

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



Einfamilienhaus mit Anbau und Zweifachgarage

Pfarrgasse 12

93092 Barbing

Flurstücknummer 126 (Gmkg Sarching)

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg

- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –

AZ.: 1 K 57/25

Qualitätsstichtag: 01.12.2025

Wertermittlungsstichtag: 01.12.2025

Erstellt am: 08.12.2025

Verkehrswert

480.000 €

Reiner Gottl MBA, MRICS

Master of Business Administration

Immobilienwirt (DIA Diplom)

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.u.v. Betriebskostenabrechnung und Mieten für Grundstücke und Gebäude (IHK Regensburg)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (LF) 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/

Josef Brunner

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur

ö.b.u.v. Schäden an Gebäuden (HWK)

Büros

Von-Heyden-Str. 6

93105 Tegernheim

Tel. +49(0)157/789 377 52

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

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	19
2.3	Gebäudebeschreibung	22
2.3.1	Baubeschreibung	22
2.3.2	Pläne	26
2.3.3	Fotodokumentation	31
2.3.4	Baulicher Zustand	46
2.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	46
2.3.6	Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften	46
2.3.7	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	47
2.3.8	Kaminkehrer	47
2.3.9	Zusammenfassende Bewertung des Objekts	47
3	Marktwertermittlung / Verkehrswertermittlung	48
3.1	Grundsätze der Wertermittlung und Bewertungsverfahren	48
3.2	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	51
3.3	Bodenwertermittlung des Grundstücks	54
3.4	Liquidationswerts	56
3.4.1	Berechnung Liquidationswert	57
4	Verkehrswert / Marktwert	59
5	Berechnungen	61

1 Allgemeine Angaben zum Wertermittlungsobjekt

1.1 Grundlegende Daten

Objekt:	Einfamilienhaus mit Anbau und Zweifachgarage
Qualitätsstichtag:	01.12.2025
Wertermittlungsstichtag:	01.12.2025
Ortstermin:	01.12.2025
Baujahr des Gebäudes:	geschätzt 1975, Anbau geschätzt 1978
Besonderes Merkmal:	Anbau mit Wohneinheit ohne Bad, Liquidationsobjekt
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Lasten:	Zwangsversteigerungsvermerk
Geschosse:	E
Grundstücksgröße:	1.217 m²
Flurstück:	126 (Gmkg Sarching)
Einheiten:	1 Wohneinheit (2.Wohneinheit im Anbau ohne Bad)
Wohnfläche:	nicht relevant
Nutzfläche:	-
Garage, Stellplätze:	Zweifachgarage
Keller:	unterkellert, Anbau nicht unterkellert
Bauweise:	massiv
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht vorliegend
Verdacht auf ökologische	
Altlasten:	kein Verdacht vorliegend
Wohnpreisbindung nach	
§ 17 WoBindG:	nicht vorliegend
Ver- und Entsorgungs-/	
Kommunikationsanschl.:	vorhanden
Einstufung Bauzustand:	schlecht
Einstufung Ausstattung:	mangelhaft
Baumängel/-schäden:	erheblich
Instandhaltung:	Austausch Energieerzeuger ca. 2018
Grundrisse:	baujahrtypisch

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –

AZ.: 1 K 57/25

Bewertungszweck

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

Wertermittlungstichtag

01.12.2025

Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich hierbei um Volleigentum am Flst. 126 der Gemarkung Sarching (Pfarrgasse 12 in 93092 Barbing) bebaut mit einem Einfamilienhaus, 1-geschossig, vollunterkellert, nicht ausbaufähiger Dachraum sowie einen 1-geschossiger Anbau, nicht unterkellert, nicht ausbaufähiger Dachraum und einer Zweifachgarage.

Das Objekt befindet sich am westlichen Rand des Ortszentrum des separaten Ortsteils Sarching. Dieser liegt rd. 1,5 km nordöstlich vom Hauptort Barbing und hat rd. 1034 Einwohnern (Stand: 1. Januar 2025). Am nördlichen Dorfrand liegt der Rinsen, ein Altwasser der Donau. Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser, welche sich an Wohnstraßen gliedern. Direkt westlich ist ein landwirtschaftlicher Betrieb (keine Tierhaltung) angrenzend.

Das Wohnhaus mit Garage wurde 1975 errichtet und 1978 um einen Anbau erweitert. Das Kellergeschoss ist aufgrund der Hanglage zur Südseite hin ebenerdig.

Der Bauzustand ist mangelhaft, Bauschäden sind gegeben, das gesamte Objekt ist zu sanieren/modernisieren. Die Bebauung ist unwirtschaftlich, vor allem da das Gebäude einen schlechten Grundriss und Ausführung aufweist. Deshalb wird das Grundstück im Liquidationsverfahren als baureifes Wohnbauland unter Berücksichtigung von Grundstücksfreilegungskosten bewertet.

Der Verkehrswert wird zum Bewertungstichtag mit 480.000 € ermittelt.

Zubehör ist nicht gegeben.

Ortsbesichtigung

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

01.12.2025 um 13:00 Uhr

einen Besichtigungstermin des gutachtenegegenständigen Anwesens an.

An diesen Besichtigungstermin nahmen außer dem nachunterzeichnenden Sachverständigen mit teil:

von der Antragstellerseite:



von der Antragsgegnerseite:

-

Zusätzlich wurde die Ortsbegehung mittels digitaler Fotografien dokumentiert. Es konnten alle Räume und Flächen außer der Zweifachgarage und des Anbaus begangen werden.

1.3 Verwendete objektbezogene Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden für die Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Schreiben Amtsgericht Regensburg vom 24.10.2025 mit beglaubigter Abschrift des Beschlusses vom 23.10.2025
- Aufzeichnungen und Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung vom 01.12.2025
- Grundbuchauszug vom 14.08.2025
- Baubeschreibung vom 03/1962
- Eingabeplanung vom 03/1973
- Baubeschreibung vom 08.03.1977
- Flächenberechnung vom 08.03.1977
- Eingabeplanung vom 03/1977

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/Piehler, 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
- Internetrecherche zu Stadt-, Land- und Wirtschaftsinformationen sowie zu Kauf- und Mietangeboten und der örtlichen Marktlage (z.B. www.immoscout24.de, www.immowelt.de, www.immonet.de)

1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

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

Bei der örtlichen Besichtigung wurden

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

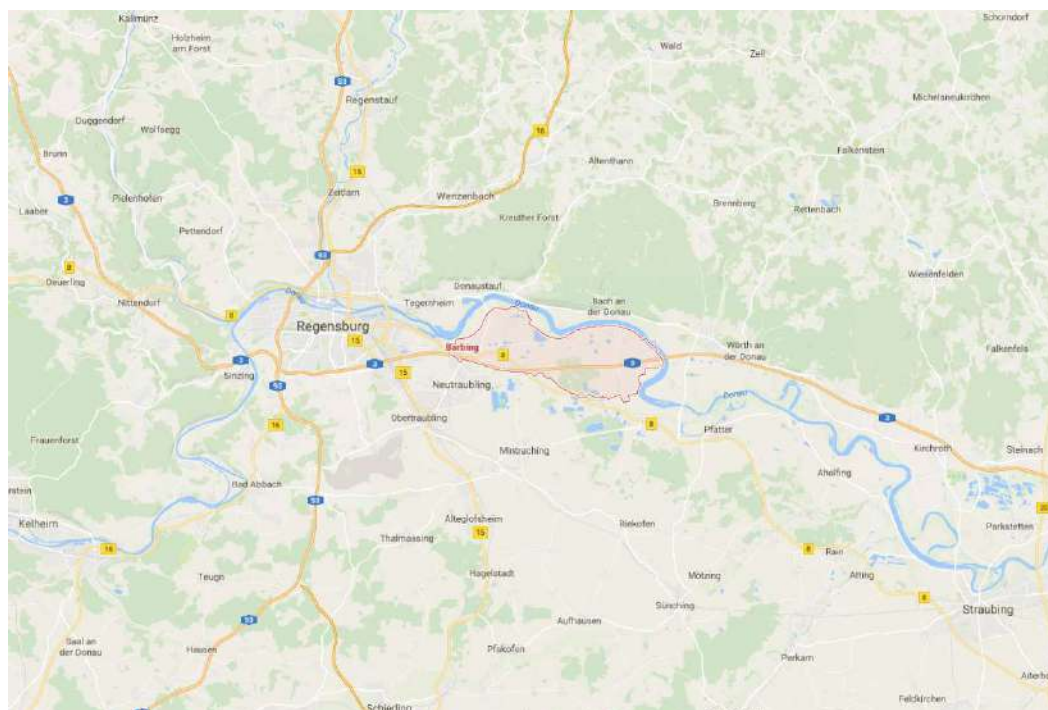
2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Lage

Basisdaten

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberpfalz
Verwaltungssitz:	Regensburg
Landkreis:	Regensburg
Höhe:	332 m über N.N. (Altes Rathaus)
Fläche Gemeindegebiet:	30,52 km ²
Einwohner:	5.861 (31.12.2024, Bay. Landesamtes für Statistik)
Gemeindegliederung:	11 Gemeindeteile

Die Gemeinde Barbing liegt im Bundesland Bayern und zählt zum Regierungsbezirk Oberpfalz. Die Gemeinde liegt südlich einer Donauschleife zwischen dem östlichen Stadtrand von Regensburg und etwa 15 Kilometer westlich der Stadt Wörth an der Donau. Auf der anderen Donauseite befindet sich Donaustauf. Südlich von Barbing befindet sich die erst 1951 aus der Gemeinde Barbing ausgegliederte Industriestadt Neutraubling.



Ausschnitt aus der regionalen Übersichtskarte (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarkt

Barbing ist durch örtliche Firmen im Einzelhandels- sowie öffentlichen Sektor geprägt, produzierendes Gewerbe ist vor allem durch kleinere und mittlere Firmen in den Gewerbegebieten „Unterheising“ und „Sarchinger Feld“ gegeben.

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 November 2025 bei 3,1 %, wobei folgende Aufteilung und Veränderung zum Vormonat gegeben ist:

ARBEITSMARKT IM ÜBERBLICK - BERICHTSMONAT NOVEMBER 2025 - REGENSBURG

Ausgewählte Merkmale	Aktueller Monat	Veränderung zum Vorjahresmonat
Arbeitslose	3.657	568
Arbeitslose SGB III	2.140	440
Arbeitslose SGB II	1.517	128
Arbeitslosenquote	3,1	0,4
Arbeitslosenquote SGB III	1,8	0,3
Arbeitslosenquote SGB II	1,3	0,1
Gemeldete Arbeitsstellen	1.666	27
Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit)	4.380	277
Unterbeschäftigungsquote	3,7	0,2

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 Barbing sind ein Kindergarten mit Kindergruppe sowie eine Grundschule vorhanden. Eine Haupt-, eine Realschule sowie ein Gymnasium befinden sich benachbarten Neutraubling.

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

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

Bevölkerungsentwicklung

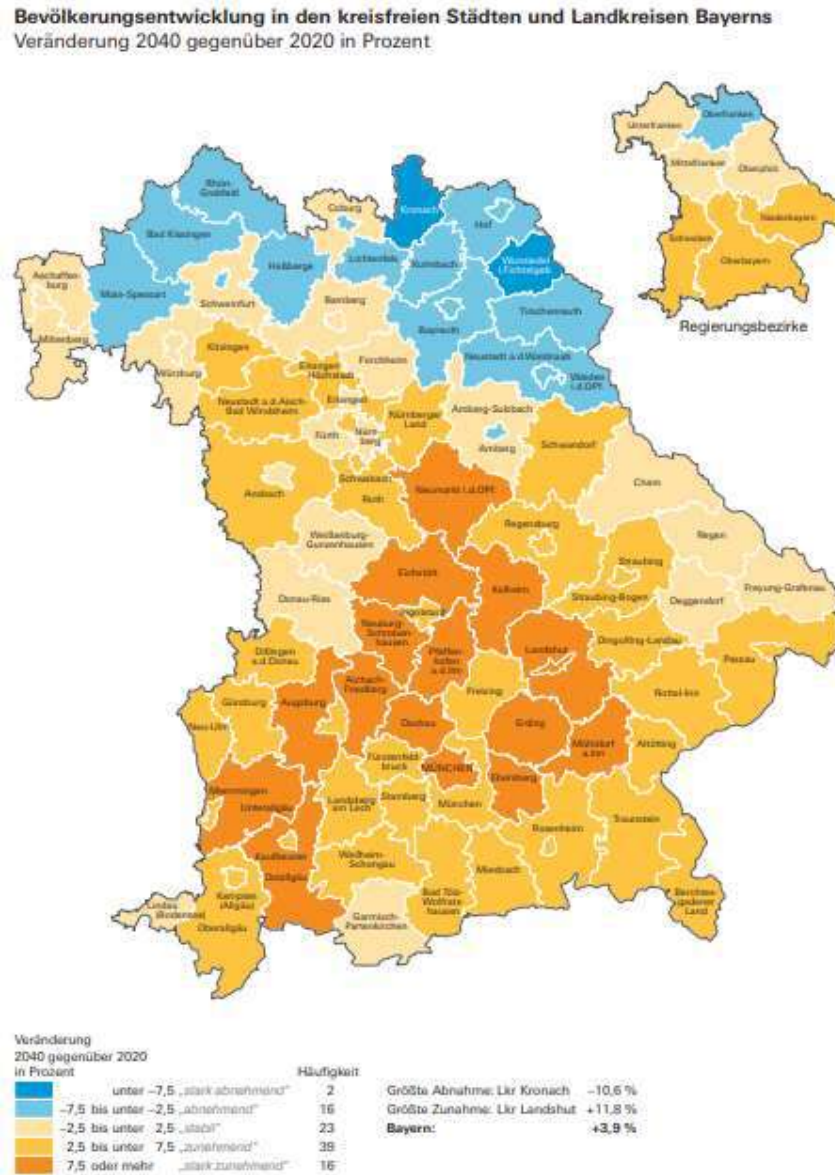
Gemäß „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist folgende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten:

Datenblatt Kreisfreie Stadt Regensburg

Bevölkerungs- stand am 31.12.	ins- gesamt	davon im Alter von ... Jahren									
		unter 3	3 bis unter 6	6 bis unter 10	10 bis unter 16	16 bis unter 19	19 bis unter 25	25 bis unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 75	75 oder älter
Jahr	in 1 000 Personen										
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

Dabei sind folgende Veränderungen 2040 gegenüber 2020 geschätzt worden:



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

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

Verkehrsanbindung

Barbing liegt direkt an der Bundesstraße 8 zwischen den Städten Regensburg und Straubing. Die nächsten Autobahnen sind die direkt angrenzende A3 (Ost-West-Achse) sowie über die dadurch erreichbare A93 (rd. 10 km – Nord-Süd-Achse).

Über den rd. 8 km entfernten Hauptbahnhof Regensburg können alle umliegenden Nah- und Fernziele regelmäßig erschlossen werden.

Es gibt diverse Regionalbuslinien, die das Gemeindegebiet Barbing in regelmäßiger Frequenz über 19 Haltestellen bedienen, davon befinden sich 4 Haltestellen im Hauptort Barbing.

Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen sind die Flughäfen Nürnberg und München.

Entfernung umliegender Städte:

- Regensburg direkt angrenzend (westlich)
- Straubing 36 km (südöstlich)
- Landshut 58 km (südlich)
- Schwandorf 48 km (nördlich)

Umweltimmissionen

Es ist nur mit geringen Lärmimmissionen aufgrund des Anliegerverkehrs zu rechnen. Störende Betriebe oder Anlagen sind durch den westlich angrenzenden Möhrenverarbeitungsbetrieb gegeben.

Lagebeurteilung insgesamt

- Durchschnittliche örtliche Lage
- Störender Nachbarbebauung
- Nähe zu Naherholungsgebieten
- Gute Verkehrsanbindung
- Unterdurchschnittliche Infrastruktur

2.1.2 Grundstücksbeschaffenheit und bauliche Nutzung

Realisierte Bebauung:	Einfamilienhaus mit Anbau und Zweifachgarage
Grundstücksgröße:	1.217 m ²
Grundfläche:	rd. 280 m ²
Zahl der Geschosse:	E
GRZ (Grundflächenzahl):	0,23
GFZ (Geschossflächenzahl):	0,23



Ausschnitt aus dem Lageplan (ohne Maßstab)

Bauliche Nutzung

Ausgeführt wurde ein unterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus mit nicht unterkellertem Anbau ohne abgeschlossene Wohneinheit und eine Doppelgarage.

Grundstücksform und -topographie

Das Grundstück ist grob trapezförmig geschnitten mit Einbuchtung am südlichen Grundstückseck und hat ein Ostgefälle. Die Ausmaße betragen im Mittel ca. 46 m x 28 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, Fremdblagerungen, Versickerungen, Kontaminationen, Verfüllungen, Aufhaldungen sind in dieser Wertermittlung insoweit bekannt berücksichtigt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Bodenbeschaffenheitsmerkmale, insbesondere keine Kontamination vorliegen.

Altlasten

Es liegt kein Verdacht auf ökologische Altlasten vor.

Anmerkung

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

2.1.3 Stand der Erschließung

Straße

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

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Angaben im Grundbuch

Amtsgericht:	Regensburg
Zweigstelle:	-
Grundbuch:	Sarching
Band:	8
Blatt:	673

Bestandsverzeichnis

Lfd.-Nr.:	6
Gemarkung:	Sarching
Flurstück:	126
Lage:	Pfarrgasse 12
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Größe:	1.217 m ²

I. Abteilung – Eigentümer

3.1)

3.2)

II. Abteilung - Lasten und Beschränkungen

5.) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 1K 57/25).

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 gemischte Baufläche ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Festsetzungen im Bebauungsplan

Ein rechtsgültiger Bebauungsplan liegt nicht vor.

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalschutzliste ist nicht gegeben.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Da das Grundstück seit geschätzt 1978 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 Einfamilienhaus mit Anbau und Zweifachgarage 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:	Einfamilienhaus, 1-geschossig vollunterkellert (aufgrund der Hanglage ebenerdig zur Südseite), nicht ausbaufähiger Dachraum. 1-geschossiger Anbau, nicht unterkellert, nicht ausbaufähiger Dachraum. Zweifachgarage.
Baujahr:	geschätzt 1975, Anbau geschätzt 1978
Baualter:	Das Baualter ab der letzten Baumaßnahme beträgt zum Wertermittlungstichtag rechnerisch rd. 47 Jahre.
Geschosse:	<u>UG</u> : Heizraum, Tankraum, Hobbyraum, Bügelraum, Flur, Hobbyraum, WC, Bad. <u>EG</u> : Wohnzimmer, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Balkon, Bad, Flur, WC, Garderobe, Küche, Esszimmer. <u>Anbau EG</u> : Lt. Plan Wohnzimmer, Terrasse, Schlafzimmer, Flur, WC, Küche, Zimmer.

Rohbau

Außenwände:	UG: Schwerbetonsteine d = 30 cm EG - DG: Ziegel d = 30 cm
Innenwände:	Ziegel
Fundamente:	Beton
Bodenplatte:	Stahlbeton
Geschossdecken:	KG: Stahlbeton d = 16 cm EG: Stahlbeton d = 16 cm
Dämmung/ Feuchtigkeitssperre:	nicht einsehbar
Fassade:	verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion/ Dachdeckung:	Satteldach mit Pfettendachstuhl und Welleternit (asbesthaltig), Anbau Pultdach mit Nagelbinder und Welleternit (asbesthaltig)
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und -rohre verzinkt
Treppe:	KG – EG: Stahleton mit Natursteinbelag und Holzgeländer Haustüre: Stahlbetonplateau mit Fliesenbelag, verzinkte Metallgitterstufen
Terrasse:	Stahlbeton mit Fliesenbelag
Balkon:	Stahlbeton mit Fliesenbelag und Holz-/Metallgeländer

Ausbau

Fenster:	Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung
Fensterbänke innen:	Naturstein, Fliesen
Fensterbänke außen:	Blech
Türen:	Haustüre: Metallhaustüre mit Glasausschnitt, Seitenteil aus Glasbausteinen Haustüre Anbau: Metallhaustüre mit Glasausschnitt Terrassen-/Balkontüren: Holzrahmentüre mit Wärmeschutzverglasung Innentüren: Fertigröhrenspanntüren mit Stahlzargen

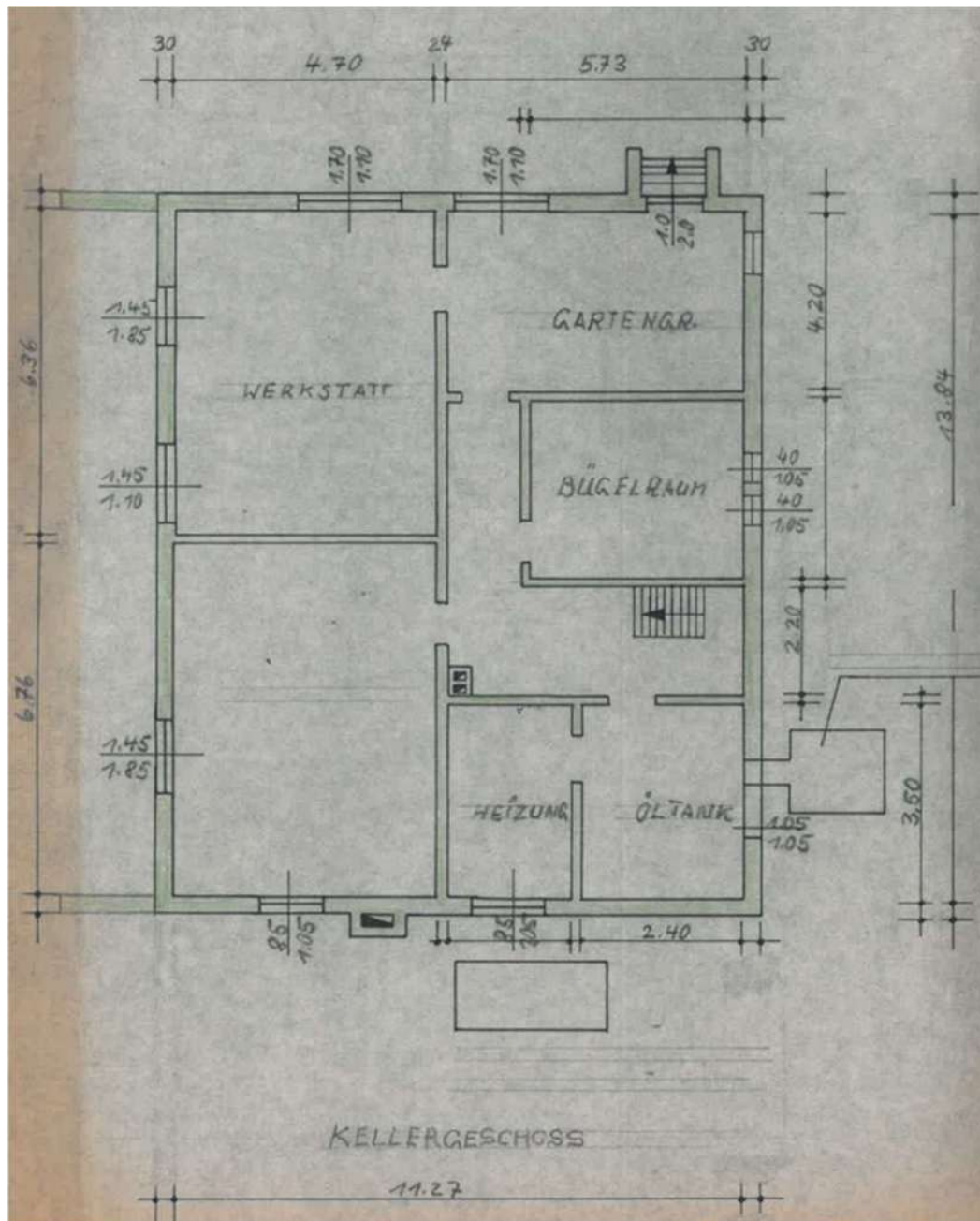
Innenwandflächen:	verputzt und gestrichen Bäder raumhoch, WCs halbhoch gefliest
Deckenflächen	verputzt und gestrichen, tlw. Sichtholzverschalung
Fußböden:	Teppich, Fliesen, PVC

Heizung/ Warmwasservers.:	Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, Metalltanks, Rippenheizkörper ohne Fußventile
Sanitär:	WC UG: WC (Durchlaufspüler), Bad UG: Badewanne, Waschbecken Bad EG: Badewanne, Waschbecken WC EG: WC (Durchlaufspüler), Waschbecken
Elektroinstallation:	Ausstattung der Wohneinheit mit Brennstellen, Steckdosen, Telefonanschluss, Antennenanschluss und Klingelanlage

Garage:	Zweifachgarage, Massivbauweise verputzt und gestrichen, leicht geneigtes Flachdach mit Welleternit (asbesthaltig), Metallschwingtore
---------	--

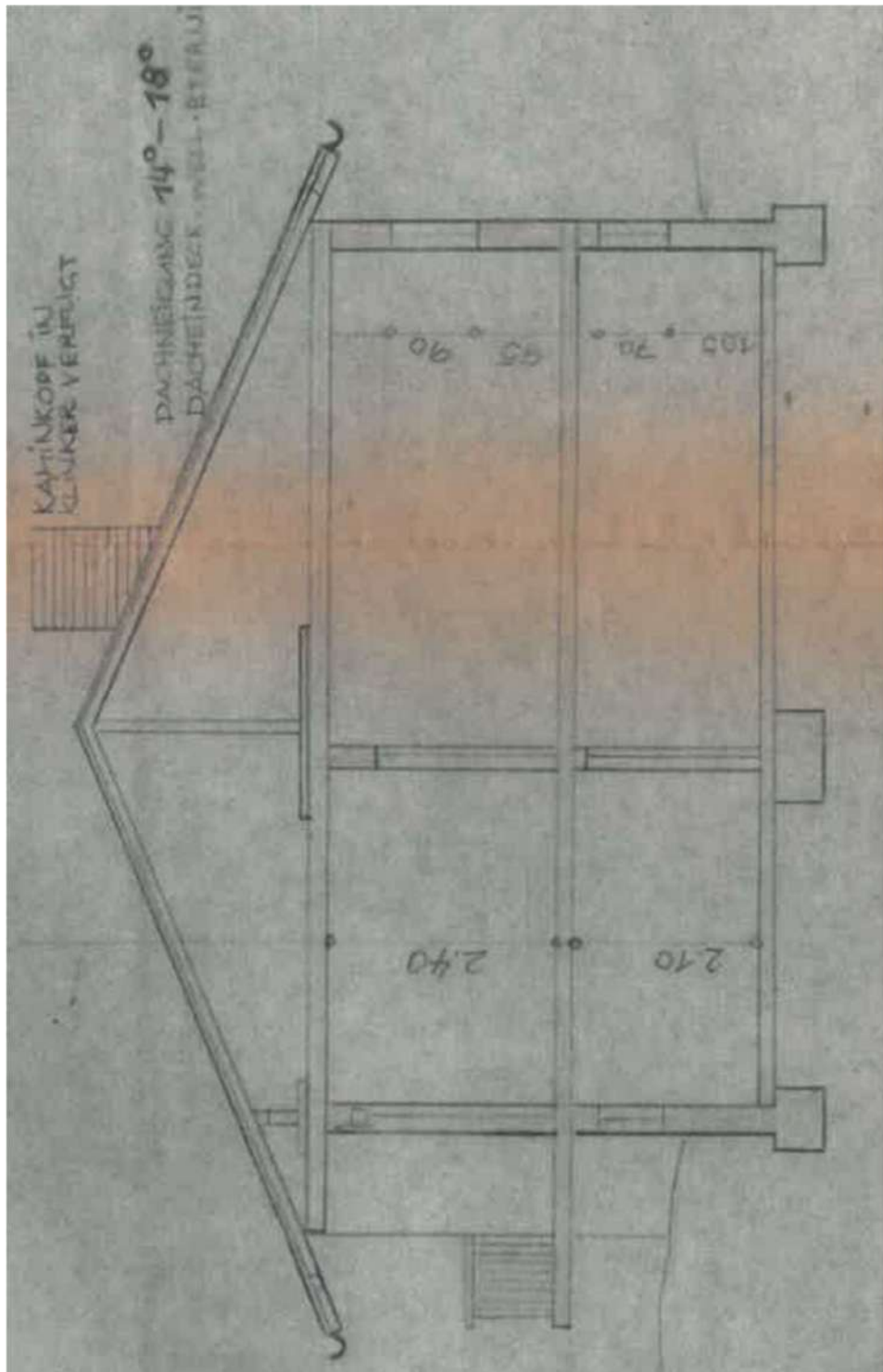
Außenanlagen: Geschotterter Zugangs-/Zufahrtsbereich Holzzaun mit
Betonsockel zur Straße hin, sonst einfache Holzzaun

2.3.2 Pläne

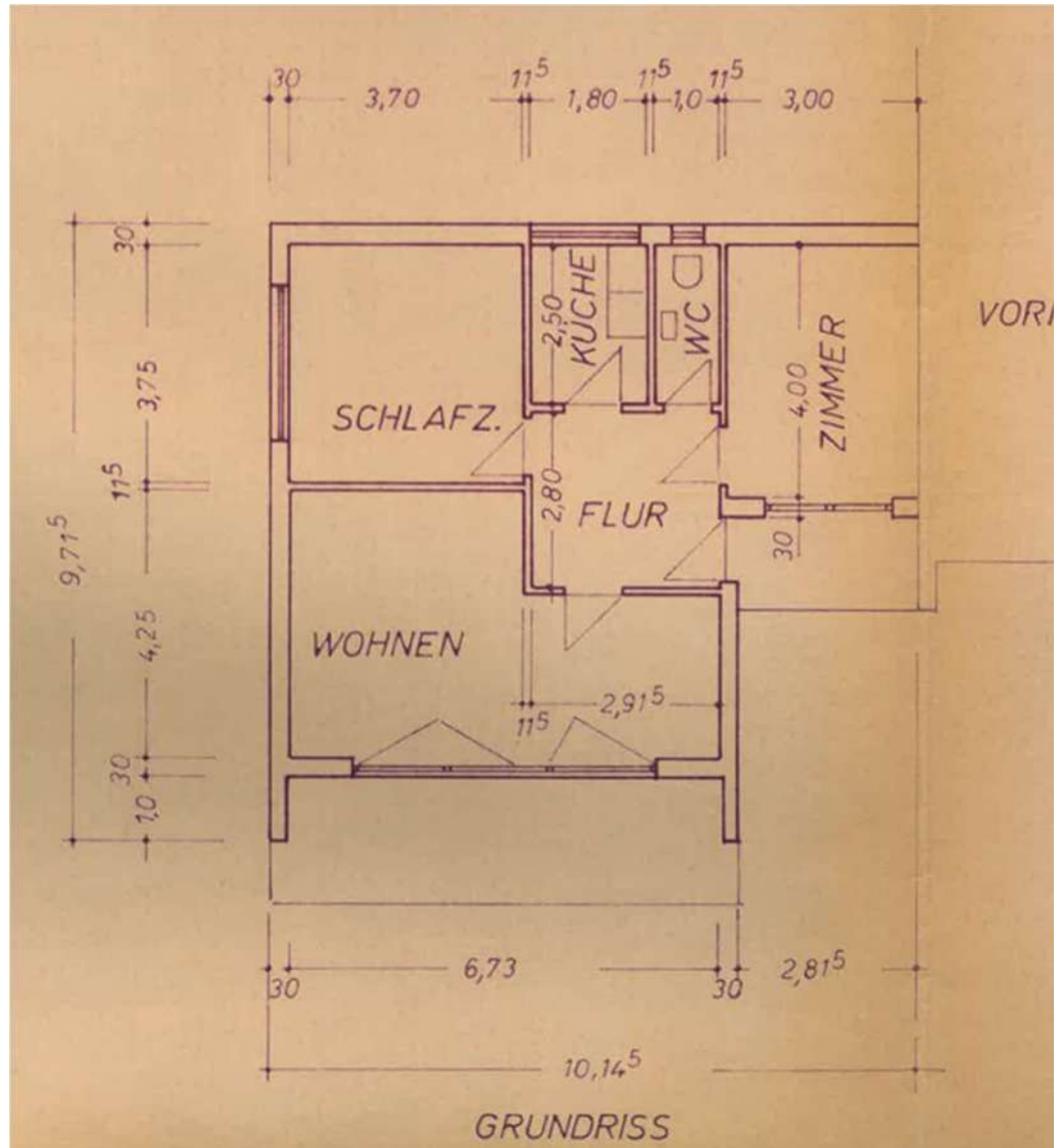


Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab)

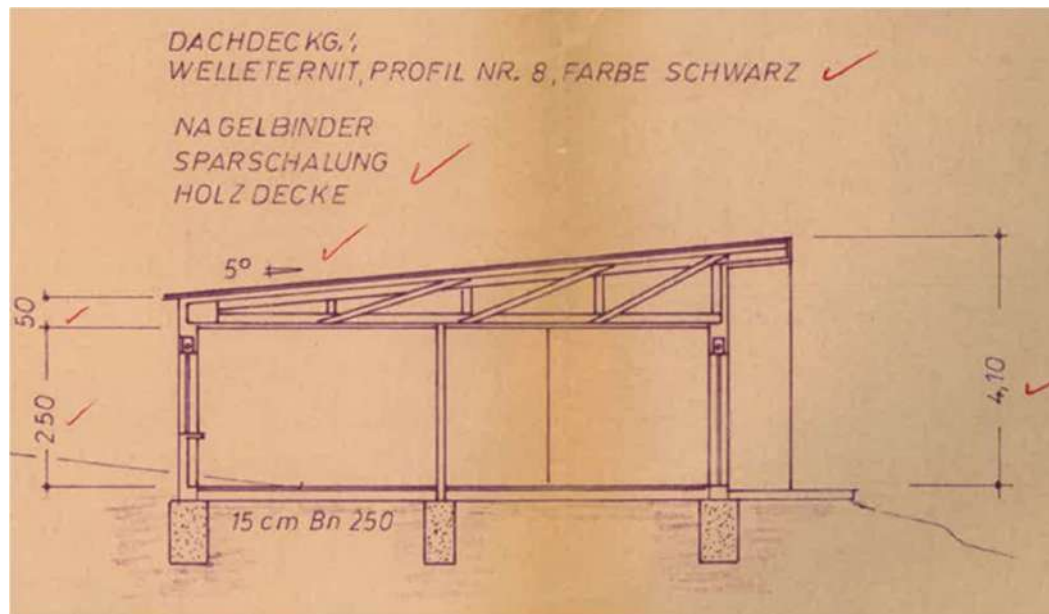
Sachverständigenbüro Gottl | Richter | Gomeier



Schnitt (ohne Maßstab)



Grundriss Anbau (ohne Maßstab)



Schnitt Anbau (ohne Maßstab)

2.3.3 Fotodokumentation



Ostansicht



Südansicht



Westansicht



Nordansicht



Zugang



Treppenhaus



Esszimmer EG



Küche EG



Wohnzimmer EG



Balkon EG



Kindergarten 1 EG



Kindergarten 2 EG



Schlafzimmer EG



Bad EG



WC EG



Heizraum KG



Hobbyraum KG



Hobbyraum KG



Bügelraum KG



Flur KG



Hobbyraum KG



WC KG



Bad KG



Südansicht Anbau



Westansicht Anbau



Terrasse Anbau



Zweifachgarage



Zweifachgarage



Zufahrt

2.3.4 Baulicher Zustand

Das zu bewertende Gebäude befindet sich in einen schlechten baulichen Zustand. Das Gebäude ist für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet und auch dahingehend nicht ausreichend ausgestattet.

Der gesamte Innenausbau sowie die Fenster/Außentüren, die Leitungssysteme und das Dach sind zu erneuern, Auch entspricht das Außenmauerwerk (d = 30 cm) nicht mehr aktuellen energetischen Ansprüchen und muss gedämmt werden.

Durchgeführte Modernisierung / Instandhaltung

- Austausch Energieerzeuger (ca. 2018)

2.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Form von Bauschäden vor.

Bauschäden

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

- Innenausbau teilweise zurückgebaut
- Terrasse Anbau abgesunken
- Innenausbau (u.a. Bäder) sanierungsbedürftig

Es werden keine Schadensbeseitigungskosten in Abzug gebracht, da das Objekt im Liquidationsverfahren bewertet wird.

2.3.6 Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Die Ausstattung ist für ein Gebäude dieses Baujahres und Sanierungsumfanges typisch. Da das Baujahr und der Sanierungsumfang in das Bewertungsverfahren eingehen, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

2.3.7 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

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

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

Da es sich hierbei um ein Objekt in schlechten baulichen Zustand handelt, welches in einer infrastrukturell wachsenden Gemeinde liegt und von einer langfristigen Aufwertung des Landkreises Regensburg ausgegangen werden kann, ist aufgrund des Zustandes von Leerstand auszugehen. Es ist aktuell keine Mietnachfrage und eine unterdurchschnittliche Kaufnachfrage im regionalen Vergleich vorhanden.

2.3.8 Kaminkehrer

Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger Patrick Frummet, Rainstallweg 5b in 93073 Neutraubling.

2.3.9 Zusammenfassende Bewertung des Objekts

Das Gebäude kann nicht nachhaltig wirtschaftlich verwendet werden, da der bauliche Zustand und die Bauschäden eine umfassende Modernisierung und Sanierung erforderlich machen. Auch it nach Sanierung ein nicht mehr zeitgemäßer Grundriss gegeben. Weiter ist das Grundstück baulich nicht optimal genutzt.

Die Bebauung des Grundstückes ist aufgrund des Zustandes und der Ausführung unwirtschaftlich, deshalb wird das Grundstück im Liquidationsverfahren als baureifes Wohnbauland unter Berücksichtigung von Grundstücksfreilegungs- und Erschließungskosten bewertet.

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.

Liquidation

Der Bodenwert ist bekanntlich der „Wert des reinen Bodens, nur unter Berücksichtigung von Lage und Nutzbarkeit“. Unter „rein“ ist dabei im Wesentlichen zu verstehen, dass der Boden unbebaut ist. Das Herbeiführen des unbebauten Grundstückszustandes nennt man „Liquidation“. Die dabei anfallenden Kosten nennt man „Freilegungskosten“ (FLK).

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 €/m² Grundstücksfläche.

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

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

Allgemeinen Wertverhältnisse

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

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsgrundstücks überein (Bewertung als Liquidationsobjekt).

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

Wohnbauflächen

Baureifes Land

Bodenrichtwert pro m ²	1.217	m ²	450 €/m ²
Anpassung -		-	- €/m ²
Bodenwert pro m² am Stichtag des BRW			450 €/m²

Wertanpassung zum Bewertungstichtag - €/m²

Bodenwert pro m² am Bewertungstichtag **450 €/m²**

Bodenwert gesamtes Grundstück **547.650 €**

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 separat nicht hinzugerechnet werden.

3.4 Liquidationswerts

Als Liquidationswert ist der Bodenwert maßgeblich, der nach Abzug der Freilegungskosten entsteht, d.h.:

$$\begin{array}{rcl} & \text{Bodenwert} & \\ - & \text{Freilegungskosten} & \\ \hline = & \text{vorläufiger Liquidationswert} & \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} - & \text{objektspezifische Grundstücksmerkmale} & \\ \hline = & \text{Liquidationswert als Verkehrswert} & \end{array}$$

Kann das Objekt sofort freigelegt werden, bemisst sich der Verkehrswert nach dem Bodenwert abzüglich der gewöhnlichen Freilegungskosten ggf. unter Anrechnung von Verwertungserlösen.

Wenn das Objekt allerdings erst in absehbarer Zeit freigelegt werden kann, so bemisst sich der Verkehrswert nach dem um die Freilegungskosten verminderten und über die Restnutzungsdauer der abgängigen Bausubstanz diskontierten Bodenwert zuzüglich des Barwerts der in dieser Zeit anfallenden Reinerträge.

Im vorliegenden Fall kann das Grundstück sofort freigelegt werden.

Die Freilegungskosten bzw. Kosten der Baureifmachung setzen sich im Wesentlichen aus folgenden Kostenarten zusammen:

- Abriss der baulichen Anlagen
- Freilegung von beeinträchtigenden Außenanlagen
- sortieren und Transport des Abrissmaterials
- ordnungsgemäße Deponierung

3.4.1 Berechnung Liquidationswert

Schätzung Rückbaukosten



Ersteller/in:	Markus Gomeier
Bewertungsstichtag:	01.12.2025
Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Anbau und Zweifachgarage

Einflussfaktoren Rückbaukosten	Auswahl zur Beurteilung	Bewertung (0 bis 10)	Gewichtung [%]
Nutzungsart	Wohnen ▼	8	10
Verkehrssicherungsmaßnahmen am Objekt erforderlich	geringe ▼	3	10
Sicherungsmaßnahmen an Nachbargebäuden erforderlich	geringe ▼	3	10
Platzverhältnisse vor Ort einschränkt	stark ▼	7	10
Beurteilung der Baustellenerreichbarkeit	schlecht ▼	7	10
Beurteilung des Anteils an Verbundwerkstoffen	durchschnittlich ▼	5	10
Höhe der baulichen Anlage	bis 10 m ▼	3	10
Anzahl der Untergeschosse	1 UG ▼	3	10
Größe der baulichen Anlage	200 bis 500 m² BGF ▼	8	10
Möglichkeit von Altlasten und Schadstoffen	sehr hoch ▼	10	10
gewichtetes Ergebnis (Kfm. gerundet auf 0,5)		5.5	100
Rückbaukosten Spanne in €/m² BGF brutto		100	200
Rückbaukosten geschätzt inkl. MwSt.		155.00	€/m² BGF

Copyrights: HypZert GmbH.

Die Nutzung ist kostenlos. Die Schätzung ist eine bloße unverbindliche Indikation auf Basis von HypZert zugrunde gelegter Methodik und Erfahrungswerte. Änderungen vorbehalten. Keine Haftung für Fahrlässigkeit. Die Schätzung ist nicht bestimmt für etwaige konkrete Vermögensdispositionen des Anwenders oder für Dritte. Etwaige besondere Umstände des Einzelfalls sind nicht berücksichtigt.

Bodenwert	1.217 m²	547.650 €
./.. Freilegungskosten		
Wohn- und Garagengeb. (ca.435 m² BGF x 155 €/m²)	67.425 €	
Sonstiges/Außenanlagen	3.000 €	
	=	- 70.425 €
Zwischenwert	=	477.225 €
boG	=	- €
Liquidationswert als Verkehrswert lastenfrei	=	477.225 €
	rd.	= 480.000 €

4 Verkehrswert / Marktwert

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

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

Für das bebaute Grundstück:

Einfamilienhaus mit Anbau und Zweifachgarage
Pfarrgasse 12
93092 Barbing
Flurstücknummer 126 (Gmkg Sarching)

wurden folgende Werte ermittelt:

Liquidationswert:	480.000 €
--------------------------	------------------

Anmerkung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als Liquidationsobjekte eingestuft. Aus diesem Grund orientiert sich der Verkehrswert am Liquidationswert.

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 01.12.2025
angesetzt mit:**

480.000 €

Donaustauf, den 08.12.2025



Markus Gomeier MRICS

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

5 Berechnungen

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

Grundfläche			
Wohnhaus		lt. Aufmass Flurkarte	155,00 m ²
Anbau		lt. Aufmass Flurkarte	82,00 m ²
Garagen		lt. Aufmass Flurkarte	43,00 m ²
			280 m²
Geschossfläche			
Wohnhaus	EG	lt. Aufmass Flurkarte	155,00 m ²
Anbau	EG	lt. Aufmass Flurkarte	82,00 m ²
Garagen	EG	lt. Aufmass Flurkarte	43,00 m ²
			280 m²
Bruttogrundfläche			
Wohnhaus	KG	lt. Aufmass Flurkarte	155,00 m ²
Wohnhaus	EG	lt. Aufmass Flurkarte	155,00 m ²
Anbau	EG	lt. Aufmass Flurkarte	82,00 m ²
Garagen	EG	lt. Aufmass Flurkarte	43,00 m ²
			435 m²