

# 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



### Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss samt Balkon und einem Kellerraum Nr.3

Kreuztratweg 1, 2  
93128 Regensburg  
16/100 MEA an Flst. 685/9 (Gmkg Regensburg)

### Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg  
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –  
**AZ.: 1 K 35/24**

Qualitätsstichtag: 04.12.2024  
Wertermittlungstichtag: 04.12.2024  
Erstellt am: 31.12.2024

**Verkehrswert: 180.000 €**

### 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 finanzwirtschaftliche Zwecke (DIN EN ISO/IEC 17024)

### Tanja Dorfmeister

Diplom Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (DIA)

### 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-gomeier.de](http://www.gottl-richter-gomeier.de)

Wörther Straße 25  
93093 Donaustauf  
Tel +49(0)176/802 688 10

### Kooperationspartner:

**Rechtsanwältin Magdalena Gomeier**  
Wörther Straße 25  
93093 Donaustauf  
[www.kanzlei-gomeier.de](http://www.kanzlei-gomeier.de)

## Inhaltsverzeichnis

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1      | Allgemeine Angaben zum Wertermittlungsobjekt .....                | 3  |
| 1.1    | Grundlegende Daten .....  | 3  |
| 1.2    | Angaben zum Auftrag .....   | 4  |
| 1.3    | Verwendete objektbezogene Unterlagen .....                        | 6  |
| 1.4    | Umfang der Sachverhaltsfeststellungen .....                       | 7  |
| 1.5    | Datenschutz .....   | 8  |
| 2      | Beschreibung des Wertermittlungsobjekts .....                     | 9  |
| 2.1    | Grundstücksbeschreibung .....                                     | 9  |
| 2.1.1  | Lage .....  | 9  |
| 2.1.2  | Grundstücksbeschaffenheit und bauliche Nutzung .....              | 16 |
| 2.1.3  | Stand der Erschließung .....                                      | 17 |
| 2.2    | Rechtliche Gegebenheiten .....                                    | 18 |
| 2.2.1  | Angaben im Grundbuch .....  | 18 |
| 2.2.2  | Bauliche Nutzungsmöglichkeiten .....                              | 20 |
| 2.3    | Gebäudebeschreibung .....   | 23 |
| 2.3.1  | Baubeschreibung .....   | 23 |
| 2.3.2  | Aufteilungspläne .....  | 26 |
| 2.3.3  | Fotodokumentation .....   | 30 |
| 2.3.4  | Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden .....                  | 33 |
| 2.3.5  | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....             | 33 |
| 2.3.6  | Erhaltungsrücklage .....  | 33 |
| 2.3.7  | Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer .....   | 34 |
| 2.3.8  | Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften ..... | 37 |
| 2.3.9  | Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt .....        | 37 |
| 2.3.10 | Kaminkehrer .....   | 37 |
| 2.3.11 | Zusammenfassende Bewertung des Objekts .....                      | 37 |
| 3      | Marktwertermittlung / Verkehrswertermittlung .....                | 38 |
| 3.1    | Grundsätze der Wertermittlung und Bewertungsverfahren .....       | 38 |
| 3.2    | Erläuterung der Wertermittlungsverfahren .....                    | 41 |
| 3.3    | Auswahl des Wertermittlungsverfahren und Schlussfolgerung .....   | 44 |
| 3.4    | Bodenwertermittlung des Grundstücks .....                         | 45 |
| 3.4.1  | Bodenwert der Eigentumswohnung .....                              | 47 |
| 3.4.2  | Mieterträge .....   | 48 |
| 3.4.3  | Bewirtschaftungskosten .....                                      | 51 |
| 3.4.4  | Liegenschaftszinssatz .....                                       | 52 |
| 3.4.5  | Ermittlung des Ertragswerts .....                                 | 53 |
| 3.5    | Plausibilisierung anhand des Vergleichswertes .....               | 55 |
| 4      | Abschlag fehlende Innenbesichtigung .....                         | 56 |
| 5      | Verkehrswert / Marktwert .....                                    | 57 |
| 6      | Berechnungen .....  | 59 |

# 1 Allgemeine Angaben zum Wertermittlungsobjekt

## 1.1 Grundlegende Daten

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Objekt:                            | Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss sowie Balkon und einem Kellerraum Nr. 3 |
| Qualitätsstichtag:                 | 04.12.2024   |
| Wertermittlungsstichtag:           | 04.12.2024   |
| Ortstermin:                        | 04.12.2024   |
| Baujahr des Gebäudes:              | geschätzt 2019   |
| Besonderes Merkmal:                | Erschließung durch Geh- und Fahrrecht / Leitungsrecht gesichert                          |
| Nutzung:                           | wohnwirtschaftliche Nutzung  |
| Lasten:                            | Geh- und Fahrrecht, Zwangsversteigerungsvermerk  |
| <hr/>                              |  |
| Geschosse:                         | E + II   |
| Grundstücksgröße:                  | 731 m <sup>2</sup>   |
| Flurstück:                         | 685/9 (Gmkg Regenstein)  |
| Einheiten:                         | 1 Wohneinheit  |
| Wohnfläche:                        | rd. 55 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche:                        | -  |
| Garage, Stellplätze:               | 1 Außenstellplatz  |
| Keller:                            | 1 Kellerraum   |
| Bauweise:                          | Massiv   |
| <hr/>                              |  |
| Verdacht auf Hausschwamm:          | nicht vorliegend   |
| Verdacht auf ökologische           |  |
| Altlasten:                         | kein Verdacht vorliegend   |
| Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG: | nicht vorliegend   |
| <hr/>                              |  |
| Ver- und Entsorgungs-/             |  |
| Kommunikationsanschl.:             | vorhanden  |
| Einstufung Bauzustand:             | Keine Innen-/Grundstücksbesichtigung   |
| Einstufung Ausstattung:            | Keine Innen-/Grundstücksbesichtigung   |
| Baumängel/-schäden:                | Keine Innen-/Grundstücksbesichtigung   |
| Instandhaltung:                    | Keine Innen-/Grundstücksbesichtigung   |

## 1.2 Angaben zum Auftrag

### Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg  
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –  
**AZ.: 1 K 35/24**

### Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens

[REDACTED]

### Wertermittlungstichtag

04.12.2024

### Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich hierbei um Teileigentum am Flst. 685/9 der Gemarkung Regenstauf (Kreuztratweg 1, 2, 93128 Regenstauf), bebaut mit einem dreigeschossigen, voll unterkellerten Doppelhaus mit 2 Doppelgaragen. Das Teileigentum ist verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss samt Balkon und 1 Kellerraum Nr.3.

Das Objekt befindet sich am südlichen Ortsrand von Regenstauf rund 1,2 km südöstlich vom Ortskern von Regenstauf. Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch die östlich gelegenen Eckert Schulen Regenstauf. Nördlich befindet sich Gewerbebebauung, direkt östlich befindet sich ein weiteres freistehendes Mehrfamilienhaus und danach anschließend Gewerbebebauung. Südlich grenzt Ackerland an (Baurecht für Jugendbildungsstätte).

Das Gebäude wurde vermutlich 2019 errichtet. Die aktuelle Nutzung wird als eigengenutzt zusammen mit der ETW 1 vermutet, es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Es wurden keine Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen angenommen. Aufgrund des Eindrucks vor Ort sind keine Bauschäden zu erwarten. Dennoch wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ein Sicherheitsabschlag von 10% angesetzt.

Der Verkehrswert wird zum Bewertungstichtag mit 180.000 € ermittelt.

Sichtbares Zubehör liegt nicht vor.

### **Ortsbesichtigung**

In Erledigung dieses Auftrags setzte ich nach vorangegangener schriftlicher Unterrichtung an den Antragsteller und den Antragsgegner für den

04.12.2024 um 10:00 Uhr

einen Besichtigungstermin des gutachtenegegenständigen Anwesens an.

An diesen Besichtigungstermin nahmen außer dem nachunterzeichnenden Sachverständigen mit teil:

von der Antragstellerseite:

-

von der Antragsgegnerseite:

-

Der Zutritt wurde nicht ermöglicht. Das Bewertungsobjekt konnte deshalb nur von außen vom gemeinschaftlichen Grundstück aus besichtigt werden.

## 1.3 Verwendete objektbezogene Unterlagen

### **Folgende Unterlagen wurden für die Erstellung des Gutachtens verwendet:**

- Schreiben Amtsgericht Regensburg vom 08.11.2024 mit beglaubigter Abschrift des Beschlusses vom 08.11.2024
- Aufzeichnungen und Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung vom 04.12.2024
- Grundbuchauszug vom 11.07.2024
- Bestandsplan vom 17.11.2022
- Teilungsvereinbarung mit Aufteilungsplan vom 20.06.2013
- Nachtrag zur Teilungsvereinbarung vom 24.09.2013
- Nachtrag zur Teilungsvereinbarung vom 06.07.2017
- Dienstbarkeitsurkunde Geh- und Fahrrecht vom 20.05.2020

### **Verwendete Literatur, allgemeine Informationsquellen**

- Kleiber/Simon, aktuelle Auflage „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV“, Bundesanzeiger Verlag
- Sommer/Götz/Piehl, Loseblattwerk Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, Haufe Verlag
- Simon/Gilich, aktuelle Auflage „Wertermittlung von Grundstücken“, Werner Verlag
- Sommer/Kröll, aktuelle Auflage „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“, Werner Verlag

### **Rechts-/Grundlagen der Verkehrswertermittlung**

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
- Wertermittlungsrichtlinien mit NHK 2010 (WertR)
- Bewertungsgesetz (BewG)
- 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](http://www.destatis.de)
- Internetrecherche zu Stadt-, Land- und Wirtschaftsinformationen sowie zu Kauf- und Mietangeboten und der örtlichen Marktlage (z.B. [www.immoscout24.de](http://www.immoscout24.de), [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de), [www.immonet.de](http://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 Kontamination 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

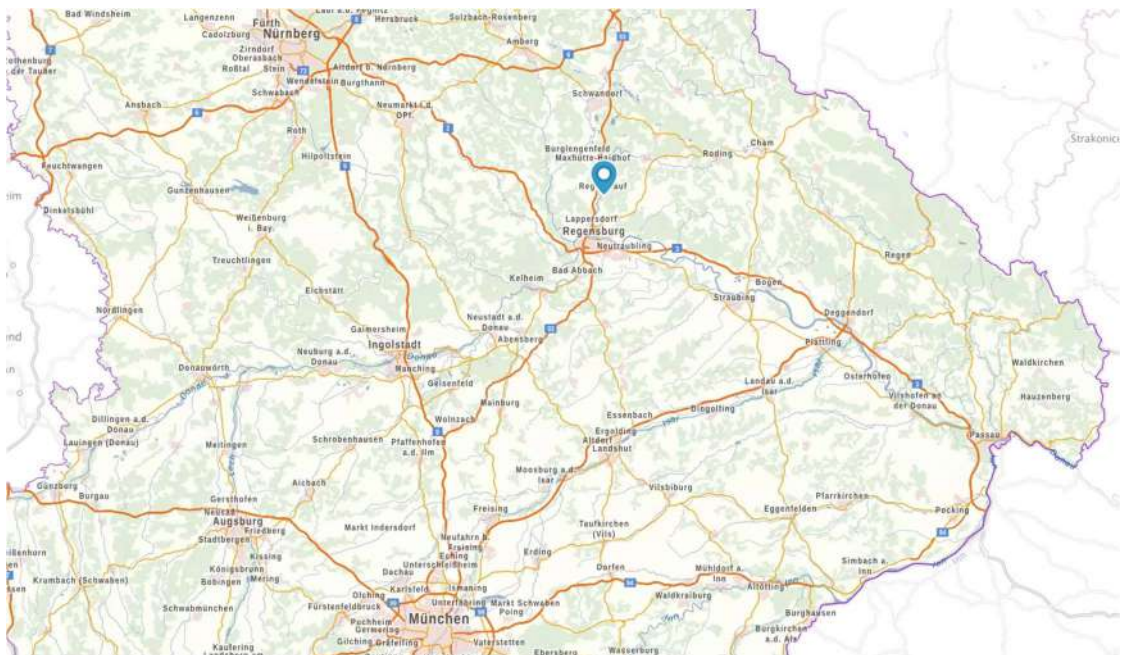
### 2.1 Grundstücksbeschreibung

#### 2.1.1 Lage

##### Basisdaten

|                   |  |
|-------------------|--|
| Bundesland:       | Bayern   |
| Regierungsbezirk: | Oberpfalz  |
| Landkreis:        | Regensburg                                       |
| Höhe:             | 345 m über NHN                                   |
| Fläche:           | 103,76 km²                                       |
| Einwohner:        | 16.630 (31.12.2023, Bay. Landesamt f. Statistik) |
| Gliederung:       | 87 Gemeindeteile                                 |

Regenstauf ist ein Markt im oberpfälzischen Landkreis Regensburg in Bayern. Die nördlichste und größte Gemeinde des Landkreises stellt das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des nördlichen Landkreises dar. Der Ort liegt am Fluss Regen, der fünfzehn Kilometer weiter südlich bei Regensburg nahe ihrem nördlichsten Punkt in die Donau fließt.



Ausschnitt aus der regionalen Übersichtskarte (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

### Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarkt

Der Markt Regensburg profitiert von seiner guten Erreichbarkeit der Stadt Regensburg.

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 mittel-ständische Unternehmen angesiedelt, wie z. B. Maschinenfabrik Reinhausen, Dallmeier electronic, Schneider Electric Energy GmbH.

Die Arbeitslosenquote liegt zum Berichtsmonat September 2024 bei 2,7 %, wobei folgende Aufteilung und Veränderung zum Vormonat gegeben ist:

#### ARBEITSMARKT IM ÜBERBLICK - BERICHTSMONAT SEPTEMBER 2024 - REGENSBURG

| Ausgewählte Merkmale                 | Aktueller Monat | Veränderung zum Vorjahresmonat |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------------------|
| Arbeitslose                          | 3.175           | 426                            |
| Arbeitslose SGB III                  | 1.743           | 299                            |
| Arbeitslose SGB II                   | 1.432           | 127                            |
| Arbeitslosenquote                    | 2,7             | 0,3                            |
| Arbeitslosenquote SGB III            | 1,5             | 0,2                            |
| Arbeitslosenquote SGB II             | 1,2             | 0,1                            |
| Gemeldete Arbeitsstellen             | 1.600           | -78                            |
| Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) | 4.153           | 417                            |
| Unterbeschäftigungsquote             | 3,5             | 0,3                            |

Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Bayern/09375-Regensburg.html>

Der Prognos Zukunftsatlas 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 direkt angrenzende 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

In Regensburg sind folgende Schulen gegeben:

- Schule am Schlossberg (Grund- und Hauptschule mit M-Zug)
- Grundschule Diesenbach
- Grundschule Ramspau
- Grundschule Steinsberg
- Max-Ulrich-von-Drechsel-Realschule, benannt nach dem auf Karlstein geborenen Widerstandskämpfer des 20. Juli 1944
- Staatliche Förderschule
- Eckert Schulen
- Manfred von Ziegmeyer Schule
- seit September 2008 ISR – Internationale Schule Regensburg-Regensburg (bilingual/Waldorf) untergebracht in den Eckert Schulen

Die nahegelegene 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/Krabbeltuben              | Anzahl<br>Plätze          | 51<br>1.246 |
|                          | Kindergärten                            | Anzahl                    | 70          |
|                          |   | Plätze                    | 4.479       |
|                          | Kinderhorte                             | Anzahl<br>Plätze          | 23<br>1.070 |
|                          |   | betreute Kinder           | 999         |
|                          |   |                           |             |
| Schulen                  | Grundschulen                            | Schulen<br>Schüler        | 21<br>4.788 |
|                          | Mittelschulen                           | Schulen                   | 8           |
|                          |   | Schüler                   | 2.272       |
|                          | Realschulen                             | Schulen                   | 5           |
|                          |   | Schüler                   | 2.472       |
|                          | Gymnasien                               | Schulen                   | 9           |
|                          |   | Schüler                   | 6.290       |
|                          | Förderschulen <sup>2)</sup>             | Schulen                   | 7           |
|                          |   | Schüler                   | 1.228       |
|                          | Berufsschulen                           | Schulen                   | 4           |
|                          | Berufsfachschulen                       | Schüler                   | 9.159       |
|                          |   | Schulen                   | 23          |
|                          |   | Schüler                   | 2.092       |
| Hochschulen              | Hochschule für katholische Kirchenmusik | Studierende <sup>3)</sup> | 122         |
|                          | Ostbayerische Technische Hochschule     | Studierende <sup>3)</sup> | 11.070      |
|                          | Universität                             | Studierende <sup>3)</sup> | 21.167      |

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

## Bevölkerungsentwicklung

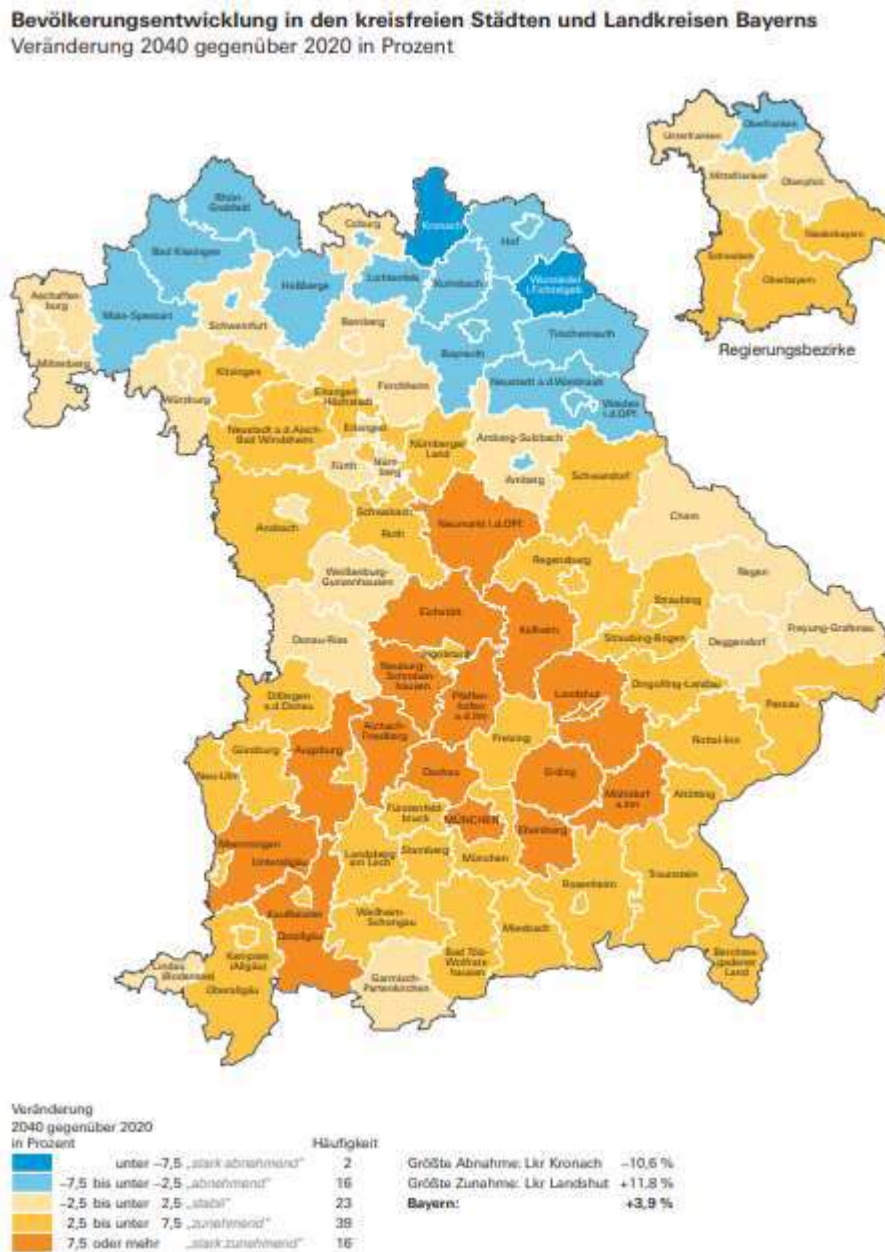
Gemäß „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist folgende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten:

### Datenblatt Kreisfreie Stadt Regensburg

| Bevölkerungs-<br>stand<br>am 31.12.                   | ins-<br>gesamt    | davon im Alter von ... Jahren |                  |                   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                  |
|---|-------------------|-------------------------------|------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|
|   |                   | unter 3                       | 3 bis<br>unter 6 | 6 bis<br>unter 10 | 10 bis<br>unter 16 | 16 bis<br>unter 19 | 19 bis<br>unter 25 | 25 bis<br>unter 40 | 40 bis<br>unter 60 | 60 bis<br>unter 75 | 75 oder<br>älter |
| Jahr  | in 1 000 Personen |                               |                  |                   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                  |
| 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             |
| 2020  | 152,3             | 4,4                           | 3,9              | 4,7               | 7,0                | 3,4                | 13,8               | 41,9               | 38,2               | 20,9               | 13,9             |
| Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 |                   |                               |                  |                   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                  |
| 2021  | 152,9             | 4,4                           | 3,8              | 4,8               | 6,9                | 3,6                | 13,6               | 42,0               | 38,3               | 21,4               | 13,9             |
| 2022  | 152,9             | 4,4                           | 3,9              | 4,8               | 6,9                | 3,8                | 13,1               | 41,9               | 38,2               | 21,9               | 13,9             |
| 2023  | 153,1             | 4,4                           | 3,9              | 4,9               | 6,9                | 3,8                | 12,9               | 41,8               | 38,1               | 22,4               | 14,0             |
| 2024  | 153,4             | 4,4                           | 3,9              | 4,8               | 7,0                | 3,8                | 12,8               | 41,8               | 37,9               | 23,0               | 14,0             |
| 2025  | 153,7             | 4,4                           | 3,9              | 4,9               | 7,0                | 3,8                | 12,7               | 41,8               | 37,8               | 23,3               | 14,1             |
| 2026  | 154,0             | 4,4                           | 4,0              | 4,9               | 7,0                | 3,8                | 12,6               | 41,5               | 37,7               | 23,9               | 14,2             |
| 2027  | 154,2             | 4,4                           | 4,0              | 4,9               | 7,1                | 3,8                | 12,7               | 41,1               | 37,7               | 24,3               | 14,2             |
| 2028  | 154,5             | 4,4                           | 4,0              | 5,0               | 7,1                | 3,8                | 12,7               | 40,7               | 37,8               | 24,6               | 14,4             |
| 2029  | 154,7             | 4,4                           | 4,0              | 5,0               | 7,2                | 3,8                | 12,7               | 40,3               | 37,9               | 25,0               | 14,4             |
| 2030  | 154,9             | 4,4                           | 3,9              | 5,0               | 7,2                | 3,9                | 12,7               | 39,9               | 38,1               | 25,2               | 14,6             |
| 2031  | 155,1             | 4,3                           | 3,9              | 5,0               | 7,3                | 3,9                | 12,7               | 39,6               | 38,2               | 25,3               | 14,7             |
| 2032  | 155,4             | 4,3                           | 3,9              | 5,0               | 7,3                | 4,0                | 12,8               | 39,4               | 38,4               | 25,3               | 15,0             |
| 2033  | 155,6             | 4,3                           | 3,9              | 5,0               | 7,3                | 4,0                | 12,8               | 39,2               | 38,7               | 25,1               | 15,2             |
| 2034  | 155,9             | 4,3                           | 3,9              | 5,0               | 7,4                | 4,0                | 12,9               | 39,1               | 38,9               | 25,0               | 15,5             |
| 2035  | 156,2             | 4,3                           | 3,9              | 4,9               | 7,4                | 4,0                | 13,0               | 39,0               | 39,1               | 24,7               | 15,8             |
| 2036  | 156,5             | 4,2                           | 3,9              | 4,9               | 7,4                | 4,1                | 13,2               | 38,8               | 39,3               | 24,6               | 16,2             |
| 2037  | 156,9             | 4,2                           | 3,8              | 4,9               | 7,4                | 4,1                | 13,3               | 38,7               | 39,5               | 24,3               | 16,6             |
| 2038  | 157,2             | 4,2                           | 3,8              | 4,9               | 7,3                | 4,1                | 13,4               | 38,7               | 39,7               | 24,1               | 17,0             |
| 2039  | 157,6             | 4,2                           | 3,8              | 4,9               | 7,3                | 4,1                | 13,5               | 38,7               | 39,8               | 23,8               | 17,5             |
| 2040  | 157,9             | 4,2                           | 3,8              | 4,9               | 7,3                | 4,1                | 13,5               | 38,7               | 39,9               | 23,7               | 17,9             |

Quelle: [https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/a1820b\\_202000.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/a1820b_202000.pdf)

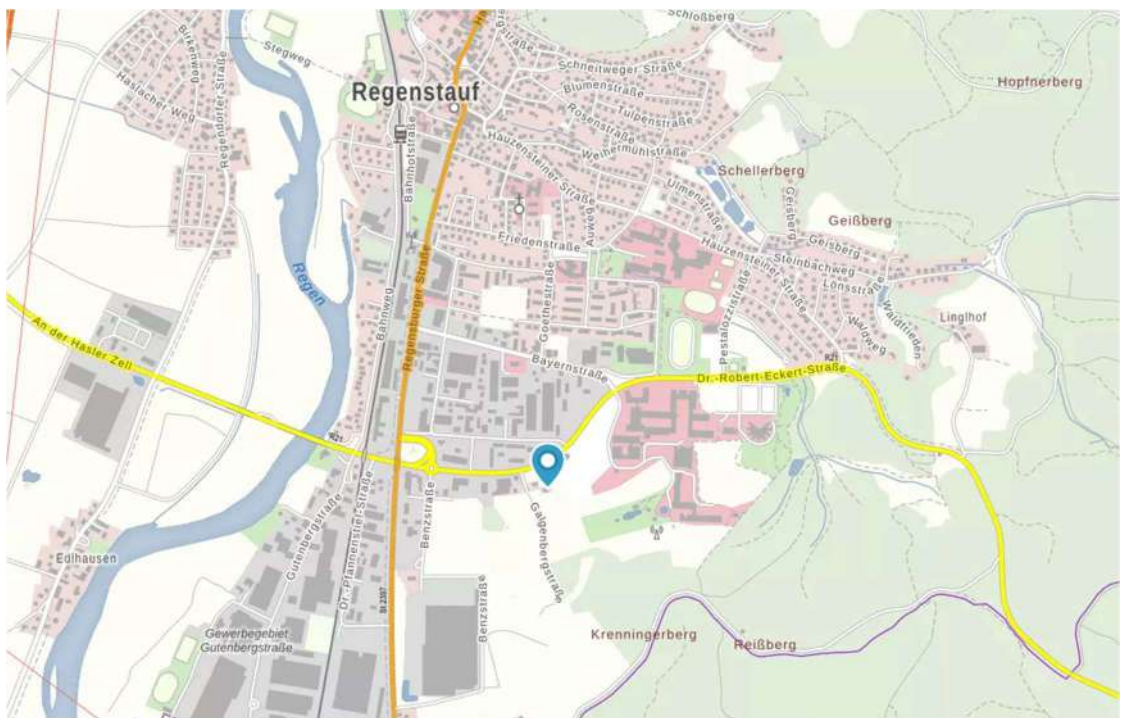
Dabei sind folgende Veränderungen 2040 gegenüber 2020 geschätzt worden:



Quelle: [https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/a1820b\\_202000.pdf](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

Das Objekt befindet sich am südlichen Ortsrand von Regenstauf rund 1,2 km südöstlich vom Ortskern von Regenstauf.

Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch die östlich gelegenen Eckert Schulen Regenstauf. Nördlich befindet sich Gewerbebebauung, direkt östlich befindet sich ein weiteres freistehendes Mehrfamilienhaus und danach anschließend Gewerbebebauung. Südlich grenzt Ackerland an (Baurecht für Jugendbildungsstätte).

Die Nahversorgung ist im rd. 1 km entfernten Regental-Center gegeben, auch sind Super- und Discountermärkte in einen Radius von rd. 1,3 km vorhanden.

Parkmöglichkeiten sind am Objekt und im erweiterten Straßenbereich gegeben.

Die Anbindung an die Autobahn A93 ist sehr gut, da die nächste Zufahrt AS Regenstauf rd. 1,7 km entfernt ist, die nächste Bushaltestelle „Regenstauf Benzstraße“ ist rd. 450 m entfernt. Der Bahnhof Regenstauf ist rd. 1,3 km entfernt.

### **Verkehrsanbindung**

Regenstein liegt direkt an der Bundesstraße 15 zwischen den Städten Regensburg und Burglengenfeld. Die nächste Autobahn ist die direkt westlich am Hauptsiedlungsgebiet von Regenstein vorbeiführende A93 (Nord-Süd-Achse), die dadurch erreichbare Autobahn A3 ist rd. 20 km entfernt (Ost-West-Achse).

Über den rd. 18 km entfernten Hauptbahnhof Regensburg können alle umliegenden Nah- und Fernziele regelmäßig erschlossen werden.

Es gibt diverse Regionalbuslinien, die das Gemeindegebiet Regenstein in regelmäßiger Frequenz bedienen, Regenstein ist Bestandteil des öffentlichen Regensburger Personennahverkehrsnetzes.

Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen sind der Flughafen Nürnberg und der Flughafen München.

Entfernung umliegender Städte:

- Regensburg 15 km (südlich)
- Cham 55 km (östlich)
- Schwandorf 31 km (nördlich)
- Neumarkt 61 km (westlich)

### **Umweltimmissionen**

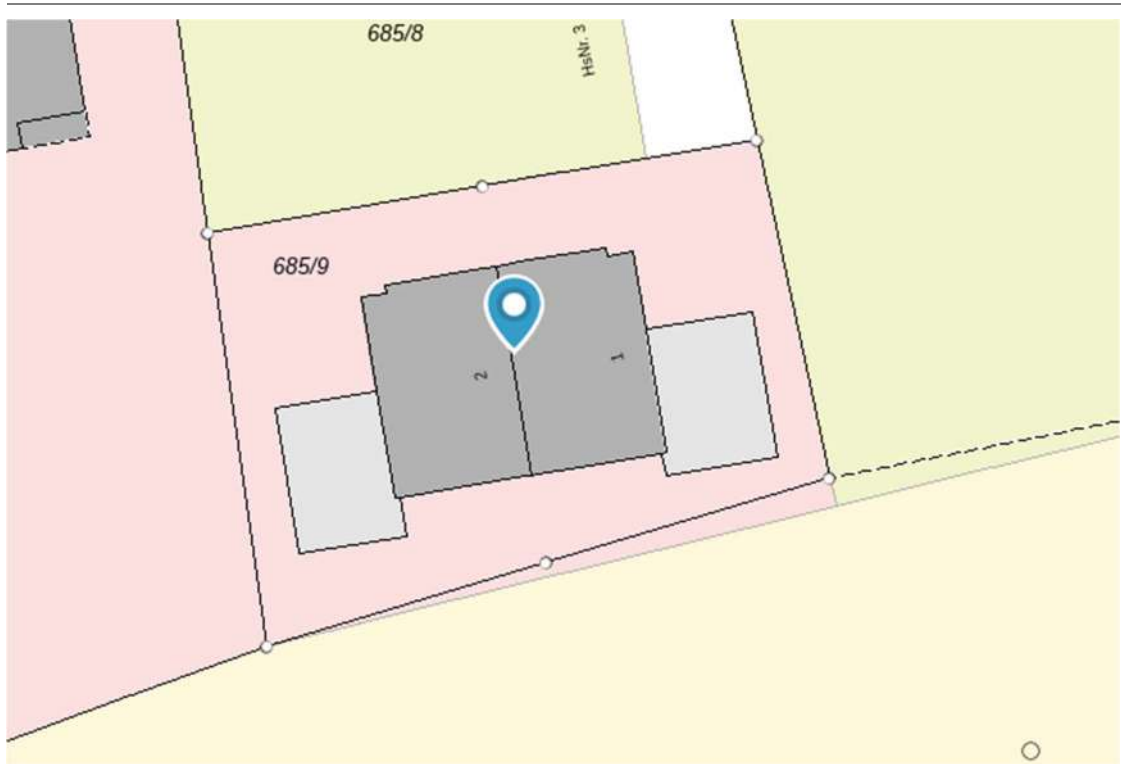
Es ist mit geringen Lärmimmissionen aufgrund des Anlegerverkehrs zu rechnen. Störende Betriebe oder Anlagen sind sowohl durch die Parkplatzanlage der östlich gelegenen Eckert Schulen Regenstein als auch durch die nördlich und westlich gelegene Gewerbebebauung gegeben. Auch ist durch punktuelle landwirtschaftliche Immissionen aufgrund des direkt südlich angrenzenden Ackerlandes zu rechnen.

### **Lagebeurteilung insgesamt**

- durchschnittliche örtliche Lage
- geringe Belastungen durch Verkehrsimmissionen
- erhöhte Belastungen durch Gewerbe- und landwirtschaftliche Immissionen
- Wohnlage umgeben von Gewerbebebauung
- gute überörtliche Verkehrsanbindung
- gute Infrastruktur
- guter Zugang zu Grün- und Erholungsflächen

## 2.1.2 Grundstücksbeschaffenheit und bauliche Nutzung

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Realisierte Bebauung:      | Doppelhaus mit 2 Doppelgaragen |
| Grundstücksgröße:          | 731 m <sup>2</sup>             |
| Grundfläche:               | rd. 286 m <sup>2</sup>         |
| Zahl der Geschosse:        | E + II                         |
| GRZ (Grundflächenzahl):    | 0,39                           |
| GFZ (Geschossflächenzahl): | 1,11                           |



Ausschnitt aus dem Lageplan (ohne Maßstab)

### Bauliche Nutzung

Ausgeführt wurde ein unterkellertes, dreigeschossiges Doppelhaus mit 2 angebauten Doppelgaragen.

### Grundstücksform und -topographie

Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten und Nordhang (Terrassierung durch Stützmauern). Die Ausmaße betragen im Mittel ca. 33 m x 22 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, Fremddablagern, 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 Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten dem jeweiligen Eigentümer von Flst. 685/9 auf den Flst. 685 (GB-Blatt 3867) und 685/8 (GB-Blatt 4829). Ein Positivvermerk im Grundbuch des zu bewertenden Objektes liegt nicht vor.

### **Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Kanalisation, Frischwasser, Energie und Telekommunikation sind vorhanden. Diese sind gesichert durch Eintragung eines Ver- und Entsorgungsleitungsrechtes zugunsten dem jeweiligen Eigentümer von Flst. 685/9 auf den Flst. 685 (GB-Blatt 3867) und 685/8 (GB-Blatt 4829). Ein Positivvermerk im Grundbuch des zu bewertenden Objektes liegt nicht vor.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.2.1 Angaben im Grundbuch

|              |            |
|--------------|------------|
| Amtsgericht: | Regensburg |
| Zweigstelle: | -          |
| Grundbuch:   | Regenstein |
| Band:        | -          |
| Blatt:       | 5117       |

#### Bestandsverzeichnis

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Gemarkung:    | Regenstein              |
| Flurstück:    | 685/9                   |
| Lage:         | Kreuztratweg 1, 2       |
| Beschreibung: | Gebäude- und Freifläche |
| Größe:        | 731 m <sup>2</sup>      |

Miteigentumsanteil: 16/1.00

Sondereigentum: Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss  
samt Balkon und einem Kellerraum

Sondereigentumsnummer: Nr.3

Sondernutzungsrechte:

- 1.) Das Sondernutzungsrecht an den im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteilen, die sich auf der in dem der Vorurkunde beigefügten Sondernutzungsrechtsplan rot gekennzeichneten Grundstücksfläche befinden, steht künftig den in Abschnitt II. der heutigen Urkunde genannten Sondereigentumseinheiten Nr. 1 und 3 gemeinschaftlich zu.  
Dieses Sondernutzungsrecht umfasst nunmehr insbesondere auch die Kellerräume in der östlichen Doppelhaushälfte, an denen in Abschnitt III. der heutigen Urkunde Gemeinschaftseigentum begründet wurde.
- 2.) Mit der in Abschnitt II. der heutigen Urkunde gebildeten Sondereigentumseinheit Nr. 3 wird das Recht zur alleinigen Nutzung des in dem der heutigen Urkunde beigefügten Lageplan grün gekennzeichneten oberirdischen Kfz-Stellplatzes verbunden.

- 3.) Mit den in Abschnitt II, der heutigen Urkunde gebildeten Sondereigentumseinheiten Nr. 1 und 3 wird das gemeinschaftliche Recht zur Nutzung der in dem der heutigen Urkunde beigefügten Lageplan gelb gekennzeichneten Fläche verbunden (Zufahrt und Zugang zu Haus, Stellplatz und Garage).

#### **I. Abteilung – Eigentümer**

- 2.) 

#### **II. Abteilung - Lasten und Beschränkungen**

- 2.) Lastend am ganzen Grundstück:  
Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 685/8 (BVNr.1 in Blatt 4829); gemäß Bewilligung vom 20.05.2020 URNr.910 Notar Sven Schünemann, Regensburg.
- 3.) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 1 K 35/24).

#### **Anmerkung**

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

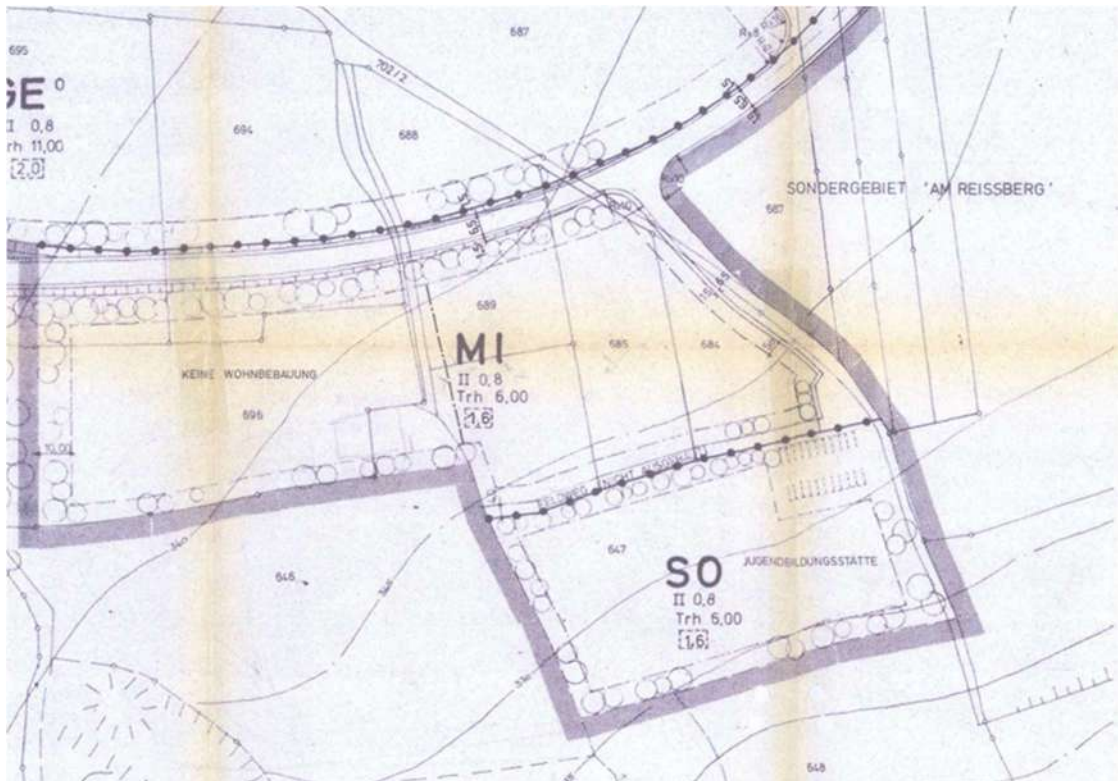
## 2.2.2 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

### Ausweisung im geltenden Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet (MI, MD) ausgewiesen.

### Festsetzungen im Bebauungsplan

Es liegt der rechtgültige Bebauungsplan Industriegebiet Regenstauf-Süd Teil III (BPlan Nummer 3021) vor.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (ohne Maßstab)

### 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 der Denkmalschutzliste ist nicht gegeben.

### **Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

Da das Grundstück seit mindestens 2019 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 abgabenfreien 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**  
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**  
sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§3 (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 einem Doppelhaus mit 2 Doppelgaragen 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

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Gebäudeart/Bauart:        | Doppelhaus, 3-geschossig, voll unterkellert, Flachdach.<br>2 Doppelgaragen.   |
| Baujahr:                  | geschätzt 2019  |
| Baualter:                 | Das Baualter ab der letzten Baumaßnahme beträgt zum<br>Wertermittlungstichtag rechnerisch rd. 5 Jahre.  |
| <hr/>                     |   |
| Geschosse (östliche DHH): | <u>KG</u> : Keller- und Technikräume.<br><br><u>EG</u> : 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Terrasse.<br><br><u>1.OG</u> : 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und<br>Dachterrasse (auf Doppelgarage).<br><br><u>2.OG</u> : 2-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche, Bad und<br>Dachterrasse. |
| TE Nr. 3:                 | 2.OG: 2-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche, Bad und Dachterrasse<br>(östliche Doppelhaushälfte).  |
| Wohnfläche:               | <u>2.OG =</u> rd. 55 m <sup>2</sup><br>Ges.= rd. 55 m <sup>2</sup>  |

## Rohbau

---

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Außenwände:                       | keine Informationen vorliegend   |
| Innenwände:                       | keine Informationen vorliegend   |
| Fundamente:                       | keine Informationen vorliegend   |
| Bodenplatte:                      | keine Informationen vorliegend   |
| Geschossdecken:                   | keine Informationen vorliegend   |
| Dämmung/<br>Feuchtigkeitssperre:  | keine Informationen vorliegend   |
| Fassade:                          | Putzfassade  |
| Dachkonstruktion/<br>Dachdeckung: | Flachdach, tlw. als Dachterrasse   |
| Spenglerarbeiten:                 | verzinkte Regenrinnen und -rohre   |
| Treppe:                           | Eingangstreppe: 2 Natursteinstufen<br>Innentreppen: keine Informationen vorliegend |

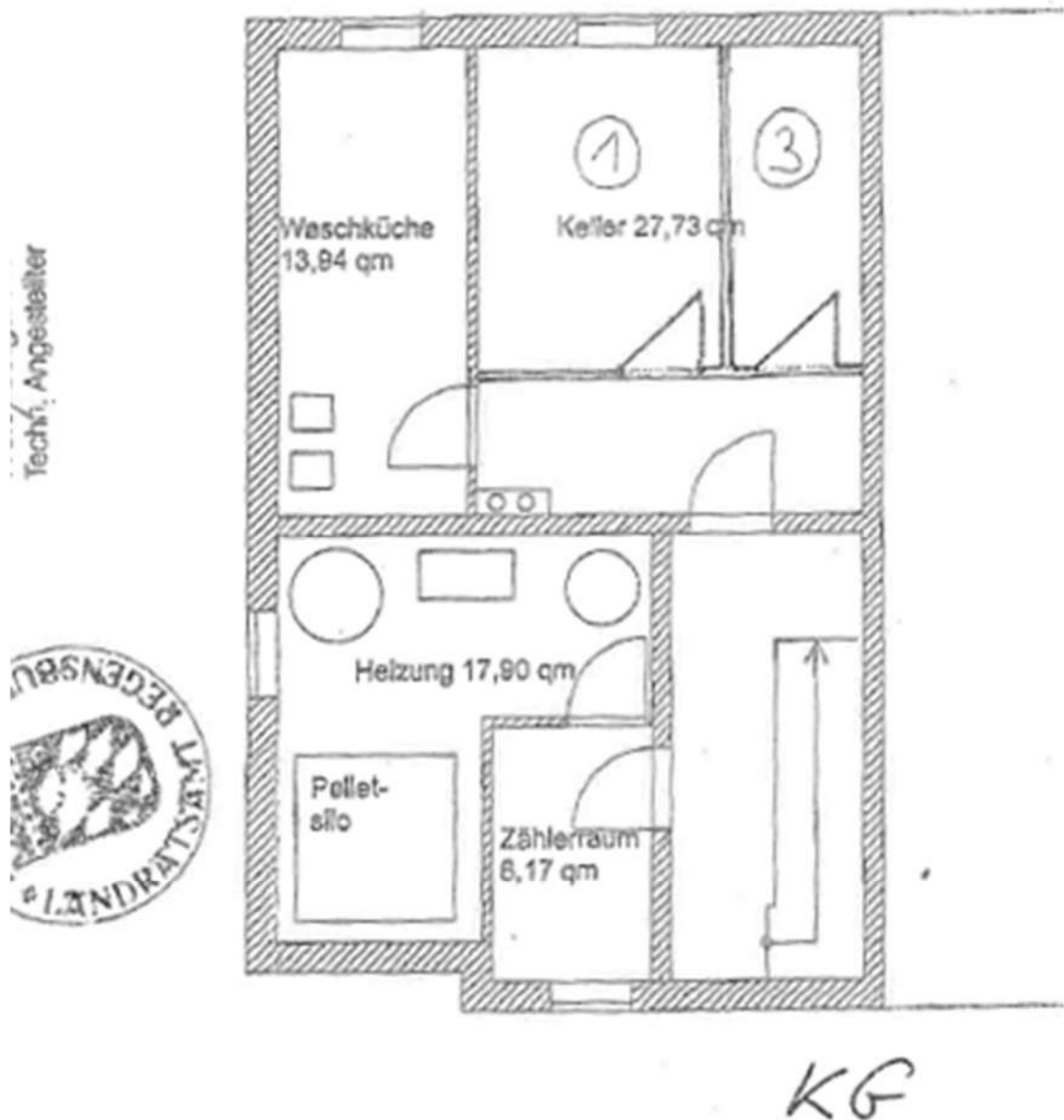
## Ausbau

---

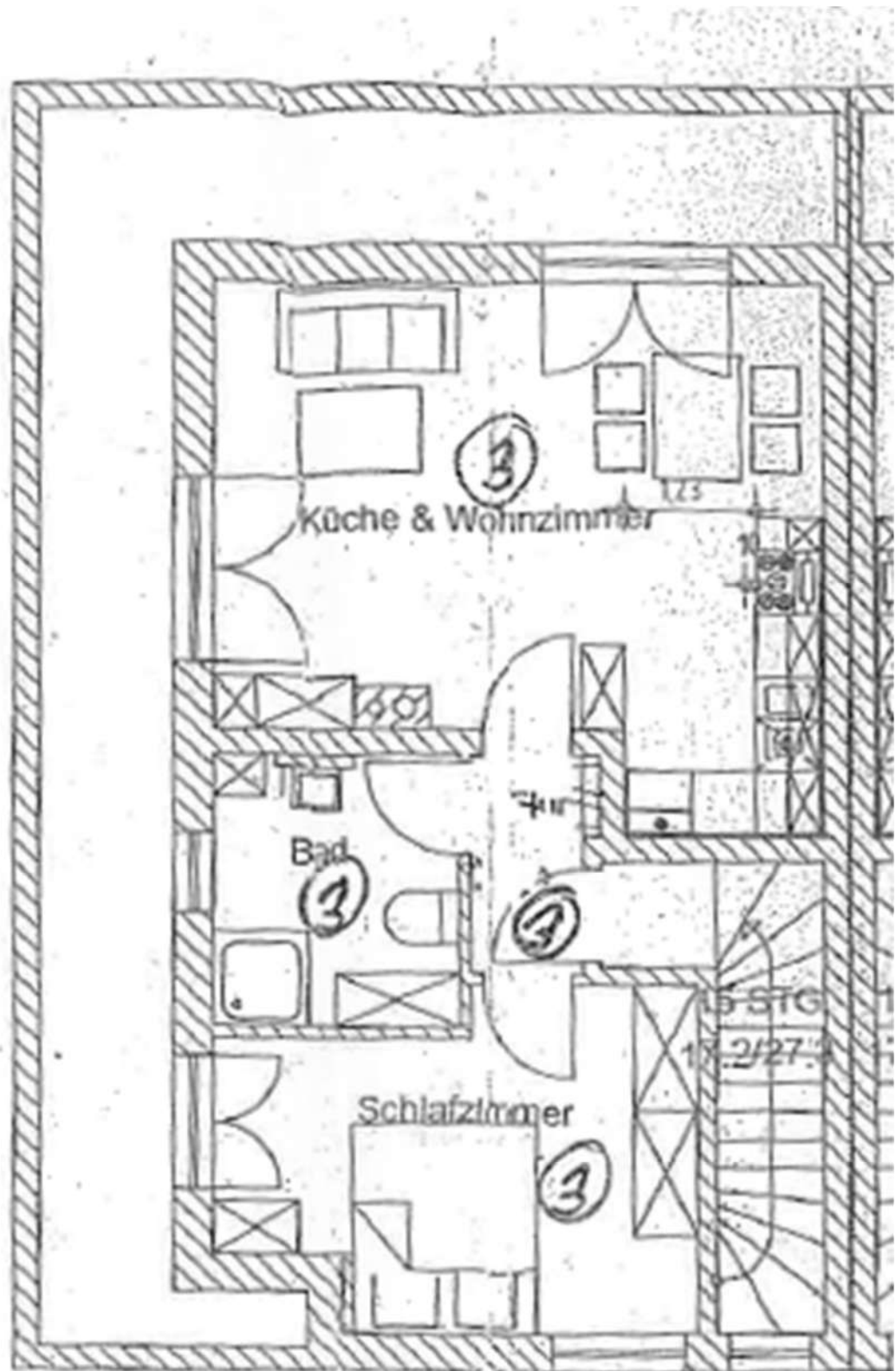
|                     |  |
|---------------------|--|
| Fenster:            | Kunststofffenster mit mindestens 2-fach-Isolierverglasung und mit Außenrollos.   |
| Fensterbänke innen: | keine Informationen vorliegend   |
| Fensterbänke außen: | Blech  |
| Türen:              | Haustüre: Kunststoff mit Glasausschnitte<br>Terrassentüren: Kunststoffrahmen mit mindestens 2-fach-Isolierverglasung<br>Innentüren: keine Informationen vorliegend |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Terrasse:                           | 2.OG: keine Informationen vorliegend   |
| Innenwandflächen:                   | keine Informationen vorliegend   |
| Deckenflächen                       | keine Informationen vorliegend   |
| Fußböden:                           | keine Informationen vorliegend   |
| Heizung/<br>Warmwasservers.:        | keine Informationen vorliegend (lt. Plan<br>Pelletszentralheizung geplant)                       |
| Sanitär:                            | keine Informationen vorliegend   |
| Elektroinstallation:                | keine Informationen vorliegend   |
| Außenstellplatz:                    | Betonsteinpflaster   |
| Außenanlagen Gemeinschaftseigentum: | Mit Betonsteinpflaster befestige<br>Zuwegungen und Stellflächen, geschotterte<br>Zufahrtsflächen |

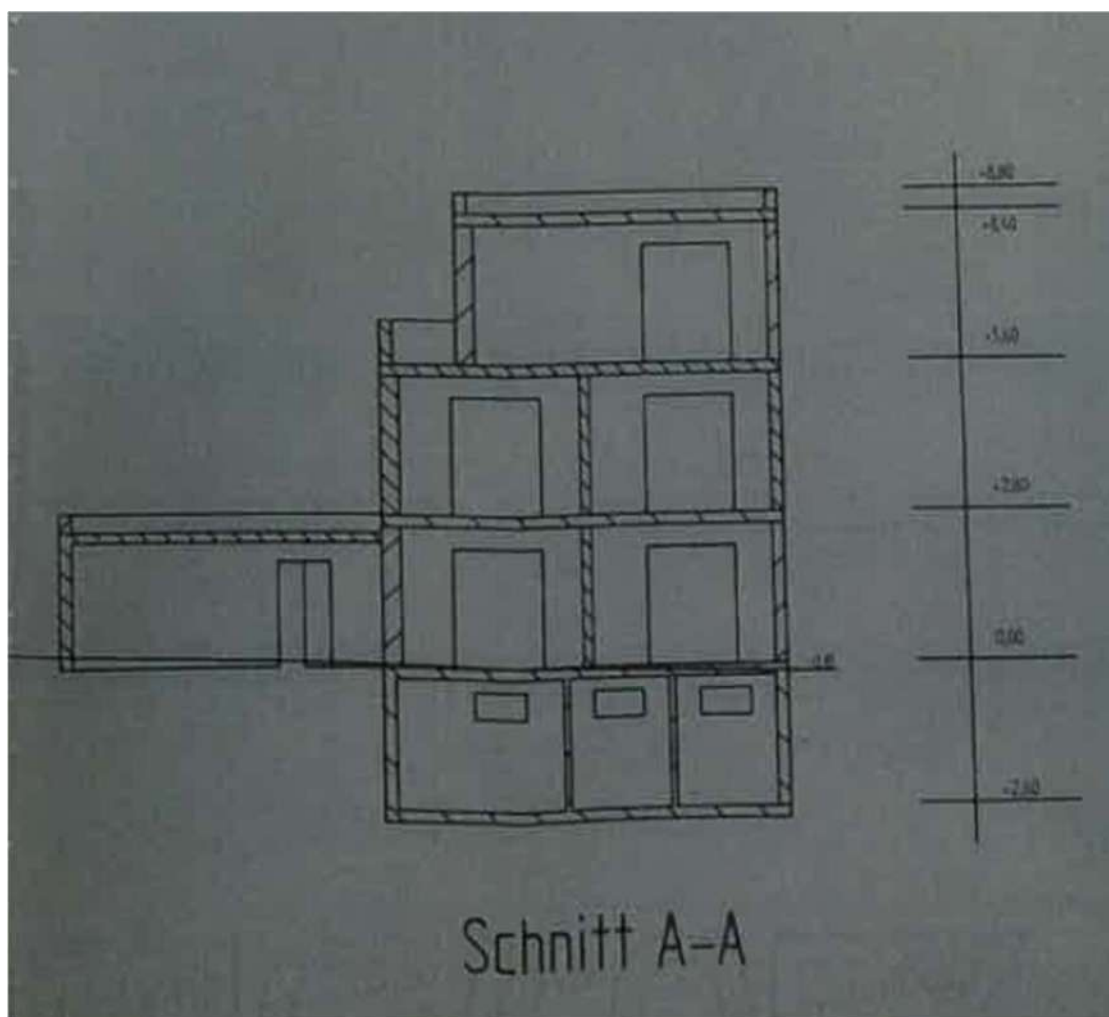
### 2.3.2 Aufteilungspläne



Kellergeschoss (ohne Maßstab)



2.Obergeschoss (ohne Maßstab)



Schnitt (ohne Maßstab)



Sondernutzungsrechte (ohne Maßstab)

### 2.3.3 Fotodokumentation



Nordostansicht

---



Nordansicht

---



Südansicht

---



Südostansicht

---



Stellplatz

---



Zufahrt

---

### **2.3.4 Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden**

Das zu bewertende Gebäude befindet sich geschätzt in einem guten bis sehr guten Zustand. Das Gebäude scheint für die vorgesehene Nutzung geeignet und auch dahingehend gut ausgestattet.

#### **Durchgeführte Modernisierung / Instandhaltung (Gemeinschaftseigentum)**

Aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung kann darüber keine Aussage getroffen werden. Es wird von keinen Modernisierungen/Instandhaltungen ausgegangen

#### **Durchgeführte Modernisierung / Instandhaltung (Sondereigentum)**

Aufgrund nicht möglicher und Innenbesichtigung kann darüber keine Aussage getroffen werden. Es wird von keinen Modernisierungen/Instandhaltungen ausgegangen

### **2.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

#### **Bauschäden (Gemeinschaftseigentum)**

Aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung kann darüber keine Aussage getroffen werden. Es wird aufgrund des Eindrucks vor Ort sowie des Baujahrs von keinen Bauschäden ausgegangen.

#### **Bauschäden (Sondereigentum)**

Aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung kann darüber keine Aussage getroffen werden. Es wird aufgrund des Eindrucks vor Ort sowie des Baujahrs von keinen Bauschäden ausgegangen.

#### **Sonstiges**

Es liegen keine weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vor.

### **2.3.6 Erhaltungsrücklage**

Es liegen keine Informationen zur Erhaltungsrücklage vor. Es wird von einer ausreichenden Erhaltungsrücklage ausgegangen.

### 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.

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 ist aus gutachterlicher Sicht folgende Punkvergabe 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 Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen   | 0,00        |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 0,00        |
| Summe   | 0,00        |

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.

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

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

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

| 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 %                         |

$$\text{RND} = 80 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre} = 75 \text{ Jahre}$$

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 0,00 Punkten, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 5 Jahren eine Restnutzungsdauer von 75 Jahren gegeben.

Aufgrund dessen wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. **75 Jahren** ausgegangen.

### **2.3.8 Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften**

Es ist kein Energieausweis vorhanden. Die Ausstattung ist für ein Gebäude dieses Baujahres typisch. Da das Baujahr in das Bewertungsverfahren eingeht, wird die vorliegende Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

### **2.3.9 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 noch 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 guten bis sehr guten baulichen Zustand handelt, welches in einer infrastrukturell wachsenden Gemeinde liegt und von einer langfristigen Aufwertung des Landkreises ausgegangen werden kann, ist aufgrund der Mietmarktsituation daher von keinem strukturellen Leerstand auszugehen. Es ist aktuell eine überdurchschnittliche Miet- und Kaufnachfrage im regionalen Vergleich vorhanden.

### **2.3.10 Kaminkehrer**

Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger ist Friedrich Bauer, Geisberg 18 in 93128 Regenstauf.

### **2.3.11 Zusammenfassende Bewertung des Objekts**

Die Gesamtkonzeption des Gebäudes ist in sich stimmig. Die Raumkonzeption bietet einen guten Grundriss mit Dachterrasse und insgesamt eine gute Ausstattung. Die durchschnittliche gemeindliche Lage in Regenstauf, die Größe der Wohnung und die ausreichende Anzahl von Stellplätzen am Objekt 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:

- § 2 ImmoWertV erläutert den Begriff „**Wertermittlungstichtag**“:  
„Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.“

- § 2 ImmoWertV erläutert den Begriff „**Grundstückszustand**“:  
Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen
  1. der Entwicklungszustand,
  2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,
  3. die tatsächliche Nutzung,
  4. der beitragsrechtliche Zustand,
  5. die Lagemerkmale,
  6. die Ertragsverhältnisse,
  7. die Grundstücksgröße,
  8. der Grundstückszuschnitt,
  9. die Bodenbeschaffenheit,
  10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
    - a) die Art der baulichen Anlagen,
    - b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
    - c) die Größe der baulichen Anlagen,
    - d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
    - e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
    - f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
  11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
  12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.
- § 2 ImmoWertV erläutert den Begriff „**Qualitätsstichtag**“:  
„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 maßgeblich 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** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller

Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 (Gesamtnutzungsdauer) ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 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 Wertermittlungstichtag 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 (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV, §43 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 (§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 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 (§ 35 bis 37 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 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 erzielenden 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 (§ 40 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 €/m<sup>2</sup> 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 keine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen vor, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Immobilie hinreichend übereinstimmen.

Aufgrund des Teileigentums des Bewertungsobjekts ist eine Bewertung mit Hilfe des allgemeinen Sachwertverfahrens nicht zielführend.

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

Zur Überprüfung des primär anzuwendenden Verfahrens wird eine Vergleichswertplausibilisierung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur zur Plausibilisierung des Verkehrswerts herangezogen.

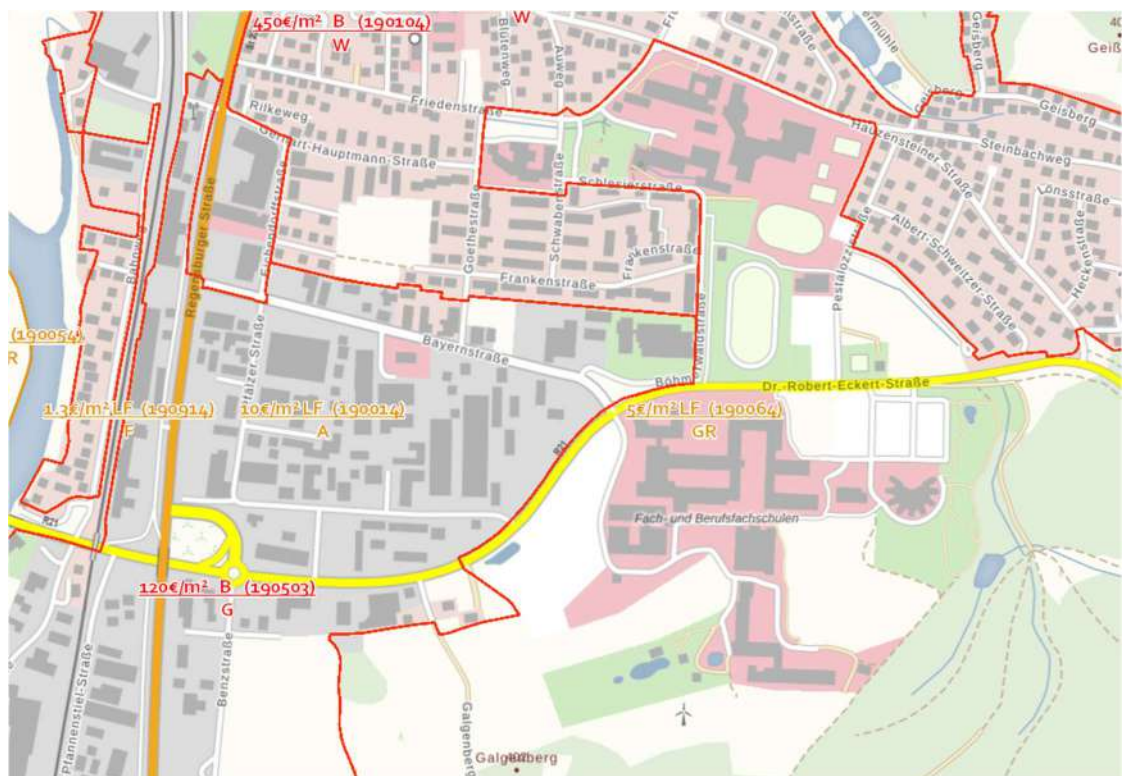
### 3.4 Bodenwertermittlung des Grundstücks

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 (§ 40 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 § 40 ImmoWertV können auch Richtwerte herangezogen werden.

Aus diesem Grund bilden die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum 01.01.2024 ermittelten Bodenrichtwerte die Grundlage für die Bodenwertermittlung. Der dort angegebene Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert je m<sup>2</sup> 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.



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (ohne Maßstab)

© GAA Landkreis 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. Es wird nur ein Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Aufgrund der wohnwirtschaftlichen Bebauung wird der Bodenrichtwert der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone mit wohnwirtschaftlichen Bodenrichtwert herangezogen (190104). Dieser kann ohne Anpassung übernommen werden.

Eine Bodenpreisentwicklung im Zeitraum des Bodenrichtwertstichtags und des Bewertungstichtag ist nicht gegeben.

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

Bodenrichtwert gemäß Auskunft Gutachterstelle      Landkreis Regensburg  
erschließungsbeitragsfrei (ebf)

Stichtag des Bodenrichtwerts:      01.01.2024

Wohngebiet - Baureifes Land (Zone 190104)

|  |     |                |                      |
|--|-----|----------------|----------------------|
| Bodenrichtwert pro m <sup>2</sup>                      | 731 | m <sup>2</sup> | 450 €/m <sup>2</sup> |
| Anpassung  |     | -              | - €/m <sup>2</sup>   |
| Bodenwert pro m <sup>2</sup> am Stichtag des BRW       |     |                | 450 €/m <sup>2</sup> |
| Anpassung Bodenpreisentwicklung                        |     | -              |                      |
| Bodenwert pro m <sup>2</sup> am Wertermittlungstichtag |     |                | 450 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Bodenwert</b>                                       |     |                | <b>328.950 €</b>     |

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

### 3.4.1 Bodenwert der Eigentumswohnung

Die Herleitung des Bodenwert der Eigentumswohnung erfolgt üblicherweise über den Miteigentumsanteil, da diese in der Regel über die Wohnflächenanteile bestimmt werden.

|  |                        |   |                     |
|--|------------------------|---|---------------------|
| Grundstücksgröße                       | 731 m <sup>2</sup>     |   |                     |
| Wertanteil Teileigentum                | 16                     | / | 1.00                |
| Anteiliger Bodenwert:                  |                        |   |                     |
| Grundstücksfläche * Miteigentumsanteil | 116,96 m <sup>2</sup>  |   |                     |
| Fläche * Bodenwert pro m <sup>2</sup>  | x 450 €/m <sup>2</sup> |   |                     |
| <b>Bodenwert der Eigentumswohnung</b>  |                        |   | <b>rd. 52.632 €</b> |

### 3.4.2 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.

Die Überprüfung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand der Daten eines Mietspiegels ist nicht möglich, da für die Gemeinde Regensburg kein Mietspiegel für Wohnraum ausgewertet wurde. Informativ wird der nächstgelegene Mietspiegel der Stadt Regensburg 2024, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> oder von über 160 m<sup>2</sup>.

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 2024

#### Basiswerte

|                    |  |
|--------------------|--|
| Objektname:        | Kreuztratweg 1, 2 in 93128 Regenstein, ETW 3 |
| Objektgröße:       | 55,00 m²                                     |
| Basismiete pro m²: | 9,70 €                                       |
| Baujahr:           | 2016 bis 2021<br>+5 %                        |

#### Wohnlage

Wohnung liegt in folgendem Stadtbezirk/Teilgebiet:

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

#### Sanitärausstattung der Wohnung

Durchschnittliche Sanitärausstattung ±0 %  
(in der Summe kein Abschlags- oder Zuschlagsmerkmal)  
*Die Zu- und Abschlagsmerkmale werden gegeneinander  
aufgerechnet.*

#### Sonstige Wohnungsausstattung

#### Modernisierung

Die Summe der Prozente ist: 5 %

#### Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung

|  |            |
|--|------------|
| Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²:    | 10,19 €    |
| Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: | 560,18 €   |
| Spannbreite  |            |
| - 17 %:  | 8,45 €/m²  |
| + 17 %:  | 11,92 €/m² |

Die ortsübliche Vergleichsmiete abgeleitet aus dem Mietspiegel der Stadt Regensburg beträgt somit

- ETW 3: 8,45 €/m<sup>2</sup> - 11,92 €/m<sup>2</sup>

Der Mietspiegel umfasst alle Bestands- und Neuvermietungen. In der Regel bewegen sich Neuvermietungen an der Obergrenze des Mietspiegels, aus diesem Grund wird diese als ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen. Aufgrund der Lage ist in der Gemeinde Regensburg von dieser ein Lageabschlag von 15% erforderlich.

Die ortsübliche Vergleichsmiete abgeleitet aus dem Mietspiegel der Stadt Regensburg beträgt somit für das zu bewertende Objekt:

- ETW 3: 11,92 €/m<sup>2</sup> abzgl. 15% = 10,13 €/m<sup>2</sup>/mtl.

#### ETW:

Die Eigentumswohnung ist augenscheinlich derzeit in Zusammenhang mit der ETW 1 eigengenutzt (keine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG). Als marktübliche erzielbare Miete wird aufgrund der Lage und des Zustandes die ortsübliche Vergleichsmiete angenommen.

Marktübliche erzielbare Miete ETW 3: **10,13 €/m<sup>2</sup>/mtl.**

#### Stellplatz:

Aktuell ist augenscheinlich der Stellplatz eigengenutzt. Der ortsübliche Mietzins von **25 €/Stück/mtl. für den Außenstellplatz** wird als marktüblich erzielbare Miete zusätzlich zu der Wohnungsmiete angesetzt.

### 3.4.3 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 die Wohnung inkl. Stellplatz Verwaltungskosten von 420 €/Jahr/Whg. angesetzt.

Aufgrund des Instandhaltungszustandes und unter Berücksichtigung des Baualters sowie des Ausstattungsstandards des Bewertungsobjektes werden für die Wohnung inkl. Stellplatz Instandhaltungskosten von 13,80 €/Jahr/m<sup>2</sup> Wohnfläche 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.

### 3.4.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 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 2023 des Gutachterausschusses der nahegelegenen Stadt Regensburg gibt folgenden Liegenschaftszinssatz für Wohneigentum an.

**Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum**

| Lage                                     | Anzahl | Liegenschaftszinssätze |                  |                  | Spanne der ausgewerteten Fälle | Median RND in Jahren | Median WF in m² |
|--|--------|------------------------|------------------|------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------|
|  |        | Median LZS             | 1. Quartil (25%) | 3. Quartil (75%) |                                |                      |                 |
| Wohnungen kleiner 40 m² WF <sup>2)</sup> |        |                        |                  |                  |                                |                      |                 |
| Sonstige Lagen <sup>1)</sup>             | 50     | 1,7%                   | 1,2%             | 2,1%             | 0,0 - 3,1%                     | 49                   | 25              |
| Wohnungen größer 40 m² WF                |        |                        |                  |                  |                                |                      |                 |
| Sonstige Lagen <sup>1)</sup>             | 90     | 1,2%                   | 0,7%             | 1,5%             | -0,1 - 2,4%                    | 51                   | 64              |
| Altstadt                                 | 14     | 0,4%                   | 0,2%             | 1,0%             | -0,1 - 2,0%                    | 40                   | 73              |

<sup>1)</sup> alle Lagen (einfache, mittlere, gute Lagen und Altstadtrand)

<sup>2)</sup> Für die Altstadt (WF kleiner 40 m²) lagen im Auswertjahr 2022 nicht genügend verwertbare Daten vor.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2023

© GAA Regensburg

Unter Berücksichtigung der oben angegebenen Auswertungen und einer sachgerechten Anpassung des Liegenschaftszinssatzes die Mikrolage wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 75 Jahren für das zu bewertende Objekt aus sachverständiger Sicht für angemessen gehalten.

### 3.4.5 Ermittlung des Ertragswerts

#### Aufstellung der marktüblichen erzielbaren Mieterträge:

| Mieteinheit       | Nfl.                 | Anzahl  | Miete                  | Miete/Monat     | Miete/Jahr     |
|-------------------|----------------------|---------|------------------------|-----------------|----------------|
| ETW 3             | 54,65 m <sup>2</sup> |         | 10,13 €/m <sup>2</sup> | 553,60 €        | 6.643,25 €     |
| Stellplatz        |                      | 1 Stück | 25,00 €/St.            | 25,00 €         | 300,00 €       |
| <b>Rohrertrag</b> |                      |         |                        | <b>578,60 €</b> | <b>6.943 €</b> |

#### Berechnung des Ertragswerts:

|  |  |
|--|--|
| Rohrertrag   | 6.943,00 €   |
| Bewirtschaftungskosten   |  |
| - Verwaltungskosten  | 420,00 € 1,00 St. 420,00 €                           |
| - Instandhaltungskosten  | 13,80 €/m <sup>2</sup> 54,65 m <sup>2</sup> 754,17 € |
| - Mietausfallwagnis  | 2,00% 6.943,00 € 138,86 €                            |
| <b>Reinertrag</b>  | <b>5.629,97 €</b>                                    |
| Baujahr  | 2019   |
| Jahr der Bewertung   | 2024   |
| wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren                  | 80   |
| gewichtete wirtschaftliche RND in Jahren                       | 75   |
| Liegenschaftszinssatz (LZ)                                     | 2,50%  |
| Bodenwert  | 52.632,00 €  |
| Reinertrag des Bodens = Liegenschaftszinssatz x Bodenwert      | 1.315,80 €   |
| Ertrag der baulichen Anlagen                                   | 4.314,17 €   |
| Barwertfaktor (Basis Restnutzungsdauer und LZ)                 | 33,72  |
| <b>Zwischenwert = Barwertfaktor x Ertrag der baul. Anlagen</b> | <b>145.485,64 €</b>                                  |
| zzügl. Bodenwert   | 52.632,00 €  |
| <b>Vorläufiger Ertragswert</b>                                 | <b>198.117,64 €</b>                                  |

**Summe Ertragswert**

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| ETW 3                                    |            | 198.118 €        |
| Summe                                    |            | 198.118 €        |
| Marktanpassungsfaktor                    | 1,00       |                  |
| Marktangepasster vorläufiger Ertragswert |            | 198.118 €        |
| Objektspezifische Merkmale:              |            |                  |
| -  |            | - €              |
| <b>Marktangepasster Ertragswert</b>      | <b>rd.</b> | <b>200.000 €</b> |

### 3.5 Plausibilisierung anhand des Vergleichswertes

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreis Regensburg konnten nicht ausreichend Werte zur Verfügung gestellt werden, die in Lage, Jahr des Verkaufs, Gebäudeart, Gebäudegröße, Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Aus diesem Grund wird der Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Regensburg zur Plausibilisierung herangezogen.

**Durchschnittliche Kaufpreise von gebrauchten Eigentumswohnungen – Weiterverkäufe 2022**

| Wohnungs-<br>größe | Baualters-<br>klasse | Altstadt   | Altstadt-<br>rand        | gute<br>Wohnlage          | mittlere<br>Wohnlage      | einfache<br>Wohnlage      |
|--------------------|----------------------|--|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| bis 45 m²          | bis 1918             | 6.720 <sup>1)</sup> (7) <sup>2)</sup><br>5.090-7.730 <sup>3)</sup> | -                        | -                         | 5.160 (3)<br>4.350-5.700  | -                         |
|                    | 1950 - 1977          | -  | -                        | 4.670 (21)<br>2.970-5.440 | 4.270 (21)<br>2.440-7.030 | 4.170 (21)<br>1.760-6.300 |
|                    | 1978 - 1990          | -  | 5.180 (3)<br>4.840-5.640 | 5.130 (11)<br>4.140-6.180 | 4.720 (23)<br>2.890-7.640 | -                         |
|                    | 1991 - 1999          | -  | -                        | 5.240 (16)<br>3.720-6.370 | 4.880 (10)<br>2.420-6.420 | 4.010 (7)<br>3.050-5.760  |
|                    | 2000 - 2020          | -  | 6.200 (8)<br>5.880-7.340 | 6.420 (15)<br>4.560-7.910 | 5.600 (3)<br>4.330-6.620  | -                         |
| 46 - 100 m²        | bis 1918             | 5.470 (15)<br>3.470-8.050  | -                        | 5.950 (4)<br>4.020-7.520  | 4.360 (6)<br>3.700-6.880  | -                         |
|                    | 1919 - 1949          | -  | -                        | 4.830 (4)<br>3.310-5.230  | -                         | -                         |
|                    | 1950 - 1977          | -  | -                        | 4.370 (47)<br>2.700-5.560 | 4.100 (37)<br>1.620-5.680 | 3.740 (27)<br>2.510-4.790 |
|                    | 1978 - 1990          | -  | -                        | 4.440 (28)<br>3.340-6.010 | 4.210 (10)<br>1.880-5.610 | 4.010 (7)<br>2.450-5.100  |
|                    | 1991 - 1999          | -  | -                        | 5.330 (23)<br>3.810-7.340 | 4.860 (9)<br>4.400-5.290  | -                         |
|                    | 2000 - 2020          | -  | 6.280 (7)<br>5.760-7.220 | 6.240 (29)<br>4.090-8.420 | 5.960 (18)<br>4.710-7.200 | 5.050 (5)<br>4.560-5.600  |
| 100 - 150 m²       | bis 1918             | 5.610 (3)<br>5.170-6.280   | -                        | -                         | 4.610 (3)<br>4.280-4.790  | -                         |
|                    | 2000 - 2020          | -  | -                        | 6.630 (4)<br>5.650-6.350  | 5.890 (5)<br>4.900-6.970  | -                         |

<sup>1)</sup> Median Kaufpreis in €/m² Wohnfläche <sup>2)</sup> Anzahl der verwertbaren Kauffälle <sup>3)</sup> Preisspanne der Kauffälle

Unter Berücksichtigung der Lage in Regensburg ein Vergleichswert inkl. Stellplatz von 3.660 €/m² plausibel.

## 4 Abschlag fehlende Innenbesichtigung

Alle Angaben und Annahmen zum Innenbereich des Gebäudes, vor allem Zustand, Ausstattung und Grundriss beruhen auf Annahmen durch den Außeneindruck vor Ort.

Es sind durchaus Abweichungen vom Grundriss möglich, da die insgesamt 3 Wohnungen (ETW 1 mit 2 Wohneinheiten und ETW 2 mit 1 Wohneinheit) augenscheinlich zusammen eigengenutzt werden.

Auch ist nicht gewährleistet, dass keine Bauschäden oder noch offenen Restarbeiten aufgrund des Baujahrs gegeben sind.

Aus diesem Grund wird vom ermittelten Verkehrswert ein Abschlag von 10% wegen der fehlenden Innenbesichtigung vorgenommen.

$$198.118 \text{ €} - 10\% = \text{rd. } 180.000 \text{ €}$$

## 5 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:

Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss samt Balkon und einem Kellerraum  
Kreuztratweg 1, 2  
93128 Regenstein  
16/100 MEA an Flst. 685/9 (Gmkg Regenstein)

---

**Grundstücksertragswert:**

**180.000 €**

---

### Anmerkung

In diesem Fall liegt keine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen vor, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Immobilie hinreichend übereinstimmen.

Aufgrund des Teileigentums des Bewertungsobjekts ist eine Bewertung mit Hilfe des allgemeinen Sachwertverfahrens nicht zielführend.

Deshalb ist unter den oben genannten Gesichtspunkten für das vorliegende Objekt in erster Linie die Anwendung des Ertragswertverfahrens 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 Wertermittlungstichtag am 04.12.2024  
angesetzt mit:**

**180.000 €**

Donaustauf, den 31.12.2024



---

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.

## 6 Berechnungen

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

|                          |              |   |                            |
|--------------------------|--------------|---|----------------------------|
| <b>Grundfläche</b>       |              |   |                            |
| Doppelhaus               |              | $15,92 \text{ m} \times 12,23 \text{ m} - 2 \times 0,50 \text{ m} \times 2,70 \text{ m} =$  | 192,00 m <sup>2</sup>      |
| Doppelgarage             | Ost          | $6,00 \text{ m} \times 7,845 \text{ m} =$   | 47,07 m <sup>2</sup>       |
| Doppelgarage             | West         | $6,00 \text{ m} \times 7,845 \text{ m} =$   | 47,07 m <sup>2</sup>       |
|                          |              |   | <b>286 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Geschossfläche</b>    |              |   |                            |
| Doppelhaus               | EG           | $15,92 \text{ m} \times 12,23 \text{ m} - 2 \times 0,50 \text{ m} \times 2,70 \text{ m} =$  | 192,00 m <sup>2</sup>      |
| Doppelhaus               | 1.OG         | $15,92 \text{ m} \times 12,23 \text{ m} - 2 \times 0,50 \text{ m} \times 2,70 \text{ m} =$  | 192,00 m <sup>2</sup>      |
| Doppelhaus               | 2.OG         | $12,92 \text{ m} \times 10,74 \text{ m} =$  | 138,76 m <sup>2</sup>      |
| Doppelgarage             | Ost          | $6,00 \text{ m} \times 7,845 \text{ m} =$   | 47,07 m <sup>2</sup>       |
| Doppelgarage             | West         | $6,00 \text{ m} \times 7,845 \text{ m} =$   | 47,07 m <sup>2</sup>       |
|                          |              |   | <b>617 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Bruttogrundfläche</b> |              |   |                            |
| Doppelhaus               | KG           | $15,92 \text{ m} \times 12,23 \text{ m} - 2 \times 0,50 \text{ m} \times 2,70 \text{ m} =$  | 192,00 m <sup>2</sup>      |
| Doppelhaus               | EG           | $15,92 \text{ m} \times 12,23 \text{ m} - 2 \times 0,50 \text{ m} \times 2,70 \text{ m} =$  | 192,00 m <sup>2</sup>      |
| Doppelhaus               | 1.OG         | $15,92 \text{ m} \times 12,23 \text{ m} - 2 \times 0,50 \text{ m} \times 2,70 \text{ m} =$  | 192,00 m <sup>2</sup>      |
| Doppelhaus               | 2.OG         | $12,92 \text{ m} \times 10,74 \text{ m} =$  | 138,76 m <sup>2</sup>      |
| Doppelgarage             | Ost          | $6,00 \text{ m} \times 7,845 \text{ m} =$   | 47,07 m <sup>2</sup>       |
| Doppelgarage             | West         | $6,00 \text{ m} \times 7,845 \text{ m} =$   | 47,07 m <sup>2</sup>       |
|                          |              |   | <b>809 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Wohnfläche</b>        |              |   |                            |
| ETW 3 - 2.OG             | Wohnküche    | lt. Bestandsplan  | 25,89 m <sup>2</sup>       |
|                          | Schlafzimmer | lt. Bestandsplan  | 14,48 m <sup>2</sup>       |
|                          | Flur         | lt. Bestandsplan  | 2,96 m <sup>2</sup>        |
|                          | Bad          | lt. Bestandsplan  | 6,83 m <sup>2</sup>        |
|                          | Dachterrasse | $(10,125 \text{ m} + 7,72 \text{ m}) \times 1,385 \text{ m} \times (\text{Ansatz } 25\%) =$ | 6,18 m <sup>2</sup>        |
|                          |              | Zwischensumme   | 56,34 m <sup>2</sup>       |
|                          |              | abzgl. 3% Putz  | -1,69 m <sup>2</sup>       |
|                          |              | Summe   | <b>54,65 m<sup>2</sup></b> |