grundflächenbeitrag	4,- €/m ² x Grundfläche	4.824 €
Geschossflächenbeitrag	10,40 €/m ² x Geschossfläche	45.469 €
Grundstücksentwässerungsabgaben		50.293 €

Frischwasser pauschal	1.000 €
Strom pauschal	1.500 €
Benutzungsgebühren	2.500 €

Bodenwert vorläufig	3.028.133 €
Grundstücksentwässerungsabgaben	50.293 €
Wert der Benutzungsgebühren	2.500 €
Bodenwert gesamt	3.080.926 €
Bodenwert pro m²	761 €

3.5.1.2 Bodenwert der Eigentumswohnung

Grundstücksgröße	4.051 m ²		
Miteigentumsanteil Wohnung	24,25	/	1.000
Anteiliger Bodenwert:			
Grundstücksfläche * Miteigentumsanteil	98,24 m ²		
Fläche * Bodenwert pro m ²	x 761 €/m ²		
Bodenwert der Eigentumswohnung		rd.	74.761 €

3.5.2 Mieterträge

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks auszugehen. Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke bzw. aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und gegebenenfalls aus dem Mietspiegel der Gemeinde abgeleitet.

Ein von der üblichen Vermietungssituation abweichender Zustand stellt einen besonderen wertbeeinflussenden Umstand dar. Zu den Mietbesonderheiten zählen insbesondere Minder- oder Mehrmieten, Leerstand, Wohnungs- und Nutzungsrecht, gesetzliche Mietbindungen und vermietete Eigennutzungsprojekte. Die Wertbeeinflussung aufgrund bestehender Minder- bzw. Mehrmieten kann in der Wertermittlung als Differenz der Barwerte der tatsächlichen und der ortsüblichen Miete bezogen auf den Wertermittlungstichtag als Summe der auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten zukünftigen Mietdifferenzen über den Zeitraum der Mietbindung (i.d.R. Laufzeit des Mietvertrags) berücksichtigt werden.

Es wird der Mietspiegel der Stadt Regensburg 2022, der zum Wertermittlungstichtag gültig ist herangezogen, um die ortsübliche und nachhaltige Miete zu ermitteln. Dieser Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus mit Wohnflächen zwischen 20 und 160 m² im Stadtgebiet Regensburg. Er gilt sowohl für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, als auch für Mehrfamilienhäuser. Aufgrund zu geringer Fallzahlen gilt er nicht für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 20 m² oder von über 160 m².

Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen gilt er nicht für:

- Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus;
- Wohnraum, der laut Mietvertrag (teil-)gewerblich genutzt wird (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich);
- Wohnungen, die nur vorübergehend – unter einem Jahr – vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen);
- Wohnungen, die (teil-)möbliert vermietet werden (ausgenommen Kücheneinrichtung und -schränke);
- Wohnungen, die Teil eines Studierenden- oder eines sonstigen Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind;
- Einzelzimmer, welche Teil einer kompletten Wohnung sind, oder Wohnungen, denen ein eigener Eingang fehlt (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist;
- Dienst- oder Werkwohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist

- Wohnungen bei denen aufgrund eines Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses eine ermäßigte Miete gezahlt wird.



Auswertung

Qualifizierter Mietspiegel Regensburg 2022

Basiswerte

Objektname:	Chamer Straße 14
Objektgröße:	71,00 m ²
Basismiete pro m ² :	9,47 €
Baujahr:	1978 bis 1994 -12 %

Wohnlage

Wohnung liegt in folgendem Stadtbezirk/Teilgebiet:

Die Wohnung liegt in einem neutralen Stadtgebiet und erhält keinen Zu- oder Abschlag.	±0 %
---	------

Sanitärausstattung der Wohnung

Gehobene Sanitärausstattung (in der Summe ein Zuschlagsmerkmal) <i>Die Zu- und Abschlagsmerkmale werden gegeneinander aufgerechnet.</i>	+5 %
---	------

Sonstige Wohnungsausstattung

Einbauküche	+9 %
-------------	------

Modernisierung

Die Summe der Prozente ist:	2 %
-----------------------------	-----

Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :	9,66 €
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:	685,82 €
Spannbreite	
- 17 %:	8,02 €/m ²
+ 17 %:	11,30 €/m ²

Die maximale ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel beträgt somit für das zu bewertende Objekt:

- 11,30 €/m²

ETW:

Zum Bewertungsstichtag war die Eigentumswohnung leerstehend (keine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG). Als marktgerechte Miete wird die maximale ortsübliche Vergleichsmiete angenommen.

Marktgerechte Miete Wohnung: **11,30 €/m²/mtl.**

3.5.3 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß Artikel 6 der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) setzen sich zusammen aus den Instandhaltungskosten, den Verwaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind die regelmäßigen Aufwendungen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung entstehen.

In der Anlage 1 der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts ist die bestimmte Höhe der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten geregelt, bis zu welcher diese zugelassen sind, es sei denn, dass der Ansatz im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Verhältnisse nicht angemessen ist.

Aufgrund der Objektgröße und des Gebäudealters sowie der technischen Gebäudeausstattung werden für das Gebäude Verwaltungskosten von 373 €/Jahr/Wohneinheit angesetzt.

Aufgrund des Instandhaltungszustandes und unter Berücksichtigung des Baualters sowie des Ausstattungsstandards des Bewertungsobjektes werden für das Gebäude Instandhaltungskosten von 12,20 €/Jahr/m² angesetzt.

Mietausfallwagnis ist das Risiko von Ertragsminderungen, das zum Beispiel durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dieses Wagnis wird hier hinsichtlich des Standorts, des Mietniveaus und der derzeitigen Nutzungssituation mit 2,0 % des Jahresrohertrags berücksichtigt.

3.5.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 14 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird und ist eine marktorientierte Kapitalisierungszinsgröße im Ertragswertverfahren. Dieser wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.

Der Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses der Stadt Regensburg gibt folgenden Liegenschaftszinssatz für Wohneigentum an.

Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum							
Lage	Anzahl	Liegenschaftszinssatz			Spanne der ausgewerteten Fälle	Median RND in Jahren	Median WF in m ²
		Median LZS	1. Quartil (25%)	3. Quartil (75%)			
Wohnungen kleiner 40 m² WF							
Altstadt	10	1,0%	0,4%	1,3%	0,1 - 1,7%	38	32
Sonstige Lagen ¹⁾	41	1,5%	0,9%	2,0%	0,0 - 3,4%	41	31
Wohnungen größer 40 m² WF							
Altstadt	26	0,9%	0,2%	1,5%	-0,2 - 2,1%	42	69
Sonstige Lagen ¹⁾	132	1,0%	0,5%	1,4%	-0,3 - 2,7%	41	66

¹⁾ Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze ergab keine signifikanten Unterschiede für gute, mittlere und einfache Lagen. Sie wurden daher unter der Rubrik „Sonstige Lagen“ zusammengefasst.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2022

© GAA Regensburg

Unter Berücksichtigung der oben angegebenen Auswertungen und einer sachgerechten Anpassung des Liegenschaftszinssatzes die Mikrolage wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,50 % bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 52 Jahren für das zu bewertende Objekt aus sachverständiger Sicht für angemessen gehalten.

3.5.5 Ermittlung des Ertragswerts

Aufstellung der Mieterträge ortsüblich und marktgerecht:

Mieteinheit	Wfl.	Anzahl	Miete	Miete/Monat	Miete/Jahr
ETW	71,34 m ²		11,30 €/m ²	806,14 €	9.673,70 €
Roherttrag ortsüblich und marktgerecht				806,14 €	9.674 €

Berechnung des Ertragswerts:

Jahresrohertrag			9.674,00 €
Bewirtschaftungskosten			
- Verwaltungskosten	373 €/WE	1 WE	373,00 €
- Instandhaltungskosten	12,20 €/m ²	71,34 m ²	870,35 €
- Mietausfallwagnis	2,00%	9.674,00 €	193,48 €
Jahresreinertrag			8.237,17 €
Baujahr		-	
Jahr der Bewertung		2022	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		80	
gewichtete wirtschaftliche RND in Jahren		52	
Liegenschaftszinssatz (LZ)		1,50%	
Bodenwert		74.761,00 €	
Reinertrag des Bodens = Liegenschaftszinssatz x Bodenwert			1.121,42 €
Ertrag der baulichen Anlagen			7.115,76 €
Barwertfaktor (Basis Restnutzungsdauer und LZ)			35,93
Zwischenwert = Barwertfaktor x Ertrag der baul. Anlagen			255.660,20 €
zzügl. Bodenwert			74.761,00 €
Vorläufiger Ertragswert			330.421,20 €

Summe Ertragswert

ETW		330.421 €
Summe		330.421 €
Marktanpassungsfaktor	1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		330.421 €
Objektspezifische Merkmale:		
- Unterdeckung Instandhaltungsrücklage		-6.173 €
- Bauschäden Sondereigentum		-11.300 €
Marktangepasster Ertragswert		312.948 €

3.6 Berechnung Verkehrswert / Marktwert des Erbbaurechts

3.6.1 Inhalte des Erbbaurechts

Neben den gesetzlichen Bestimmungen des Erbbaugesetzes enthält der dem zu bewertenden Erbbaurecht zugrunde liegenden Erbbaurechtsvertrag vom 07.02.1992 mit Nachtrag vom 10.11.1994 des Notar Kammer, Regensburg, folgende vertragliche Vereinbarungen:

- Laufzeit:
Die Laufzeit des befristeten Erbbaurechts ist bis zum 31.12.2091, somit ergibt sich eine Restlaufzeit des Erbbaurechts zum Wertermittlungstichtag von 69,25 Jahre.
- Erbbauzins:
Der Erbbauzins, dinglich gesichert in Form einer Reallast, ist mit einer Wertsicherungsklausel vereinbart.
 - Jährlich ab den 20.12.1993: DM 1.709,32 bzw. 873,96 € (Anteil Eigentumswohnung)
 - Vereinbarte Wertsicherungsklausel:
Bei Änderung des Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte gegenüber dem für den Monat der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages (bzw. Beurkundung Teilungsurkunde mit Aufteilung des angepassten Erbbauzins) geltenden Indexes, bezogen auf die veränderten Punkte, erhöht oder vermindert sich zu 50% die Höhe des monatlich zu zahlenden Erbbauzinses.
- Rechte des Erbbauberechtigten:
Der Erbbauberechtigte ist befugt, auf dem bezeichneten Grundstück auf und unter der Oberfläche Gebäude zu errichten, die zu Wohnzwecken und gewerblich genutzt werden können. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Gebäulichkeiten nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, den der Erbbauberechtigte als Hofraum, Grünland und Zufahrtsweg nutzen kann.
- Versicherung der Bauwerke:
Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die sämtlichen auf dem Grundstück zu erstellenden Gebäude in ihrem vollen Wert gegen Brandschaden versichern zu lassen und auf Verlangen des Grundstückseigentümers auch in die Neuwertsicherung aufnehmen zu lassen. Die Versicherung ist während der ganzen Dauer des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Nachweis hierüber ist dem Grundstückseigentümer jeweils auf Verlangen vorzulegen. Kommt der Erbbauberechtigte den vorstehenden Verpflichtungen nicht nach, so kann der Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherung sorgen. Durch Brand oder sonstwie zerstörte Baulichkeiten sind innerhalb einer angemessenen Frist auf Kosten des Erbbauberechtigten wieder herzustellen.

- **Veräußerung:**
Sollte das geplante Erbbaurecht ganz oder teilweise veräußert, oder in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt werden, so erteilt hiermit der Grundstückseigentümer bereits heute seine Zustimmung.

- **Heimfallrecht:**
Der jeweilige Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder auf einen von ihm zu bezeichnenden Dritten zu verlangen (Heimfallanspruch), wenn der Erbbauberechtigte oder einer seiner Rechtsnachfolger
 - mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von Zweijahresbeträgen in Rückstand ist, oder
 - in Konkurs gerät, oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes eingeleitet wird,
 - zerstörte Baulichkeiten nicht fristgerecht wieder herstellt.Macht der Grundstückseigentümer von dem Heimfallanspruch Gebrauch, so geht das Erbbaurecht auf den Grundstückseigentümer gegen Zahlung einer Entschädigung gemäß dem Punkt Entschädigung über.

- **Zeitablauf:**
Endet das Erbbaurecht durch Zeitablauf, gehen die Gebäude samt Zubehör auf den Grundstückseigentümer gegen Zahlung einer Entschädigung gemäß dem Punkt Entschädigung über.

- **Entschädigung:**
 - Der Erbbauberechtigte erhält bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf eine Entschädigung in Höhe von 2/3 und bei Übertragung aufgrund des Heimfallanspruchs eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des gemeinen Werts des Bauwerks zur Zeit des Ablaufs bzw. der Übertragung.
 - Der gemeine Wert wird durch drei Sachverständige ermittelt, von denen der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte je einen ernennen, während der dritte von diesen beiden bestellt und bei fehlender Einigung vom Präsidenten des LG Regensburg ernannt wird.
 - Auf die Entschädigung werden die Rechte, mit welchen das Erbbaurecht beim Heimfall belastet ist, angerechnet.

- **Recht der Erneuerung:**
Nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrages hat der Erbbauberechtigte unter der Voraussetzung des § 31 der Erbbaurechtsverordnung das bedingte Vorrecht auf Erneuerung.

3.6.2 Tatsächlicher Erbbauzins, vertraglich und rechtlich erzielbarer Erbbauzins

Vereinbart wurde eine Anpassung des Erbbauzinses bei Änderung des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte gegenüber dem für den Monat der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages (bzw. Beurkundung Teilungsurkunde mit Aufteilung des angepassten Erbbauzins) geltenden Indexes. Die Anpassung erfolgt zu 50% der Änderung.

Vertraglich und rechtlich erzielbarer Erbbauzins

63,6 % beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Dezember 1993 bis zum aktuellen Indexstand vom Monat August 2022. Dieser Berechnung liegt bis Dezember 1999 der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte zu Grunde. Ab Dezember 1999 wird die Indexreihe des Verbraucherpreisindex für Deutschland zu Grunde gelegt.

Für das Gutachten ist der zum Wertermittlungstichtag vertraglich und rechtlich erzielbare Erbbauzins für die Wertfindung erforderlich und wird deshalb nachfolgend auf Grundlage des Erbbaurechtsvertrages berechnet.

Erbbauzins Stand Dezember 1993:	873,96 €
Anpassung (50% von 63,6% = 31,8%):	277,92 €

Summe:	1.151,88 €

Der vertraglich und rechtlich erzielbare Erbbauzins beträgt damit zum Wertermittlungstichtag **1.151,88 €/a**.

3.6.3 Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts

Gemäß den erbaurechtlichen Regelungen verbleibt der Boden im Eigentum des Erbbaurechtsgebers.

Ermittelter Bodenwertanteil des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag: 74.761 €

Abzinsung des Bodenwerts:

- über die Restlaufzeit des Erbbaurechts von 69,25 Jahren
- bei einem Abzinsungszinssatz von 1,50 % (= Liegenschaftszinssatz)

$$74.761 \text{ €} \times 1 / (1 + 0,015)^{69,25} = \mathbf{26.662 \text{ €}}$$

= Abschlag wegen befristeter Bodennutzung durch das Erbbaurecht

3.6.4 Ermittlung des nicht zu entschädigenden Gebäudeanteils

Gemäß den erbaurechtlichen Regelungen stehen die baulichen und sonstigen Anlagen grundsätzlich rechtlich im alleinigen Eigentum des Erbbaurechtsnehmers. Eine Ausnahme hiervon ist bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise dann gegeben, wenn die Restnutzungsdauer des Erbbaurechts (wesentlich) kürzer ist als die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und die bei Ablauf des Erbbaurechts vorhandenen Werte dieser Anlagen vom Erbbaurechtsgeber nicht voll, sondern lediglich mit einem bestimmten Prozentsatz zu entschädigen sind.

Da die Restlaufzeit des Erbbaurechtes länger ist als die Restnutzungsdauer des Gebäudes, ist kein nicht zu entschädigender Gebäudewertanteil gegeben.

3.6.5 Allgemeine Nachteile durch das Erbbaurecht

Im Vergleich zum Volleigentum ist das Erbbaurecht zusätzlich beeinträchtigt durch Einwirkungen, die im Erbbaurecht individuell geregelt sind (z.B. Zustimmungsvorbehalte bei Belastungen, bei Verkauf, bei Umnutzung u.ä.).

Zudem beeinflussen regionale Besonderheiten, die Nutzungsart, die alternative Verfügbarkeit von Volleigentum etc. das Marktgeschehen und somit den Wert des Erbbaurechts.

Diese Marktanpassung lässt sich nicht mit hinreichender statischer Bestimmtheit aus Kaufpreisen ableiten, da deren zufällige Streuung i.d.R. größer ist als die gesuchten Faktoren. Von der BaFin wird ein Abschlag zwischen 5 und 15% des Werts des Volleigentums vorgeschlagen.

Unter Berücksichtigung der vertraglichen Bindungen für den Erbbauberechtigten wird im vorliegenden Fall ein Abschlag in Höhe von **5%** des Werts des Volleigentums für sach- und marktgerecht erachtet.

3.6.6 Ermittlung des Werts des erbbauzinsfreien Erbbaurechts

3.6.6.1 Vergleichswert

Vorläufiger Vergleichswert:	332.071 €
Abschlag Erbbauzins: Entfällt, da keine Berücksichtigung der Abteilung II	0 €
Abschlag wegen befristeter Bodennutzung durch das Erbbaurecht: In Vergleichswerten enthalten	- €
Abschlag wegen nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteil: In Vergleichswerten enthalten	- €
Zwischensumme:	332.071 €
Abschlag wegen allgemeiner Nachteile durch das Erbbaurecht: In Vergleichswerten enthalten	<u><u>- €</u></u>
Vergleichswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	rd. 330.000 €

3.6.6.2 Ertragswert

Ertragswert Volleigentum	312.948 €
Abschlag Erbbauzins: Entfällt, da keine Berücksichtigung der Abteilung II	0 €
Abschlag wegen befristeter Bodennutzung durch das Erbbaurecht:	-26.662 €
Abschlag wegen nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteil: Entfällt, da RND Geb. < LZ Erb.	0 €
Zwischensumme:	286.286 €
Abschlag wegen allgemeiner Nachteile durch das Erbbaurecht: 5%	<u>-14.314 €</u>
Ertragswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	rd. 270.000 €

4 Verkehrswert / Marktwert

Als Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Für das bebaute Grundstück:

Anteil am **erbbauzinsfreien** Erbbaurecht verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung in Haus A im OG sowie Kellerraum und Spitzboden Nr. A12
Chamer Straße 14
93057 Regensburg
24,25/1.000 MEA an Flst. 251, Gemarkung Sallern
wurden folgende Werte ermittelt:

Grundstücksvergleichswert:	330.000 €
Grundstücksertragswert:	270.000 €

Anmerkung

In diesem Fall liegt eine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen vor, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Immobilie hinreichend übereinstimmen. Somit kann in erster Linie das Vergleichswertverfahren angewendet werden.

Deshalb ist unter den oben genannten Gesichtspunkten für das vorliegende Objekt in erster Linie die Anwendung des Vergleichswertverfahrens sinnvoll.

Der Wert eines Grundstücks kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Dies trifft vor allem bei Grundstücken und Gebäuden zu, die in ihren wertrelevanten Bereichen nicht dem Standard entsprechen.

Unter Berücksichtigung der Lage des Wertermittlungsgrundstücks, der allgemeinen Grundstücksmarktlage für derartige Objekte, der gegebenen Bebauung, des Bauzustandes, der Grundstücksgröße und des Erschließungszustandes wird nachfolgender Verkehrswert für angemessen gehalten.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird zum Wertermittlungsstichtag am 12.09.2022 angesetzt mit:

330.000 €

Donaustauf, den 10.10.2022



Markus Gomeier MRICS

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Berechnungen

Alle Daten/Planunterlagen/Berechnungen etc. zu den nachfolgenden Berechnungen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Maße, falls nicht vorhanden, wurden den Unterlagen entnommen.

Grundfläche			
Chamer Straße 14 und 16		lt. Flurkarte	882,00 m ²
Chamer Straße 18		lt. Flurkarte	284,00 m ²
Chamer Straße 18 - Anbau		lt. Flurkarte	40,00 m ²
			1.206 m²
Geschossfläche			
Chamer Straße 14 und 16	II-geschossig	lt. Flurkarte	1.764,00 m ²
Chamer Straße 18	II-geschossig	lt. Flurkarte	568,00 m ²
Chamer Straße 18 - Anbau	I-geschossig	lt. Flurkarte	40,00 m ²
Tiefgarage		geschätzt	2.000,00 m ²
			4.372 m²
Wertrelevante Geschossfläche			
Chamer Straße 14 und 16	II-geschossig mit DG	lt. Flurkarte	2.425,50 m ²
Chamer Straße 18	II-geschossig mit DG	lt. Flurkarte	781,00 m ²
Chamer Straße 18 - Anbau	I-geschossig	lt. Flurkarte	40,00 m ²
			3.247 m²
Wohnfläche			
Wohnung A12	Wohnen/Essen	lt. Anlage Urkunde vom 10.11.1994	20,32 m ²
	WC	lt. Anlage Urkunde vom 10.11.1994	1,97 m ²
	Küche	lt. Anlage Urkunde vom 10.11.1994	6,47 m ²
	Diele	lt. Anlage Urkunde vom 10.11.1994	4,42 m ²
	Flur	lt. Anlage Urkunde vom 10.11.1994	3,13 m ²
	Balkon	lt. Anlage Urkunde vom 10.11.1994	3,24 m ²
	Schlafen	lt. Anlage Urkunde vom 10.11.1994	13,83 m ²
	Bad	lt. Anlage Urkunde vom 10.11.1994	3,95 m ²
	Kind	lt. Anlage Urkunde vom 10.11.1994	11,21 m ²
	Flur	lt. Anlage Urkunde vom 10.11.1994	2,80 m ²
			71,34 m²