



Öffentlich bestellter
und vereidigter
Sachverständiger



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



Zweifamilienhaus mit Zweifachgarage

Gluckstraße 4
93105 Tegernheim
Flurstücknummer 867/5 (Gmkg Tegernheim)

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) -
AZ.: 1 K 62/24

Qualitätsstichtag: 19.12.2024
Wertermittlungsstichtag: 19.12.2024
Erstellt am: 18.01.2025

Verkehrswert:

410.000 €

Zubehör:

Einbauschränke: kein Zeitwert

Ausfertigung Nr. 1 von 4

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

CLIS HypZert (F) für finanz-
wirtschaftliche Zwecke
(DIN EN ISO/IEC 17024)

Tanja Dorfmeister

Dipl.-BW. (FH)

SV Betriebskostenabrechnung

Josef Brunner

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur

ö.b.v. Schäden an Gebäuden (HWK)

Büros

Von-Heyden-Str. 6

93105 Tegernheim

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

www.gottl-richter-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	17
2.1.3	Stand der Erschließung.....	18
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	19
2.2.1	Angaben im Grundbuch	19
2.2.2	Bauliche Nutzungsmöglichkeiten.....	20
2.3	Gebäudebeschreibung.....	23
2.3.1	Baubeschreibung	23
2.3.2	Pläne	27
2.3.3	Fotodokumentation.....	28
2.3.4	Baulicher Zustand	44
2.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	44
2.3.6	Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften	48
2.3.7	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	49
2.3.8	Kaminkehrer	49
2.3.9	Zusammenfassende Bewertung des Objekts.....	49
3	Marktwertermittlung / Verkehrswertermittlung	50
3.1	Grundsätze der Wertermittlung und Bewertungsverfahren	50
3.2	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren.....	53
3.3	Bodenwertermittlung des Grundstücks	56
3.4	Liquidationswerts	58
3.4.1	Berechnung Liquidationswert.....	59
4	Verkehrswert / Marktwert	60
5	Berechnungen	62

1 Allgemeine Angaben zum Wertermittlungsobjekt

1.1 Grundlegende Daten

Objekt: Zweifamilienhaus mit Zweifachgarage

Qualitätsstichtag: 19.12.2024

Wertermittlungsstichtag: 19.12.2024

Ortstermin: 19.12.2024

Baujahr des Gebäudes: 1965

Besonderes Merkmal: Liquidationsobjekt

Nutzung: wohnwirtschaftliche Nutzung

Lasten: Reallast, Zwangsversteigerungsvermerk

Geschosse: E + I

Grundstücksgröße: 679 m²

Flurstück: 867/5 (Gmkg Tegernheim)

Einheiten: 2 Wohneinheiten

Wohnfläche: geschätzt 226 m²

Nutzfläche: -

Garage, Stellplätze: Zweifachgarage

Keller: 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: mangelhaft

Einstufung Ausstattung: mangelhaft

Baumängel/-schäden: erheblich

Instandhaltung: Austausch Heizung 2000

Grundrisse: baujahrtypisch

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –
AZ.: 1 K 62/24

Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes im Zuge des Teilungsversteigerungsverfahrens [REDACTED], [REDACTED]

Wertermittlungsstichtag

19.12.2024

Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich hierbei um Volleigentum am Flst. 867/5 der Gemarkung Tegernheim (Glückstraße 4 in 93105 Tegernheim), bebaut mit einem zweigeschossigen, voll unterkellerten Zweifamilienhaus mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoss sowie mit einer direkt angebauten Zweifachgarage.

Das Bewertungsobjekt liegt im südwestlichen Ortsbereich von Tegernheim rd. 400 m südlich der Hauptstraße. Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Das Gebäude wurde 1965 errichtet und ist aktuell leerstehend. Es wurden keine wesentlichen Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Ausstattungsstandard und der Bauzustand sind mangelhaft, der Zuschnitt baujahrestypisch. Es sind Bauschäden vorhanden.

Die Bebauung ist unwirtschaftlich, auch entspricht der Bauzustand und die Ausstattung nicht aktuellen Wohnraumanforderungen. Deshalb wird das Grundstück im Liquidationsverfahren als baureifes Wohnbauland unter Berücksichtigung von Grundstücksfreilegungskosten bewertet.

Der Verkehrswert wird zum Bewertungsstichtag mit 410.000 € ermittelt.

Zudem ist Zubehör in Form von Einbauschränken vorhanden, für diese ist kein Zeitwert gegeben.

Ortsbesichtigung

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

19.12.2024 um 14:00 Uhr

einen Besichtigungstermin des gutachtengegenständigen Anwesens an.

An diesen Besichtigungstermin nahmen außer dem nachunterzeichnenden Sachverständigen mit teil:

von der Antragsstellerseite:

[REDACTED]

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 27.11.2024 mit beglaubigter Abschrift des Beschlusses vom 27.11.2024
- Grundbuchauszug vom 24.07.2024
- Aufzeichnungen und Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung vom 19.12.2024
- Bewilligungsurkunde Reallast vom 11.12.1997

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 Gebäude- wertermittlung, 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 Sperrsichten nicht geprüft
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o.ä.) nicht getroffen
- der Grund und Boden nicht auf Altlasten oder Kontaminierung geprüft welche die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft

1.5 Datenschutz

Verantwortlich für die Datenerhebung

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

Datenschutz

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

Zwecke und Rechtsgrundlage der Verarbeitung

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

Weitergabe von Daten

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

Übermittlung an Drittländer

Er erfolgt keine Übermittlung

Speicherzeitraum

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

Betroffenenrechte

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

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

Weiterhin besteht ein Beschwerderecht beim Bayerischen Landesbeauftragten für Datenschutz.

Erforderlichkeit der Datenangabe

Die Daten werden für die Auftragsbearbeitung benötigt.

Widerrufsrecht bei Einwilligung

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

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

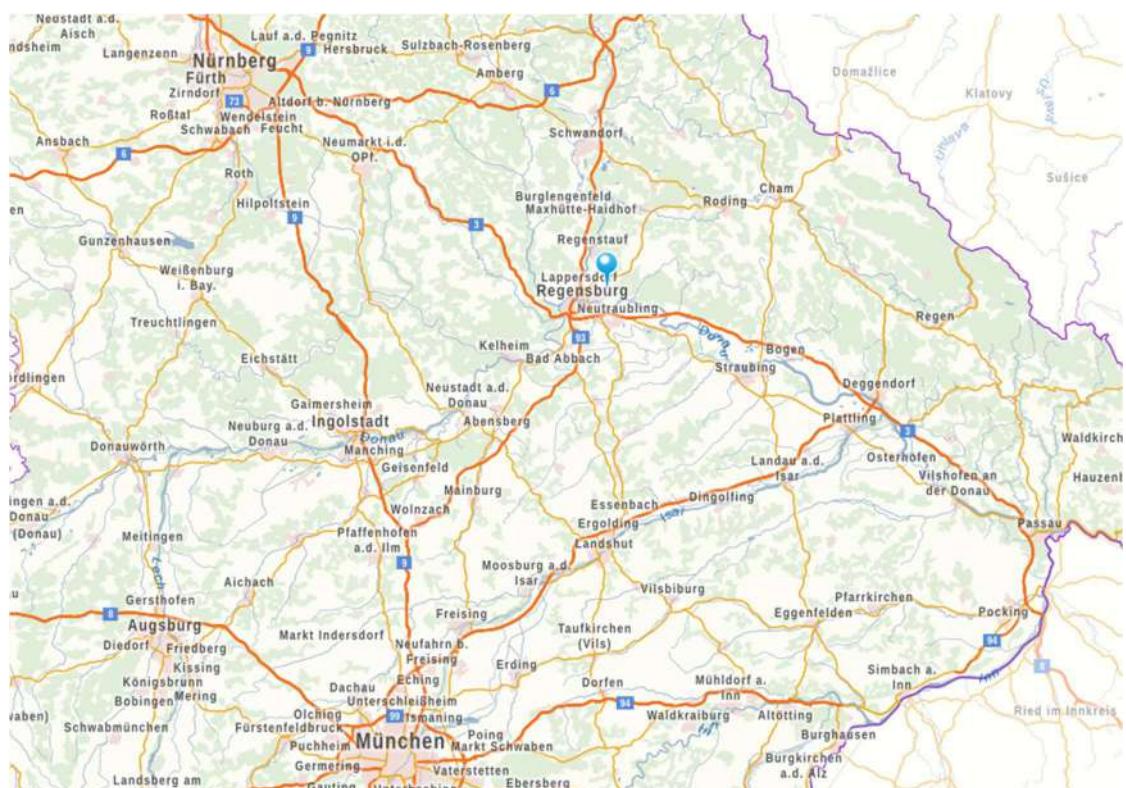
2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Lage

Basisdaten

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberpfalz
Landkreis:	Regensburg
Höhe:	332 m über NHN
Fläche:	11,43 km ²
Einwohner:	5.750 (31.12.2022, Landesamt f. Statistik)
Gemeindegliederung:	1 Gemeindeteil

Die Stadtrandgemeinde liegt unmittelbar östlich der Stadt Regensburg, nördlich der Donau, an den Ausläufern des Falkensteiner Vorwaldes. Von 1972 bis 1978 sollte Tegernheim nach Regensburg eingemeindet werden. Der Regensburger Landrat Leonhard Deininger, der in Tegernheim wohnte, verhinderte die Eingemeindung. Bis heute ist Tegernheim eine selbstständige Gemeinde.



Ausschnitt aus der regionalen Übersichtskarte (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarkt

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

Die Arbeitslosenquote der Stadt Regensburg liegt zum Berichtsmonat Dezember 2024 bei 4,5%, wobei folgende Aufteilung und Veränderung zum Vormonat gegeben ist:

ARBEITSMARKT IM ÜBERBLICK - BERICHTSMONAT DEZEMBER 2024 - REGENSBURG, STADT

Ausgewählte Merkmale	Aktueller Monat	Veränderung zum Vorjahresmonat
Arbeitslose	4.226	537
Arbeitslose SGB III	2.004	477
Arbeitslose SGB II	2.222	60
Arbeitslosenquote	4,5	0,5
Arbeitslosenquote SGB III	2,1	0,5
Arbeitslosenquote SGB II	2,3	0,0
Gemeldete Arbeitsstellen	2.226	-731
Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit)	5.748	317
Unterbeschäftigte	6,0	0,2

Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Bayern/09362-Regensburg-Stadt.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 Stadt Regensburg Rang 19 (Dynamik Platz 6, Stärke Platz 23, Demografie Platz 7, Wirtschaft und Arbeitsmarkt Platz 23, Wettbewerb und Innovation Platz 33, Wohlstand und soziale Lage Platz 165).

Bildung

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

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

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

Als allgemeinbildende Schulen gibt es in Regensburg 21 Grund-, 8 Mittel-, 5 Realschulen sowie 9 Gymnasien und 27 Berufs- und Berufsfachschulen.

Bevölkerungsentwicklung

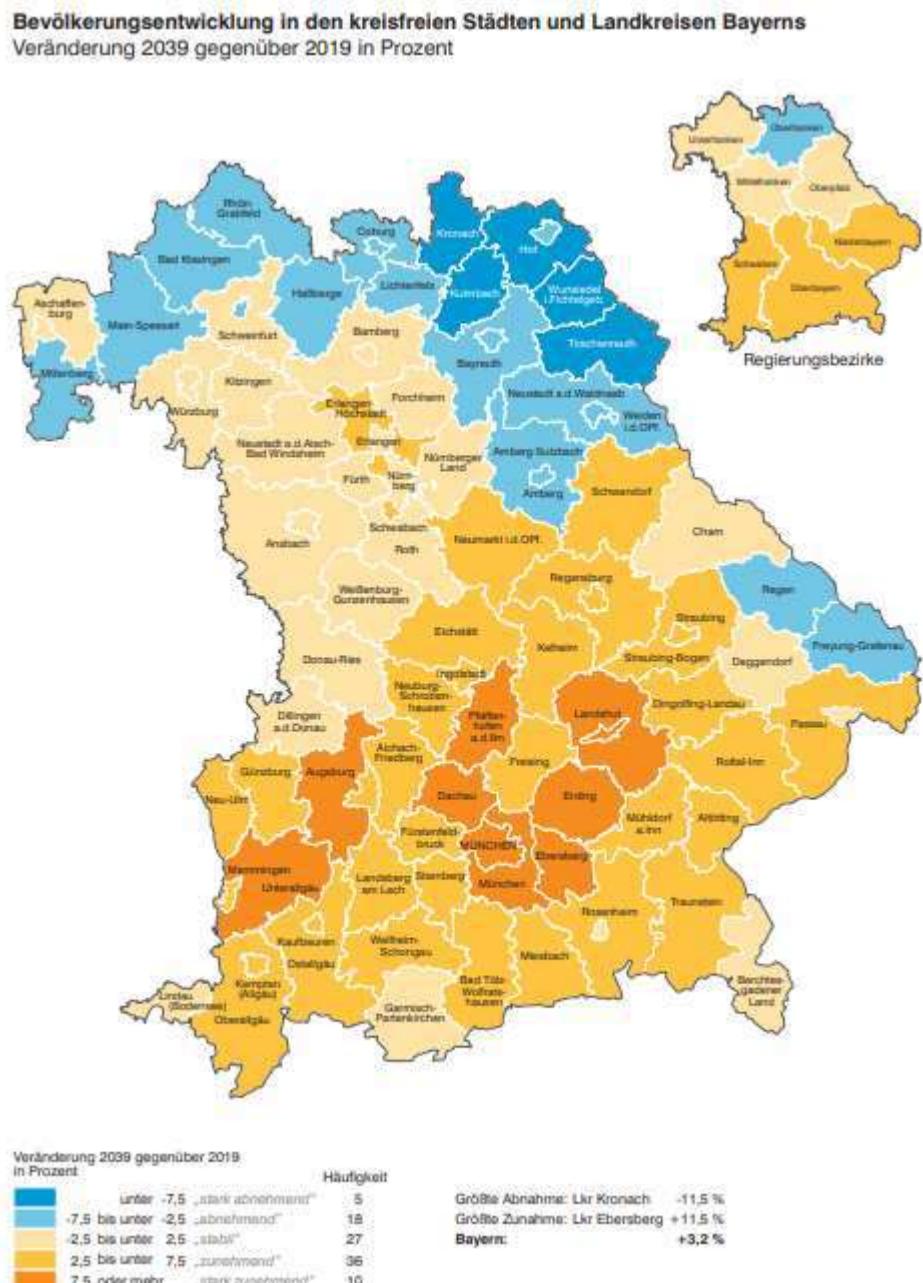
Gemäß „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist für die direkt angrenzende Stadt Regensburg folgende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten:

Datenblatt Kreisfreie Stadt Regensburg

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

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

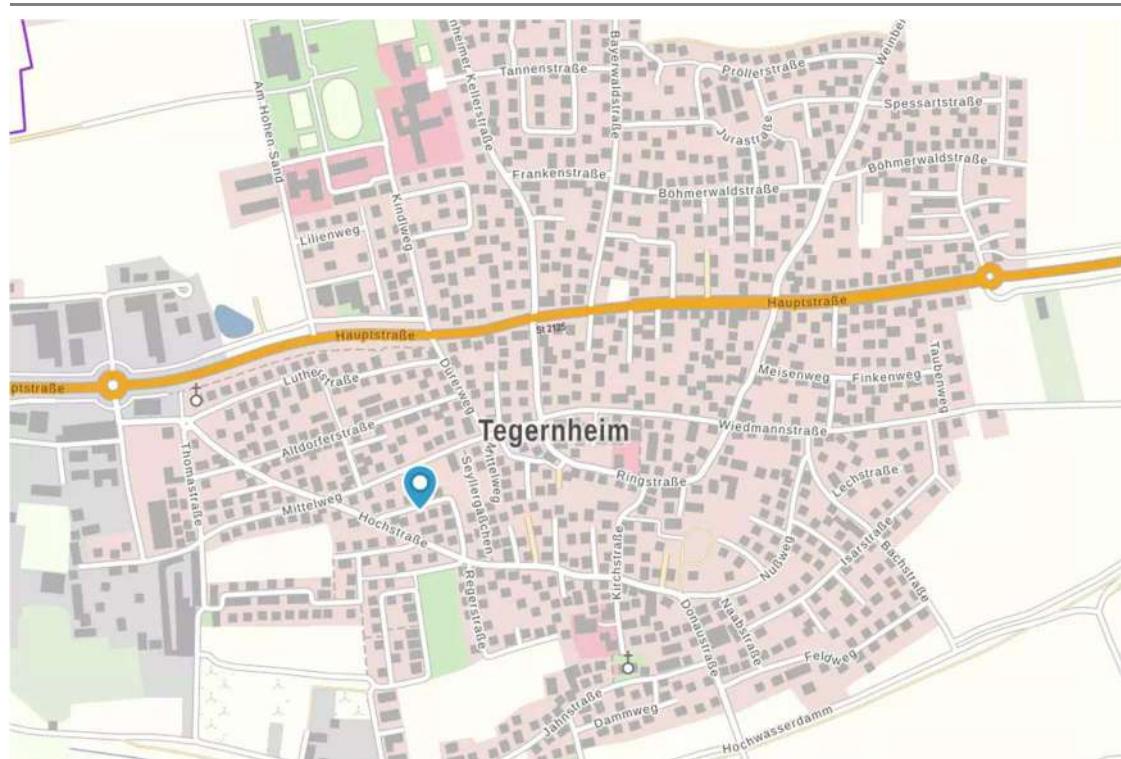
Dabei sind folgende Veränderungen 2039 gegenüber 2019 geschätzt worden:



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 Bewertungsobjekt liegt im südwestlichen Ortsbereich von Tegernheim rd. 400 m südlich der Hauptstraße.

Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Parkmöglichkeiten sind auf dem Grundstück und im Straßenbereich gegeben.

Nahversorgung und größerer Einzelhandel ist rd. 500 m entfernt, die nächste Bushaltestelle „Tegernheim M.-Luther-Kirche“ rd. 450 m.

Die Anbindung an die Autobahn A93 sowie die A3 ist gut, da die Autobahnauffahrt „Regensburg-Pfaffenstein“ in ca. 7,5 km erreichbar ist und die Autobahnauffahrt „Neutraubling“ in rd. 8 km.

Verkehrsanbindung (Stadt Regensburg)

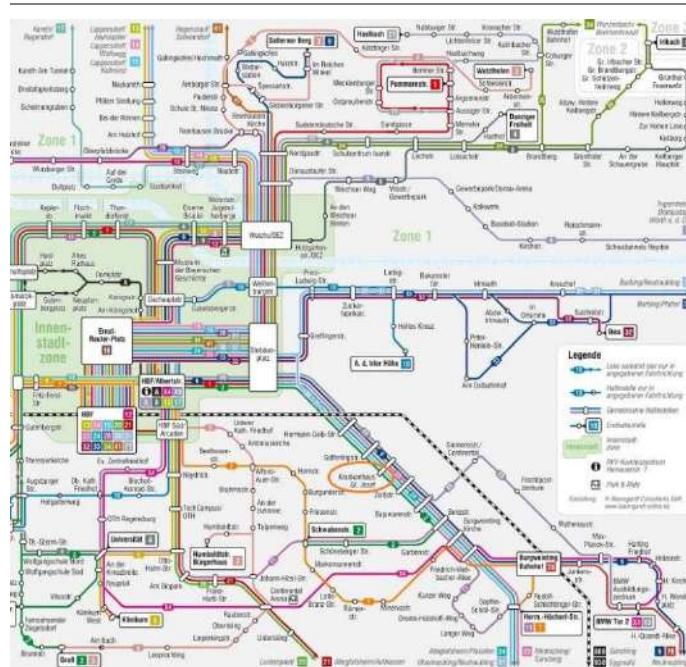
Im südwestlichen Stadtgebiet bilden die A3 und A93 ein Autobahnkreuz, das Anschluss nach Nürnberg, Hof, Passau und München bietet. Die gute Erschließung der Region ist durch die Bundesstraßen B8, B15, B15 neu, B16 und B85 gewährleistet.

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

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

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

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



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

Umweltimmissionen

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

Lagebeurteilung insgesamt

- durchschnittliche gemeindliche Wohnlage
- gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- sehr geringe Lärmimmissionen
- Nähe zu Naherholungsgebieten

2.1.2 Grundstücksbeschaffenheit und bauliche Nutzung

Realisierte Bebauung:	Zweifamilienhaus mit Zweifachgarage
Grundstücksgröße:	679 m ²
Grundfläche:	rd. 192 m ²
Zahl der Geschosse:	E + I
GRZ (Grundflächenzahl):	0,28
GFZ (Geschoßflächenzahl):	0,46



Ausschnitt aus dem Lageplan (ohne Maßstab)

Bauliche Nutzung

Ausgeführt wurde ein unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einer Doppelgarage.

Grundstücksform und -topographie

Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten und eben. Die Ausmaße betragen im Mittel ca. 27 m x 24 m.

Grenzverhältnisse

Siehe Ausschnitt aus dem amt. 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, Fremdablagerungen, 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: Tegernheim
Band: 79
Blatt: 2655

Bestandsverzeichnis

Gemarkung: Tegernheim
Flurstück: 867/5
Lage: Glückstraße 4
Beschreibung: Gebäude- und Freifläche
Größe: 679 m²

I. Abteilung – Eigentümer

3.1
3.2

II. Abteilung - Lasten und Beschränkungen

- 1.) Reallast (monatliche Unterhaltszahlung) -wertgesichert und befristet-; für [REDACTED] geb. 12.02.1947; lösbar bei Todesnachweis; Rangvorbehalt für beliebige Gläubiger bis zum Gesamtbetrag von insgesamt 100.000 DM zuzüglich Zinsen bis 20 % jährlich und einer einmaligen Nebenleistung von 10 % der Hauptsache, einmalig ausnutzbar und unter der Bedingung, dass die in den Rangvorbehalt einzuweisenden Rechte Rang vor allen Belastungen erhalten, die im Zeitpunkt der Rangeinweisung im Rang nach diesem Recht eingetragen sind; gemäß Bewilligung vom 11.12.1997 - URNr. G 3210/97.
- 2.) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 1 K62/24).

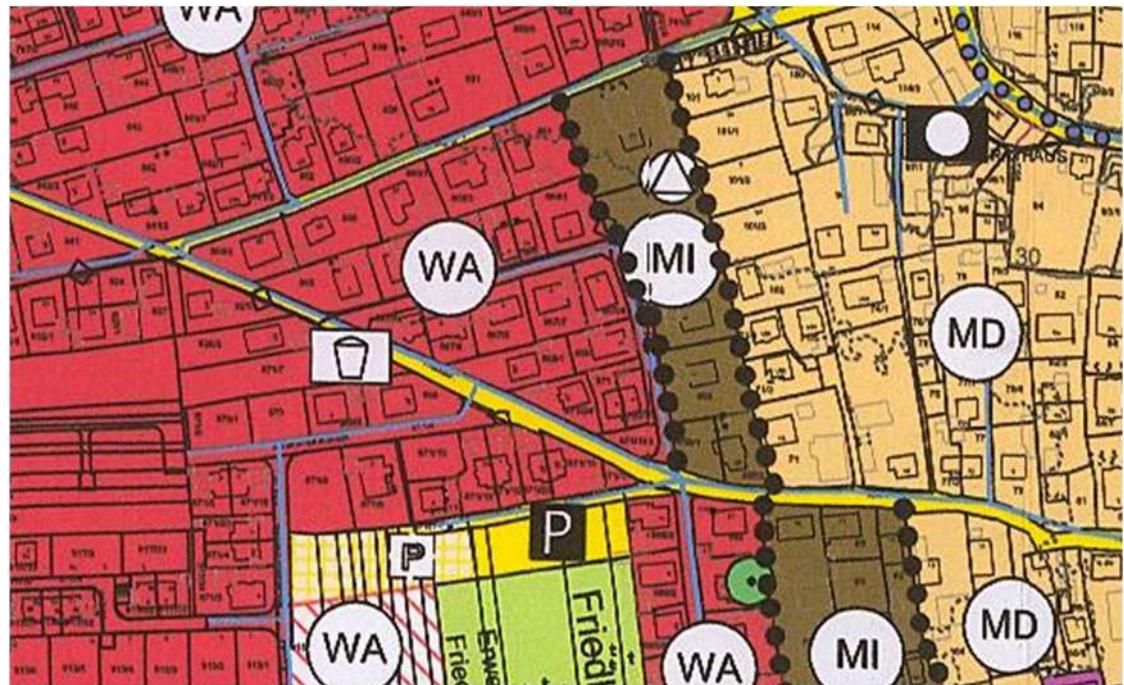
Anmerkung

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

2.2.2 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

Ausweisung im geltenden Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Festsetzungen im Bebauungsplan

Es liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan 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 Wertermittlungsstichtag in der Umgebung regelmäßig nach oben abgewichen oder wird die zulässige Nutzung nicht voll ausgeschöpft, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalschutzliste ist nicht gegeben.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Da das Grundstück seit mindestens 1965 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 Gemeindegebiets 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 Zweifamilienhaus mit 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: Zweifamilienhaus, 2-geschossig, vollunterkellert, nicht ausbaufähiges Dachgeschoss.
Zweifachgarage.

Baujahr: 1965

Baualter: Das Baualter ab der letzten Baumaßnahme beträgt zum Wertermittlungsstichtag rechnerisch rd. 59 Jahre.

Geschosse: KG: Kellerräume, Tankraum, Heizung, Gang (Zugangshöhe im Treppenhaus rd. 1,80 m)

EG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, WC, Esszimmer (Durchgangszimmer), Küche, Flur, Freisitz.

OG: Wohnzimmer mit Balkon, Essküche, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, WC, Flur.

DG: 1 Zimmer ausgebaut (Raumhöhe unter 2,30 m, Zugangshöhe im Treppenhaus rd. 1,80 m)

Wohnfläche:	EG =	rd. 121,55 m ²
	<u>OG =</u>	<u>rd. 104,55 m²</u>
	Ges.=	rd. 226,10 m ²

Rohbau

Außenwände:	KG: Massiv EG - DG: Massiv
Innenwände:	Massiv
Fundamente:	Stampfbeton
Bodenplatte:	Stahlbeton
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dämmung/ Feuchtigkeitssperre:	nicht einsehbar
Fassade:	Putzfassade
Dachkonstruktion/ Dachdeckung:	Satteldach mit Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig)
Spenglerarbeiten:	Kupfer-Regenrinnen und –rohre
Treppe:	KG – DG: Stahlbeton mit Natursteinbelag mit gummierten Metallhandlauf Eingangstreppe: Massiv mit Natursteinbelag Kelleraußentreppen: Stahlbeton

Ausbau

Fenster:	Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung, im KG teilweise Metallfenster mit 1-fach-Verglasung
Fensterbänke innen:	Naturstein
Fensterbänke außen:	Blech
Türen:	Haustüre: Metalltür mit Glasausschnitte Balkontüre: Holzrahmentüre mit Wärmeschutzverglasung Innentüren: Stahlrahmen lackiert mit Holztüren lackiert
Balkon:	Nur Rohbau
Innenwandflächen:	verputzt und gestrichen, WCs ½-hoch gefliest, Bäder ¾-hoch gefliest, Fliesenspiegel in den Küchen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen, Zimmer DG Holzdecke
Fußböden:	Parkett, Fliesen, Linoleum, Teppich
Heizung/ Warmwasservers.:	Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung und Metalltanks, Rippenheizkörper
Sanitär:	WC EG: Waschbecken, WC (Spülkasten Aufputz) Bad EG: Badewanne, Dusche, Waschbecken WC OG: Waschbecken, WC (Spülkasten Aufputz) Bad OG: Badewanne, Waschbecken
Elektroinstallation:	Ausstattung der Wohneinheiten mit Brennstellen, Steckdosen, Telefonanschluss, Antennenanschluss und Klingelanlage

- Garage: Direkt angebaute Zweifachgarage in Massivbauweise, Flachdach mit Bitumenabdichtung, Metallschwingtore
- Außenanlagen: Garagenvorplatz asphaltiert, restliche Zuwegungen mit Waschbetonplatten, Einfriedung mit Maschendrahtzaun, zur Straße hin Holzzaun mit Betonsockel, einfache Grünanlagen
Überdachter Freisitz als südliche Fortführung des Garagendaches

2.3.2 Pläne

Es sind keine Planunterlagen vorliegend.

2.3.3 Fotodokumentation



Nordwestansicht



Nordostansicht



Südostansicht



Südwestansicht



Treppenhaus



Flur EG



WC EG



Bad EG





Wohnzimmer EG



Kinderzimmer EG



Kinderzimmer EG



WC OG



Bad OG



Essküche OG



Wohnzimmer OG



Balkon OG



Kinderzimmer OG



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer OG



Treppe OG - DG



Dachgeschoss



Zimmer DG



Heizung KG



Kellerraum KG



Kellerraum KG



Freisitz



Garage



Garage



Kelleraußenstiege



Einbauschrank

2.3.4 Baulicher Zustand

Das zu bewertende Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Das Gebäude ist für die vorgesehene Nutzung dauerhaft nicht geeignet und auch dahingehend nur bedingt ausgestattet.

Durchgeführte Modernisierung / Instandhaltung / Erweiterung

- Ausbau Zimmer DG, begonnener Ausbau restliches DG ca. 1982
- Austausch Heizung (Brenner und Kessel) ca. 2000

2.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden

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

- Heizung (ausgenommen Brenner und Kessel) veraltet
- Elektrik veraltet
- Bäder/WCs veraltet
- Wasser-/Abwasserleitungen veraltet
- Schimmel in den Gebäudeecken und in der Küche EG
- Garagendach undicht
- Keller mit Feuchteschäden
- Balkon Rohbau (ohne thermische Trennung zum Gebäude)
- Fenster teilweise stark verwittert
- Risse an Garage



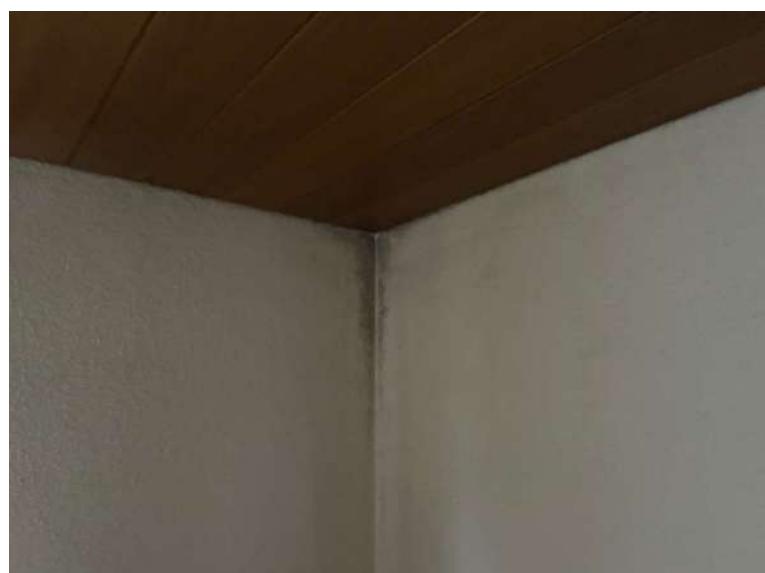
Schimmel Küche EG



Schimmel Küche EG



Schimmel Küche EG



Schimmel
Gebäudeaußeneck



Schimmel
Gebäudeaußeneck



Schimmel
Gebäudeaußeneck



Undichtes
Garagendach



Undichtes
Garagendach



Feuchteschäden Keller



Balkon Rohbau / ohne
thermische Trennung



Verwittertes Fenster



Risse Garage

2.3.6 Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es ist kein Energieausweis vorhanden. Es ist von einem sehr schlechten energetischen Zustand auszugehen.

Dies ist für ein unsaniertes Gebäude dieses Baujahres/Anbaujahres typisch. Da das Baujahr in das Bewertungsverfahren eingeht, 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag ist ein durchschnittlicher bis mäßiger Grundstücksmarkt mit regional sehr unterschiedlichen Schwerpunkten und Entwicklungen zu beobachten. Die Marktteilnehmer verhalten sich verhalten, so dass vor allem qualitativ schlechtere Objekte oder Grundstücke in nicht so guten Lagen nur zu entsprechenden Kaufpreisen einen Abnehmer finden.

Da es sich hierbei um ein Objekt mit sehr schlechtem Grundriss und mangelhaften Zustand/Ausstattung handelt, ist aufgrund des Zustandes von Leerstand auszugehen.

2.3.8 Kaminkehrer

Der zuständige Kaminkehrer ist Sebastian Winterl, Kramerfeld 26 in 93489 Schorndorf

2.3.9 Zusammenfassende Bewertung des Objekts

Das Gebäude kann nicht nachhaltig wirtschaftlich verwendet werden, da der bauliche Zustand und die Bauschäden erhebliche Modernisierungen und Sanierungen erforderlich machen. Auch ist die Grundrisskonzeption veraltet und nicht mehr wirtschaftlich.

Die Bebauung des Grundstückes ist aufgrund des Zustandes und des Grundrisses unwirtschaftlich, deshalb wird das Grundstück im Liquidationsverfahren als baureifes Wohnbauland mit Gartenland unter Berücksichtigung von Grundstücksfreilegungskosten 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 „**Wertermittlungsstichtag**“:
„Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.“

▪ § 2 ImmoWertV erläutert den Begriff „**Grundstückszustand**“:

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen

1. der Entwicklungszustand,
2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,
3. die tatsächliche Nutzung,
4. der beitragsrechtliche Zustand,
5. die Lagemerkmale,
6. die Ertragsverhältnisse,
7. die Grundstücksgröße,
8. der Grundstückszuschnitt,
9. die Bodenbeschaffenheit,
10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a) die Art der baulichen Anlagen,
 - b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c) die Größe der baulichen Anlagen,
 - d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

▪ § 2 ImmoWertV erläutert den Begriff „**Qualitätsstichtag**“:

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

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

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller

Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 (Gesamtnutzungsdauer) ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

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

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

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

Ist mit dem alsbaldigen Abriss der baulichen Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück zu rechnen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV, § 43 ImmoWertV), weil sie **wirtschaftlich nicht mehr nutzbar** sind, oder der Bodenwert den Ertragswert des Grundstücks erreicht oder übersteigt, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten (inkl. Deponiekosten), die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

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

Zielbestimmung

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

3.2 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

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

- Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gebräuchen 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 Grundstücksteilmärkt der unbebauten Grundstücke ist die signifikante Wertangabe des Preises für Grund und Boden 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.

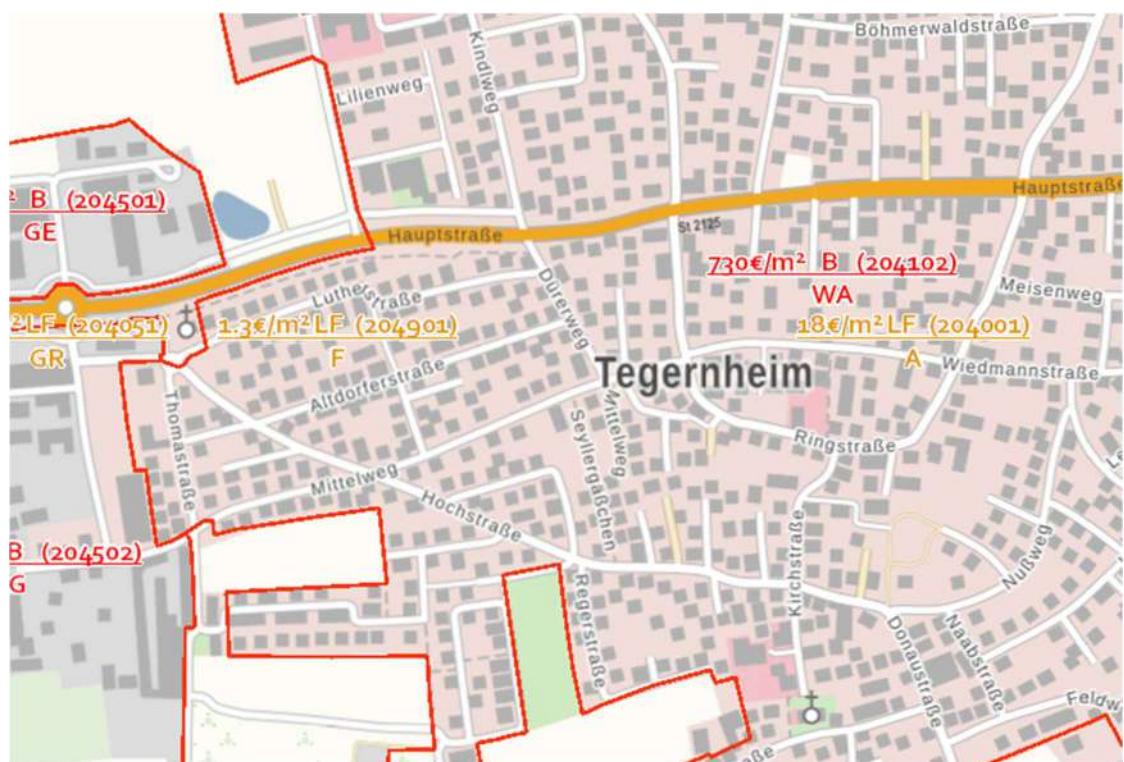
3.3 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Grundlage für die Wertermittlungsverfahren ist die Ermittlung des Bodenwerts. Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 ImmoWertV).

Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Gutachterausschüsse der Gemeinden sind verpflichtet, Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderlich gehaltenen Informationen zur Verfügung zu stellen (BauGB §§ 192 bis 199). Gemäß § 40 ImmoWertV können auch Richtwerte herangezogen werden.

Aus diesem Grund bilden die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum 01.01.2024 ermittelten Bodenrichtwerte die Grundlage für die Bodenwertermittlung. Der dort angegebene Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert je m^2 Bodenfläche für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er wird für bestimmte Gebiete, Ortsteile, Straßen- oder Straßenabschnitte ermittelt, soweit im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

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



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.

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

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

Bodenrichtwert gemäß Auskunft Gutachterstelle erschließungsbeitragsfrei (ebf)	Landkreis Regensburg
Stichtag des Bodenrichtwerts: 01.01.2024	
Wohnbauflächen	
Baureifes Land	
Bodenrichtwert pro m ²	679 m ²
Anpassung	-
Bodenwert zum Stichtag BRW pro m ²	730 €/m ²
Anpassung Bodenpreisentwicklung	-
Bodenwert pro m ²	730 €/m ²
Bodenwert	495.670 €

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

3.4 Liquidationswerts

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

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

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 vermindernden 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:
Bewertungsstichtag:

Markus Gomeier
19.12.2024

Gebäudeart:

Zweifamilienhaus mit 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	geringfügig	3	10
Beurteilung der Baustellenerreichbarkeit	gut	3	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	500 bis 1.000 m ² BGF	6	10
Möglichkeit von Altlasten und Schadstoffen	hoch	7	10

gewichtetes Ergebnis (Kfm. gerundet auf 0,5)	4.5	100
Rückbaukosten Spanne in €/m ² BGF brutto	100	200
Rückbaukosten geschätzt inkl. MwSt.	145.00	€/m² BGF

Copyrights: HypZert GmbH.

Bodenwert 679 m² 495.670 €

./. Freilegungskosten

Einfamilienhaus mit Anbau
(561 m² x 145 €/m² =)
Sonstiges/Außenanlagen

81.345 €
5.000 €

= - 86.345 €

Liquidationswert als Verkehrswert

= 409.325 €

rd.

= 410.000 €

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:

Zweifamilienhaus mit Zweifachgarage
Glückstraße 4
93105 Tegernheim
Flurstücknummer 867/5 (Gmkg Tegernheim)

wurde folgender Wert ermittelt:

Liquidationswert:	410.000 €
--------------------------	------------------

Anmerkung

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

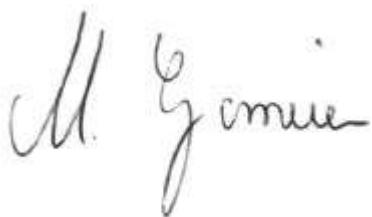
Der Wert eines Grundstücks kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Dies trifft vor allem bei Grundstücken und Gebäuden zu, die in ihren wertrelevanten Bereichen nicht dem Standard entsprechen.

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 Wertermittlungsstichtag am 19.12.2024 angesetzt mit:

410.000 €

Donaustauf, den 18.01.2025



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	123,00 m ²
Garage		lt. Aufmass Flurkarte	69,00 m ²
			192 m²
Geschossfläche			
Wohnhaus	EG	lt. Aufmass Flurkarte	123,00 m ²
Wohnhaus	OG	lt. Aufmass Flurkarte	123,00 m ²
Garage	EG	lt. Aufmass Flurkarte	69,00 m ²
			315 m²
Bruttogrundfläche			
Wohnhaus	KG	lt. Aufmass Flurkarte	123,00 m ²
Wohnhaus	EG	lt. Aufmass Flurkarte	123,00 m ²
Wohnhaus	OG	lt. Aufmass Flurkarte	123,00 m ²
Wohnhaus	DG	lt. Aufmass Flurkarte	123,00 m ²
Garage	EG	lt. Aufmass Flurkarte	69,00 m ²
			561 m²
Wohnfläche (geschätzt)			
Wohnung EG		(123 m ² + 20 m ²) x 0,85 (AV) =	121,55 m ²
Wohnung OG		123 m ² x 0,85 (AV) =	104,55 m ²
		Summe	226,10 m²