

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Gottl | Richter | Gomeier

Wertermittlung Mieten Betriebskosten Bauschäden Beratung

GUTACHTEN

über den Verkehrswert / Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetz-
buch i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des bebauten Grundstücks



Zwei Einfamilienhäuser

Pfarrgasse 12a, 14

93092 Barbing

Flurstücknummer 125 (Gmkg Sarching)

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg

- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) -

AZ.: 1 K 61/25

Qualitätsstichtag: 01.12.2025

Wertermittlungsstichtag: 01.12.2025

Erstellt am: 11.12.2025

Verkehrswert

470.000 €

Zubehör (Anbauküche Haus 12a)

2.000 €

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 finanz-
wirtschaftliche Zwecke
(DIN EN ISO/IEC 17024)

Tanja Dorfmeister

Dipl.-BW. (FH)

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

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 Haus 12a	22
2.3.2	Pläne Haus 12a	25
2.3.3	Fotodokumentation Haus 12a	27
2.3.4	Baulicher Zustand Haus 12a	35
2.3.5	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer	35
2.3.6	Baubeschreibung Haus 14	38
2.3.7	Pläne Haus 14	41
2.3.8	Fotodokumentation Haus 14	42
2.3.9	Baulicher Zustand Haus 14	50
2.3.10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	50
2.3.11	Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften	52
2.3.12	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	52
2.3.13	Kaminkehrer	52
2.3.14	Zusammenfassende Bewertung des Objekts	53
3	Marktwertermittlung / Verkehrswertermittlung	54
3.1	Grundsätze der Wertermittlung und Bewertungsverfahren	54
3.2	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	57
3.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahren und Schlussfolgerung	60
3.4	Bodenwertermittlung des Grundstücks	61
3.5	Sachwertverfahren	63
3.5.1	Ermittlung des Sachwerts	63
3.5.2	Ermittlung des Marktanpassungsfaktors	66
3.6	Ertragswertverfahren	68
3.6.1	Ermittlung des Ertragswerts	71
4	Verkehrswert / Marktwert	73
5	Berechnungen	75

1 Allgemeine Angaben zum Wertermittlungsobjekt

1.1 Grundlegende Daten

Objekt:	Zwei Einfamilienhäuser
Qualitätsstichtag:	01.12.2025
Wertermittlungsstichtag:	01.12.2025
Ortstermin:	01.12.2025
Baujahr des Gebäudes:	Haus 12a 1991, Haus 14 geschätzt 1901
Besonderes Merkmal:	Haus 14 Liquidationsobjekt
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Lasten:	Zwangsversteigerungsvermerk
Geschosse:	E
Grundstücksgröße:	672 m ²
Flurstück:	125 (Gmkg Sarching)
Einheiten:	2 Wohneinheiten
Wohnfläche:	Haus 12a 120 m ² , Haus 14 100 m ²
Nutzfläche:	-
Garage, Stellplätze:	-
Keller:	nicht unterkellert, teilunterkellert
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:	Haus 12a befriedigend, Haus 14 mangelhaft
Einstufung Ausstattung:	Haus 12a befriedigend, Haus 14 mangelhaft
Baumängel/-schäden:	Haus 12a keine, Haus 14 divers
Instandhaltung:	Haus 12a Austausch Einsatz Kachelofen 2024, Haus 14 nicht relevant
Grundrisse:	baujahrtypisch

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –

AZ.: 1 K 61/25

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. 125 der Gemarkung Sarching (Pfarrgasse 12a und 14 in 93092 Barbing) bebaut mit einem Einfamilienhaus, 1-geschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss sowie einem abbruchreifen Einfamilienhaus, 1-geschossig, teilunterkellert, ausgebautes Dachgeschoss.

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 Haus 12a wurde 1991 errichtet. Der Bauzustand und die Ausstattung sind befriedigend, Bauschäden sind nicht gegeben.

Das Wohnhaus Haus 14 wurde 1901 errichtet. Bauschäden sind gegeben, das gesamte Objekt ist zu sanieren/modernisieren. Die Bebauung ist unwirtschaftlich, vor allem da das Gebäude einen schlechten Grundriss und erhebliche Feuchteschäden im Außenmauerwerk aufweist. Deshalb wird der betroffene Grundstücksbereich im Liquidationsverfahren als baureifes Wohnbauland unter Berücksichtigung von Grundstücksfreilegungskosten bewertet.

Der Verkehrswert wird zum Bewertungstichtag mit 470.000 € ermittelt.

Zubehör ist in Form eine Anbauküche in Haus 12a mit einem Zeitwert von 2.000 € gegeben.

Ortsbesichtigung

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

01.12.2025 um 13:30 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 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 von 1989
- Eingabeplanung von 1989
- Eingabeplanung vom 04/1967

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

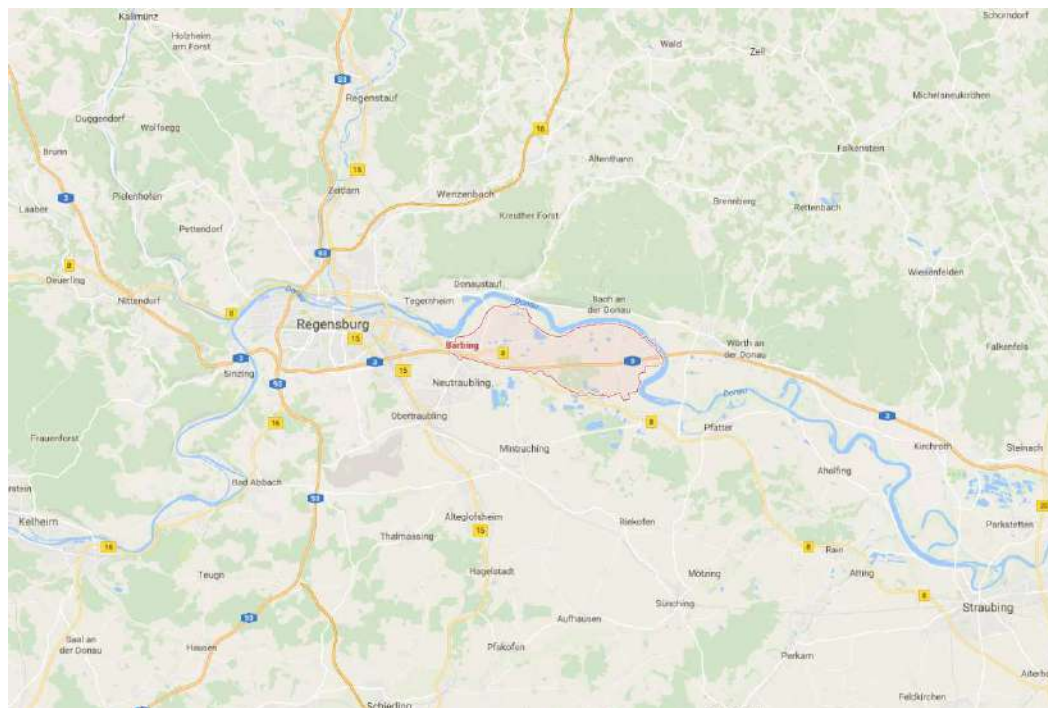
2.1 Grundstücksbeschreibung

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 km²
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 mittelständische 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 Kinderkrippe 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:

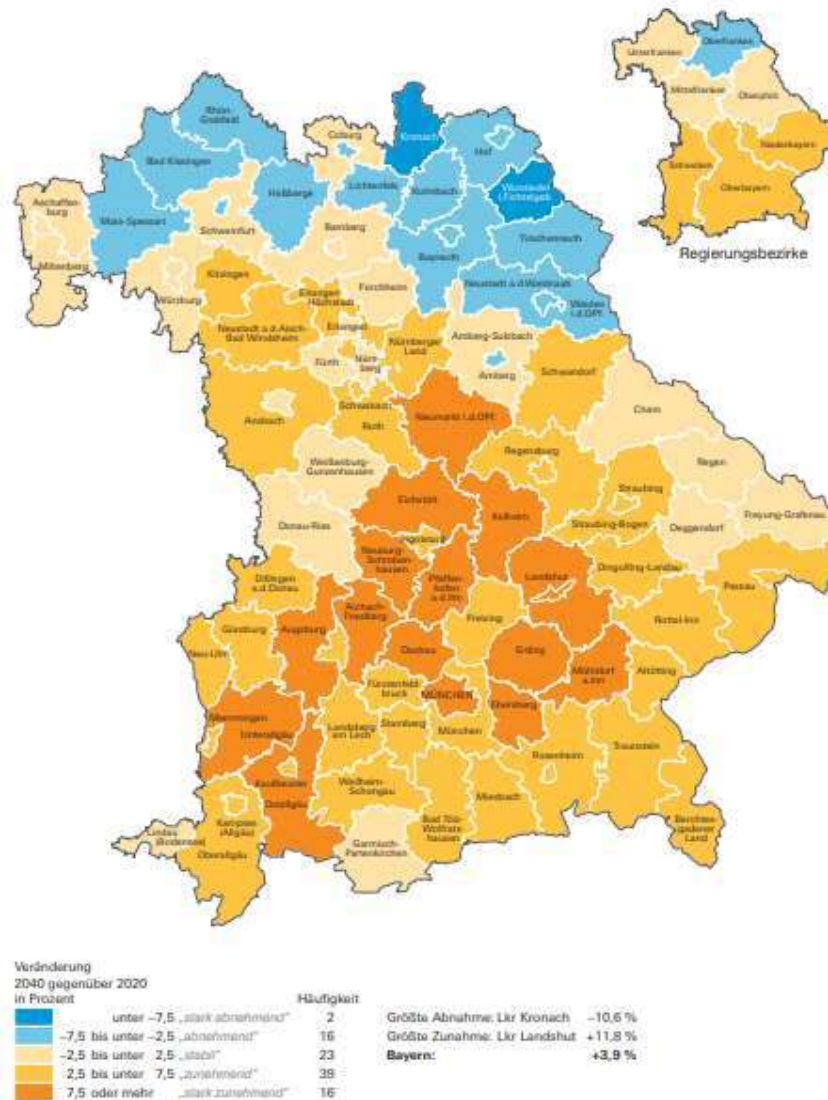
Datenblatt Kreisfreie Stadt Regensburg

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:

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent



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

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

Mikrolage



Ausschnitt aus der städtischen Übersichtskarte (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

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.

Die Nahversorgung sowie Super- und Discountermärkte sind im Hauptort Barbing und in der Stadt Neutraubling gegeben.

Parkmöglichkeiten sind am Objekt und im Straßenbereich vorhanden.

Die Anbindung an die Autobahn A3 ist sehr gut, da die nächste Zufahrt AS Neutraubling 3,5 km entfernt ist, die nächste Anschlussstelle zur St 2660 rd. 2,5 km (geht in die B8 über). Die nächste Bushaltestelle „Sarching Obere Dorfstraße“ ist rd. 300 m entfernt.

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:	Zwei Einfamilienhäuser
Grundstücksgröße:	672 m ²
Grundfläche:	rd. 187 m ²
Zahl der Geschosse:	E
GRZ (Grundflächenzahl):	0,28
GFZ (Geschossflächenzahl):	0,28



Ausschnitt aus dem Lageplan (ohne Maßstab)

Bauliche Nutzung

Ausgeführt wurden zwei nicht unterkellerte eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss.

Grundstücksform und -topographie

Das Grundstück ist grob L-förmig geschnitten und hat ein Ostgefälle. Die Ausmaße betragen im Mittel ca. 44 / 12 m x 22 / 12 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.:	7
Gemarkung:	Sarching
Flurstück:	125
Lage:	Pfarrgasse 12a, 14
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Größe:	672 m ²

I. Abteilung – Eigentümer

3.1)

3.2)

II. Abteilung - Lasten und Beschränkungen

4.) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 1K 61/25).

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 1991 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 zwei Einfamilienhäusern 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 Haus 12a

Gebäudeart/Bauart: Einfamilienhaus, 1-geschossig nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss.

Baujahr: 1991

Baualter: Das Baualter ab der letzten Baumaßnahme beträgt zum Wertermittlungstichtag rechnerisch rd. 34 Jahre.

Geschosse: EG (abweichender Grundriss zu Eingabeplan): Wohnen/ Essen/Kochen, Schlafzimmer, Bad, WC, Abstellraum, Terrasse.

DG: 2 Kinderzimmer, Flur, Balkon.

Wohnfläche: EG = rd. 80 m²
DG = rd. 40 m²
Ges.= rd. 120 m²

Rohbau

Außenwände:	EG - DG: Ziegel
Innenwände:	Ziegel
Fundamente:	Beton
Bodenplatte:	Stahlbeton
Geschossdecken:	EG: Holzbalkendecke
Dämmung/ Feuchtigkeitssperre:	baujahrtypisch
Fassade:	verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion/ Dachdeckung:	Satteldach mit Betonflachdachpfannen
Spenglerarbeiten:	Kupferregenrinnen und -rohre
Treppe:	EG – DG: Stahl mit Holzaufritten und Holz-/Metallgeländer
Terrasse:	Stahlbeton mit Natursteinbelag
Balkon:	Holzbalkon mit Holzgeländer

Ausbau

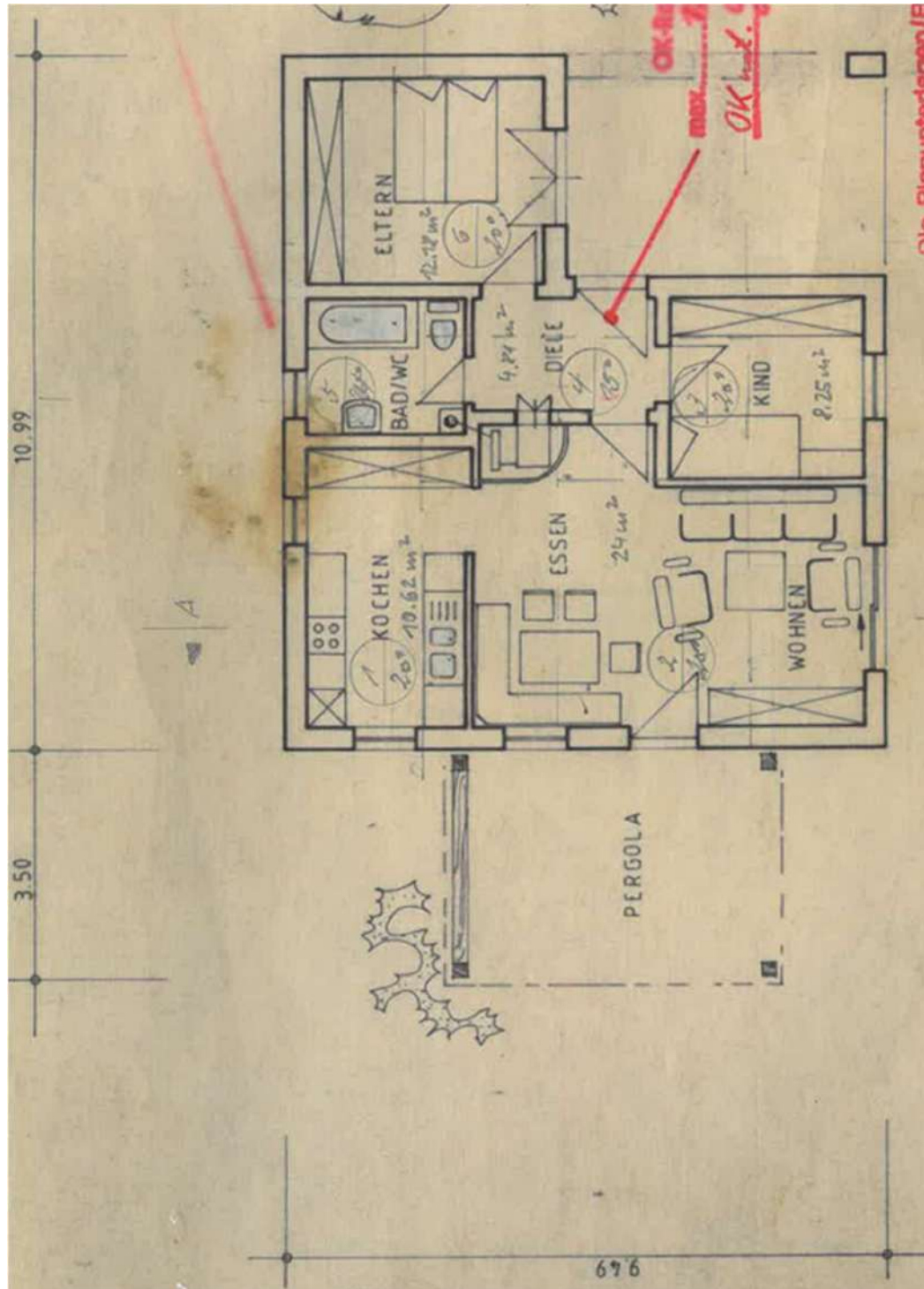
Fenster:	Holzfenster mit 2-fach-Wärmeschutzverglasung
Fensterbänke innen:	Naturstein, Fliesen
Fensterbänke außen:	Blech
Türen:	Haustüre: Holzhaustüre mit Glasausschnitten und Seitenteil Terrassen-/Balkontüren: Holzrahmentüre mit 2-fach-Wärmeschutzverglasung Innentüren: Holztüren mit Holzzargen

Innenwandflächen:	verputzt und gestrichen, Bad/WC raumhoch gefliest
Deckenflächen	Sichtholzdecken, Sichtholzverschalung
Fußböden:	Fliesen, Laminat

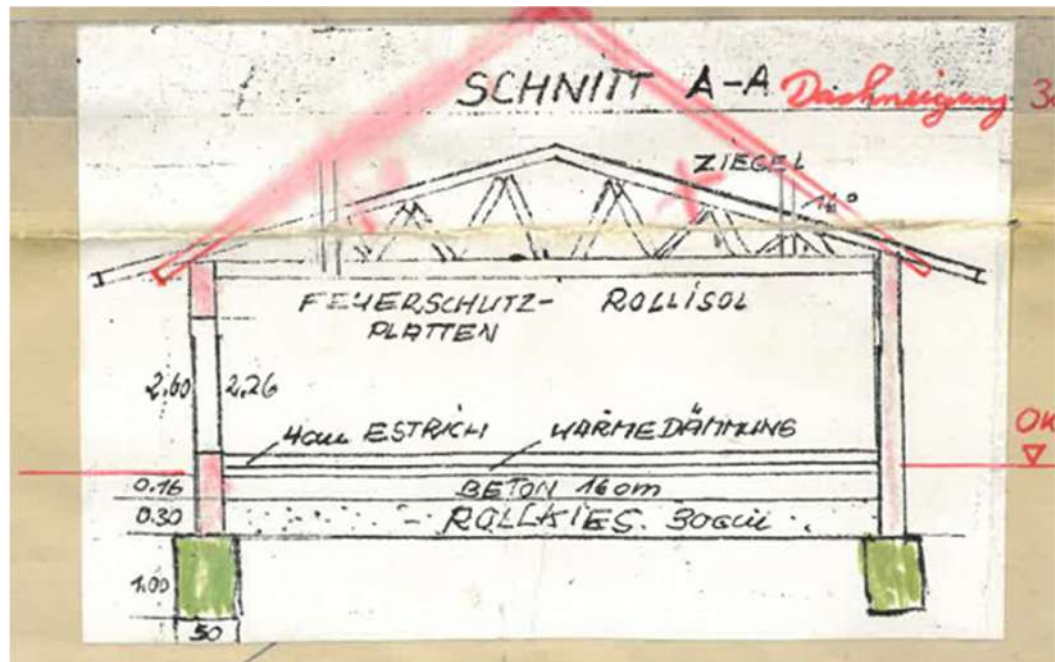
Heizung/ Warmwasservers.:	Elektrische Fußbodenheizung zentral gesteuert, Elektroeinzelofen im Bad, Kachelofen, dezentrale elektrische Warmwasserversorgung
Sanitär:	Bad EG: Eckbadewanne, Dusche, Waschtisch WC EG: WC, Waschbecken
Elektroinstallation:	Ausstattung der Wohneinheit mit Brennstellen, Steckdosen, Telefonanschluss, Antennenanschluss und Klingelanlage

Garage:	-
Außenanlagen:	Geschotterter Zugangs-/Zufahrtsbereich Holzzaun, Zugangsbereich Haus mit Natursteinbelag

2.3.2 Pläne Haus 12a



Grundriss Erdgeschoss – Bauausführung abweichend (ohne Maßstab)



Schnitt (ohne Maßstab)

2.3.3 Fotodokumentation Haus 12a



Südansicht



Westansicht



Nordansicht



Ostansicht



Bad EG



WC EG



Wohnen EG



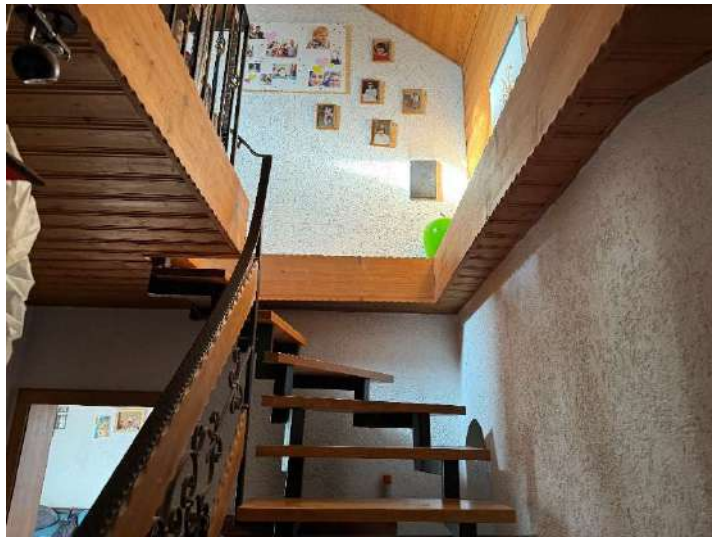
Essen EG



Küche EG



Kachelofen EG



Treppe EG - DG



Kinderzimmer 1 DG



Kinderzimmer 2 DG



Terrasse EG



Zuwegung

2.3.4 Baulicher Zustand Haus 12a

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

Durchgeführte Modernisierung / Instandhaltung

- Austausch Einsatz Kachelofen (2024)

2.3.5 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 sowie nach fiktiver Beseitigung der Baumängel ist aus gutachterlicher Sicht folgende Punktvergabe gegeben.

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

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

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

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

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

RND = GND – Alter

Modernisierungs- punkte	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 %

RND = 80 Jahre – 34 Jahre = 46 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 0,50 Punkten, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 34 Jahren eine Restnutzungsdauer von 46 Jahren gegeben.

Aufgrund dessen wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. **46 Jahren** ausgegangen.

2.3.6 Baubeschreibung Haus 14

Gebäudeart/Bauart: Einfamilienhaus, 1-geschossig nicht unterkellert,
ausgebautes Dachgeschoss.

Baujahr: 1901

Baualter: Das Baualter ab der letzten Baumaßnahme beträgt zum
Wertermittlungstichtag rechnerisch rd. 124 Jahre.

Geschosse: KG: Kellerraum.

EG: Zimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad/WC (Raumhöhe rd.
2,15 m), Flur, Garage.

DG: Kinderzimmer, Flur, Abstellraum, Schlafzimmer
(Raumhöhe rd. 2,15 m).

Wohnfläche: EG = rd. 60 m²
DG = rd. 40 m²
Ges.= rd. 100 m²

Rohbau

Außenwände:	KG: Bruchstein EG - DG: Massiv
Innenwände:	Massiv
Fundamente:	nicht einsehbar
Bodenplatte:	nicht einsehbar
Geschossdecken:	EG: Holzbalkendecke
Dämmung/ Feuchtigkeitssperre:	keine
Fassade:	verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion/ Dachdeckung:	Satteldach mit Betonflachdachpfannen
Spenglerarbeiten:	Kupferregenrinnen und -rohre
Treppe:	KG – EG: Massiv EG – DG: Holztreppe mit PVC-Belag
Terrasse:	-
Balkon:	-

Ausbau

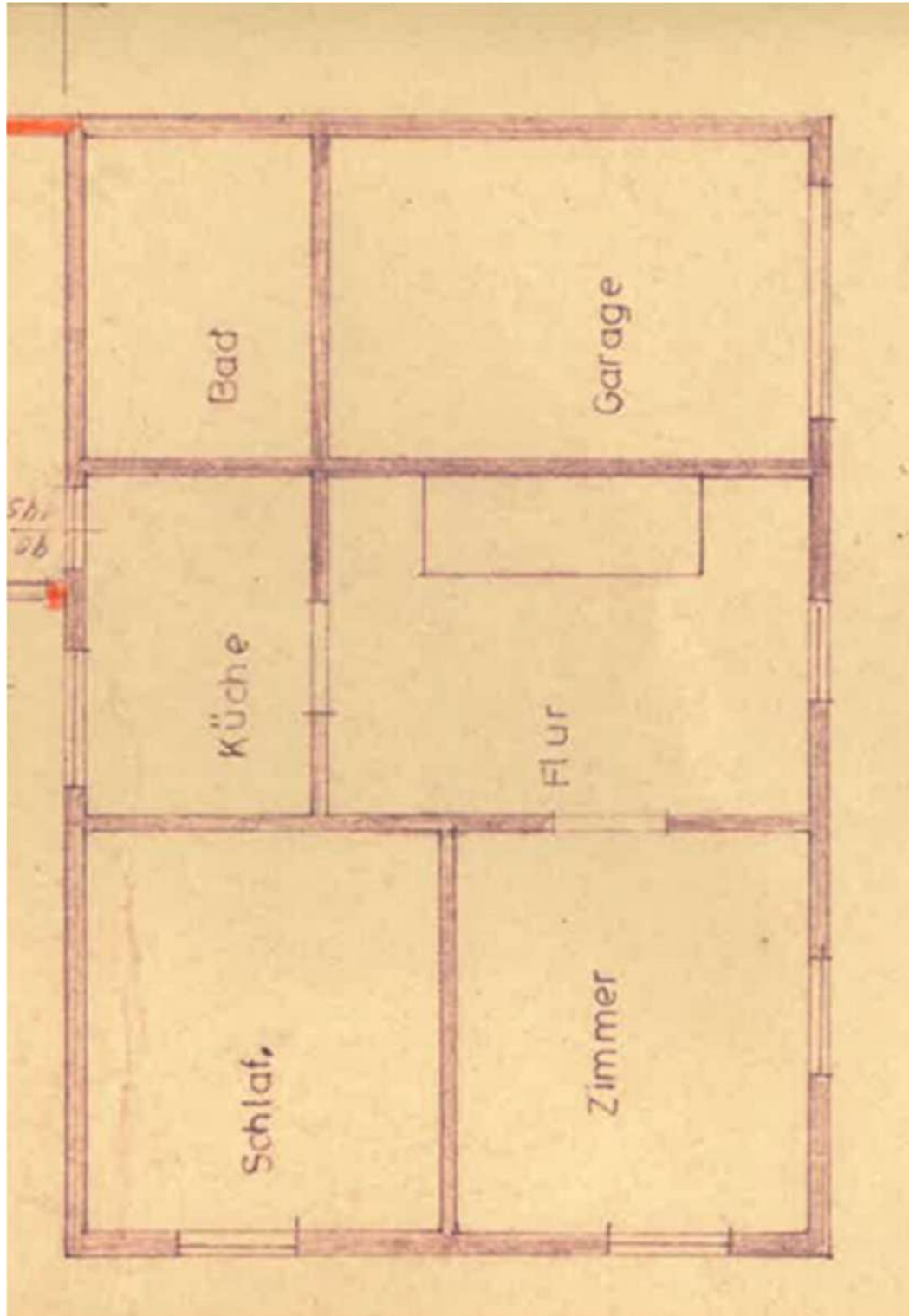
Fenster:	Holzfenster mit Einfach-/Wärmeschutzverglasung
Fensterbänke innen:	Holz
Fensterbänke außen:	Blech
Türen:	Haustüre: Holzhaustüre mit Glasausschnitten Garage: Holzschwingtor Gartentüren: Holzrahmentüre mit Einfach- /Wärmeschutzverglasung Innentüren: Holztüren mit Holzzargen

Innenwandflächen:	verputzt und gestrichen, Bad/WC halbhoch gefliest
Deckenflächen	Sichtholzdecken, verputzt und gestrichen
Fußböden:	PVC, Laminat

Heizung/ Warmwasservers.:	Infrarot Einzelplatte, Elektro Einzelofen, Holzeinzelofen Warmwasserversorgung durch Elektroboiler
Sanitär:	Bad/WC EG: Badewanne, Waschbecken, WC
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung der Wohneinheit mit Brennstellen, Steckdosen, Telefonanschluss, Antennenanschluss und Klingelanlage

Garage:	-
Außenanlagen:	Gepflasterter Zugangs-/Zufahrtsbereich, zur Straße hin Holzzaun mit Betonsockel, Metallrolltor mit Holzverschalung

2.3.7 Pläne Haus 14



Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)

2.3.8 Fotodokumentation Haus 14



Ostansicht



Südansicht



Westansicht



Nordansicht



Garage EG



Zimmer EG



Wohnzimmer EG



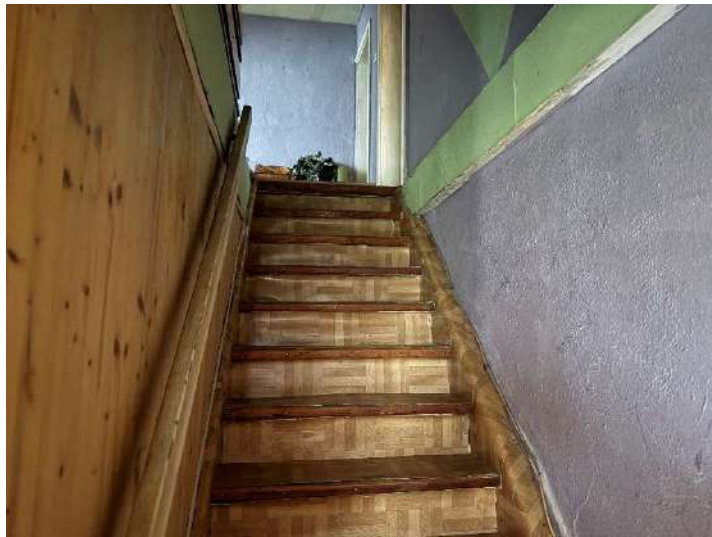
Küche EG



Bad EG



Flur EG



Treppe EG - DG



Kinderzimmer DG



Speicher DG



Schlafzimmer DG



Abstellraum DG



Keller

2.3.9 Baulicher Zustand Haus 14

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 die Bodenplatte ist zu erneuern. Auch ist da gesamte Außenmauerwerk durchfeuchtet.

Durchgeführte Modernisierung / Instandhaltung

- Austausch Dacheindeckung (ca. 2005)
- Austausch Sicherungskasten DG (ca. 2016)

2.3.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Form von Bauschäden an Haus 14 vor.

Bauschäden

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

- Bodenaufbau DG teilweise fehlend
- Schlafzimmer DG ohne Bodenbelag
- Aufsteigende Feuchtigkeit Außenmauerwerk EG
- Innenausbau (u.a. Bad) sanierungsbedürftig
- Fenster stark verwittert

Es werden keine Schadensbeseitigungskosten in Abzug gebracht, da das Haus 14 im Liquidationsverfahren bewertet wird. Aus diesem Grund werden boG in Höhe der Rückbaukosten berücksichtigt.

Rückbaukosten Haus 14

Im vorliegenden Fall kann das Gebäude sofort rückgebaut werden, da es leerstehend ist. Die Rückbaukosten 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

Schätzung Rückbaukosten

HypZert

Ersteller/in:	Markus Gomeier
Bewertungstichtag:	01.12.2025
Gebäudeart:	Einfamilienhaus

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	gering ▼	3	10
Höhe der baulichen Anlage	bis 10 m ▼	3	10
Anzahl der Untergeschosse	kein UG ▼	0	10
Größe der baulichen Anlage	bis 200 m² BGF ▼	10	10
Möglichkeit von Altlasten und Schadstoffen	geringe ▼	3	10
gewichtetes Ergebnis (Kfm. gerundet auf 0,5)		4,5	100
Rückbaukosten Spanne in €/m² BGF brutto		100	200
Rückbaukosten geschätzt inkl. MwSt.		145,00	€/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.

$$198 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 145 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 28.710 \text{ €}$$

2.3.11 Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

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

2.3.12 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.

Haus 12a

Da es sich hierbei um ein Objekt in befriedigenden 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 durchschnittliche Miet- und Kaufnachfrage im regionalen Vergleich vorhanden.

Haus 14

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.

2.3.13 Kaminkehrer

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

2.3.14 Zusammenfassende Bewertung des Objekts

Haus 12a

Die Gesamtkonzeption des Gebäudes ist in sich stimmig. Die Raumkonzeption bietet der Nutzung entsprechende Grundrisse und insgesamt eine befriedigende Ausstattung. Die durchschnittliche gemeindliche Lage in Barbing, Ortsteil Sarching, die Größe des Hauses und die ausreichende Anzahl von Stellplätzen am Objekt werden der Mietnachfrage in diesem Gebiet gerecht.

Haus 14

Das Gebäude kann nicht nachhaltig wirtschaftlich verwendet werden, da der bauliche Zustand und die Bauschäden eine umfassende Modernisierung und Sanierung erforderlich machen. Auch ist 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.

3.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahren 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.

Das zu begutachtende Grundstück ist als Eigennutzerobjekt einzustufen und deshalb vorrangig als Sachwertobjekt zu klassifizieren. Aufgrund der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, das üblicherweise zur Eigennutzung ausgerichtet ist, wird vorrangig mit Hilfe des allgemeinen Sachwertverfahrens ermittelt.

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

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

Allgemeinen Wertverhältnisse

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

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsgrundstücks überein.

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

Wertanpassung zum Bewertungstichtag	- €/m ²
-------------------------------------	--------------------

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

Bodenwert gesamtes Grundstück	302.400 €
--------------------------------------	------------------

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.

3.5 Sachwertverfahren

3.5.1 Ermittlung des Sachwerts

Der Grundstückssachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen inkl. Außenanlagen. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Folgende objektspezifischen Merkmale sind grundlegend bei der Ermittlung des Sachwerts zu berücksichtigen bzw. bewerten:

- Objektart
- Ausstattungsstandard
- Restnutzungsdauer / Alterswertminderung
- Baumängel, Bauschäden
- besondere objektspezifische Merkmale

Mithilfe folgender Parameter können die oben genannten Merkmale bewertet werden:

Normalherstellungskosten (NHK)

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird aus der Größe des Bruttorauminhalts oder der wertrelevanten Bruttogrundfläche nach DIN 277 und Erfahrungssätzen über ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten (NHK) je Bezugseinheit des Basisjahres 2010 einschließlich der Baunebenkosten (BNK) ermittelt. Der Sachwert der Außenanlagen wird nach Erfahrungssätzen in von Hundert des Sachwerts der baulichen und sonstigen Anlagen erfasst.

Standardstufe

Bauteil	Wägungs- anteil	Standard- stufe	Punkte
Außenwände	23	2	46
Dach	15	2	30
Fenster und Außentüren	11	2	22
Innenwände und -türen	11	2,5	27,5
Deckenkonstruktion und Treppen	11	3	33
Fußböden	5	3	15
Sanitäreinrichtungen	9	2,5	22,5
Heizung	9	1,5	13,5
Sonstige technische Ausstattung	6	3	18
Summe	100	Summe	228
		gewichtete Standard- stufe	2,28

Besondere Bauteile / Zubehör

Es liegen folgende von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile vor.

Bauteil	Baujahr	GND/RND	Neuwert	Zeitwert
Zugangsbereich Wohnhaus	1991	80/46	5.000 €	2.875 €
Dachgaube	1991	80/46	2.000 €	1.150 €
Terrasse	1991	80/46	4.000 €	2.300 €
Balkon	1991	80/46	2.000 €	1.150 €
			Summe:	7.475 €

Zum Besichtigungsdatum war als Zubehör eine Anbauküche in Haus 12a vorhanden. Für diesen wird ein Zeitwert von 2.000 € angesetzt.

Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die Anpassung der Normalherstellungskosten des Basisjahres an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Baupreisindizes des Statistischen Landesamtes Bayern.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß §38 ImmoWertV entsprechend dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts Wohnhaus (Haus 12a):

Bruttogrundfläche (BGF) ca.:	199 m ²		
Baujahr:	1991		
Gebäudetyp nach Normalherstellungskosten (NHK): Preisbasis 2010			
Typ 1.21, Standardstufe 2,28	911 €/m ²		
Ansatz	911 €/m ²		
Korrekturfaktor: -	-		
	911,00 €/m ²	X BGF	
			181.289 €
Sachwert Außenanlagen	3,00% v. NHK-H.	5.439 €	
Baunebenkosten Gebäude inkl. Außenanl.	in NHK 2010 enthalten		
Zwischenwert			186.728 €
Baupreisindex (Basisjahr 2010 = 100)	2025/III	189,6	
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag			354.036 €
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	46 Jahre		
Alterswertminderung in %	42,50%	-150.465 €	
vorläufiger Sachwert Wohnhaus			203.571 €

3.5.2 Ermittlung des Marktanpassungsfaktors

Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Grundstückssachwert“ ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Dieser „Substanzwert“ ist deshalb an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierte Kaufpreise anzupassen. Dies erfolgt mittels eines Sachwertmarktanpassungsfaktors, der durch Nachbewertungen veräußerter Vergleichsobjekte aus dem Verhältnis deren Substanzwert (= vorläufiger Grundstückssachwert) zum Kaufpreis abgeleitet wurde.

Aus den Kaufpreisanalysen ist ersichtlich, dass der Marktanpassungsfaktor je nach Objektart mit zunehmendem Bodenpreisniveau und gleichzeitig sinkendem ermittelten vorläufigen Sachwert steigt.

Vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden zum aus bereinigten Verkaufsfällen der Jahre 2021 und 2022 folgende Sachwert-Marktanpassungsfaktoren abgeleitet:

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor in Gebieten < 320 €/m ²	Durchschnittlicher Sachwertfaktor im Landkreis	Sachwertfaktor in Gebieten ≥ 320 €/m ²
150.000 €	1,32	1,44	1,62
200.000 €	1,29	1,37	1,51
250.000 €	1,26	1,31	1,43
300.000 €	1,24	1,27	1,36
350.000 €	1,22	1,23	1,30
400.000 €	1,20	1,20	1,25
450.000 €	1,19	1,17	1,21
500.000 €	1,18	1,14	1,17
550.000 €	1,17	1,12	1,13
600.000 €	1,15	1,10	1,10
650.000 €	1,15	1,08	1,07
700.000 €	1,14	1,06	1,04
750.000 €	1,13	1,04	1,02
800.000 €	1,12	1,03	0,99
850.000 €	1,11	1,01	0,97
900.000 €	1,11	1,00	0,95
950.000 €	1,10	0,98	0,93
1.000.000 €	1,09	0,97	0,91

Unter Berücksichtigung der Höhe des vorläufigen Sachwerts, des Bodenpreisniveaus, der Lageverhältnisse und der hohen Restnutzungsdauer sowie der Marktentwicklung seit Erhebung der Daten wird ein Marktanpassungsfaktor in Höhe von 0,97 für marktgerecht erachtet.

Es liegen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) vor.

Marktangepasster Sachwert zum Wertermittlungstichtag:

Berechnung des Marktanpassungsfaktors:

Vorläufiger Sachwert Haus 12a	203.571 €
Bodenwert	302.400 €
Bauteile Haus 12a	7.475 €
Summe	513.446 €

Marktanpassungsfaktor	0,97	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	rd.	498.043 €

Objektspezifische Merkmale:	
- Rückbaukosten Haus 14	-28.710 €
Summe	469.333 €

Marktangepasster Sachwert	rd.	470.000 €
----------------------------------	------------	------------------

3.6 Ertragswertverfahren

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

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 Wertermittlungsstichtag als Summe der auf den Wertermittlungsstichtag 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 Barbing von der zuständigen Behörde kein Mietspiegel für Wohnraum ausgewertet wurde. Informativ wird der nächstgelegene Mietspiegel der Stadt Neutraubling 2024, der zum Wertermittlungsstichtag gültig ist herangezogen, um die ortsübliche und nachhaltige Miete zu ermitteln.

Der Mietspiegel der Stadt Neutraubling 2024 gilt Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus im Wohnflächenbereich zwischen 30 und 150 m². Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen gilt er nicht für:

- Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus;
- Wohnraum, der ganz oder überwiegend gewerblich genutzt wird (die Nutzung des sog. Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich);
- Wohnungen, die nur vorübergehend – max. 3 Monate - vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen, Untermiete);

- Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet werden (ausgenommen Einbauküchen und -schränke);
- Wohnungen, die Teil eines Studenten- oder eines sonstigen Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind;
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist;
- Dienst- oder Werkswohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist.
- Wohnungen unter 30 m² und über 150 m².



Online Mietspiegel 2024

Auswertung

Objektname: **Barbing, Pfarrgasse 12 b**

Wohnfläche: **120 m²** Basismiete pro m²: **8,78 €**

Baujahr	±0%
1983 - 1996	[±0 %]

Wohnlage	-4%
Die fußläufige Entfernung zur nächsten Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (=Lebensmittelladen mit > 100 m ² Verkaufsfläche) beträgt mehr als 600 m	[-4 %]

Haus typ und Ausstattung	+10%
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser	[+3 %]
gehobene Küchenausstattung	[+7 %]

Summe der Zu- und Abschläge:	+6%
------------------------------	-----

Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :	9,31 €/m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete:	1.117,20 €

Preisspanne ±20%:	893,76 € — 1.340,64 €
Preisspanne in € pro m ² :	7,45 € — 11,17 €

Die ortsübliche Vergleichsmiete abgeleitet aus dem Mietspiegel der Stadt Neutraubling beträgt somit:

- Haus 12a: 7,45 – 11,17 €/m²

Aufgrund der Lage in der Gemeinde Barbing OT Sarching ist ein Lageabschlag von 15% erforderlich. Die ortsübliche Vergleichsmiete abgeleitet aus dem Mietspiegel der Stadt Regensburg beträgt somit für das zu bewertende Objekt:

- Haus 12a: 7,45 – 11,17 €/m² abzgl. 15 % Lageabschlag = 6,33 – 9,49 €/m²

Wohnhaus:

Das Wohnhaus ist aktuell für 550 €/Monat vermietet (keine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG). Als marktüblich erzielbare Miete wird die Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete übernommen (keine Berücksichtigung von Underrent, da Eigennutzerobjekt und Ertragswertermittlung zur Plausibilisierung Sachwert):

- Haus 12a: **9,49 €/m²**

Bewirtschaftungskosten

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

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

Aufgrund der Objektgröße und des Gebäudealters sowie der technischen Gebäudeausstattung werden für das Wohnhaus Verwaltungskosten von 359 €/Jahr/Whg. angesetzt.

Aufgrund des Instandhaltungszustandes und unter Berücksichtigung des Baualters sowie des Ausstattungsstandards des Bewertungsobjektes werden für das Wohnhaus Instandhaltungskosten von 14,00 €/Jahr/m² 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.

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.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Regensburg liegen keine Werte zum Liegenschaftszinssatz für derartige Objekte vor.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der nahegelegenen Stadt Regensburg weist folgende Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte aus:

Liegenschaftszinssätze Individueller Wohnungsbau

Gebäude- art	Anzahl	Liegenschaftszinssatz				Spanne der ausgewerteten Fälle	Median RND in Jahren	Median WF in m²	Median Bodenwert ¹⁾ in €/m²	Median Grundstücks- größe in m²
		Median LZS	1. Quartil (25%)	3. Quartil (75%)						
EFH/ZFH	26	1,6%	1,1%	1,8%		0,4 - 2,8%	38	159	950	465
DHH/REH	44	1,6%	1,3%	1,9%		0,5 - 2,6%	52	134	1.030	350
RMH	46	1,7%	1,4%	2,1%		0,7 - 3,1%	48	123	1.130	220

¹⁾ angepasster Bodenwert

Unter Berücksichtigung der oben angegebenen Auswertungen und einer sachgerechten Anpassung des Liegenschaftszinssatzes an die objektspezifischen Eigenschaften, der Restnutzungsdauer und der Lage in Barbing, Sarching wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 % aus sachverständiger Sicht für angemessen gehalten.

3.6.1 Ermittlung des Ertragswerts

Aufstellung der marktüblich erzielbaren Mieterträge:

Mieteinheit	Wfl./Nfl.	Anzahl	Miete	Miete/Monat	Miete/Jahr
Haus 12 b	120 m²		9,49 €/m²	1.138,80 €	13.665,60 €
Rohertrag				1.138,80 €	13.666 €

Berechnung des Ertragswerts:

Jahresrohertrag				13.666,00 €
Bewirtschaftungskosten				
- Verwaltungskosten	Wohnhaus	359 €/WE	1 WE	359,00 €
- Instandhaltungskosten	Wohnhaus	14,00 €/m²	120 m²	1.680,00 €
- Mietausfallwagnis		2,00%	13.666,00 €	273,32 €
Jahresreinertrag				11.353,68 €
Baujahr			1991	
Jahr der Bewertung			2025	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren			80	
gewichtete wirtschaftliche RND in Jahren			46	
Liegenschaftszinssatz (LZ)			2,50%	
Bodenwert (rentierlicher Anteil)			198.900,00 €	
Reinertrag des Bodens = Liegenschaftszinssatz x Bodenwert				4.972,50 €
Ertrag der baulichen Anlagen				6.381,18 €
Barwertfaktor (Basis Restnutzungsdauer und LZ)				27,15
Zwischenwert = Barwertfaktor x Ertrag der baul. Anlagen				173.275,64 €
zzügl. Bodenwert				302.400,00 €
Ertragswert bebautes Grundstück				475.675,64 €

Summe Ertragswert

Häuser		475.676 €
Summe		475.676 €
Marktanpassungsfaktor	1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		475.676 €
Objektspezifische Merkmale:		
- Rückbaukosten Haus 14		-28.710 €
Marktangepasster Ertragswert	rd.	450.000 €

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:

Zwei Einfamilienhäuser
Pfarrgasse 12a, 14
93092 Barbing
Flurstücknummer 125 (Gmkg Sarching))

wurden folgende Werte ermittelt:

Grundstückssachwert:	470.000 €
Grundstücksertragswert:	450.000 €

Anmerkung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden in erster Linie als Sachwertobjekte eingestuft. Aus diesem Grund orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Sachwert.

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:**

470.000 €

Donaustauf, den 11.12.2025



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			
Haus 12b		lt. Aufmass Flurkarte	95,00 m ²
Haus 14		lt. Aufmass Flurkarte	92,00 m ²
			187 m²
Geschossfläche			
Haus 12b	EG	lt. Aufmass Flurkarte	95,00 m ²
Haus 14	EG	lt. Aufmass Flurkarte	92,00 m ²
			187 m²
Bruttogrundfläche Haus 12 b			
	EG	lt. Aufmass Flurkarte	95,00 m ²
	DG	10,99 m x 9,49 m =	104,30 m ²
			199 m²
Bruttogrundfläche Haus 14			
	KG	geschätzt	14,00 m ²
	EG	lt. Aufmass Flurkarte	92,00 m ²
	DG	lt. Aufmass Flurkarte	92,00 m ²
			198 m²
Wohnfläche Haus 12 b			
	EG	lt. Angabe Eigentümer	80,00 m ²
	DG	lt. Angabe Eigentümer	40,00 m ²
			120 m²
Wohnfläche Haus 14			
	EG	lt. Angabe Eigentümer	60,00 m ²
	DG	lt. Angabe Eigentümer	40,00 m ²
			100 m²