



GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Gutachten-Nr.: 197 – 2022 | Az. 1 K 88/21

Bewertungsobjekt: Doppelhaushälfte mit Einzelgarage
Rainstallweg 6 b, 93073 Neutraubling,
Flst. Nr. 2099/515 – Gemarkung Neutraubling

Auftraggeber: Amtsgericht Regensburg
-Vollstreckungsgericht-
Augustenstraße 3, 93049 Regensburg



Wertermittlungsstichtag: 13. Januar 2023

Verkehrswert¹: 589.000 €

Seitenzahl Gutachten / Anlagen: 38 / 16

Ausfertigungen: 5 Stück (inkl. Büroausfertigung)

Abensberg, 24. April 2023

¹ Mangels Innenbesichtigung basiert der ermittelte Verkehrswert auf diversen Annahmen (vgl. Kap. III)

[Redacted signature area: 8 lines of black bars]

ZUSAMMENFASSUNG

Auftrag:

Ortsbesichtigung	13. Januar 2023
Wertermittlungsstichtag	13. Januar 2023
Auftraggeber	Amtsgericht Regensburg Az. 1 K 88/21
Art / Verwendungszweck	Verkehrswertgutachten / Grundlage für Zwangsversteigerung wegen Aufhebung der Gemeinschaft

Grundstück:

Adresse	Rainstallweg 6 b, 93073 Neutraubling
Flurstücknummer	Flurstück 2099/515, Gemarkung Neutraubling
Grundstücksgröße	298 m ²
Lage / Baurecht	Innenbereich / Wohngebiet gem. § 34 BauGB

Gebäude:

Objektart / Nutzung	Doppelhaushälfte mit Einzelgarage
Baujahr	ca. 2004
Bruttogrundfläche	ca. 280 m ² (Wohnhaus), ca. 29 m ² (Garage)
Wohnfläche	ca. 143 m ²
Ausstattung	Standardstufe 3,0 von 5,0 gem. Vorgabe Gutachterausschuss
Restnutzungsdauer	61 Jahre

Wertermittlung:

Bodenwert (modellkonform)	140.060 €
Sachwert	598.640 € 4.186 €/m ² WoFl 3.207 €/m ² Gebäude
boG ²	-9.400 € (Geh- und Fahrtrecht)

Verkehrswert³ **rd. 589.000 €** → abgeleitet vom Sachwert

² Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

³ Gerundet auf volle 1.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

I. Allgemeine Grundlagen.....	6
I.1 Auftraggeber.....	6
I.2 Art und Zweck des Gutachtens	6
I.3 Bewertungsobjekt	6
I.4 Stichtage	6
I.5 Ortbesichtigung.....	7
I.6 Prämissen	7
I.7 Verwendete Unterlagen.....	8
I.8 Bewertungsgrundsätze.....	9
II. Grundbuch	10
II.1 Deckblatt	10
II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück).....	10
II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)	10
II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen).....	10
II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden).....	10
III. Objektbeschreibung	11
III.1 Beschreibung des Grundstücks.....	11
III.1.1 Lagemeerkmale	11
III.1.1.1 Basisdaten.....	11
III.1.1.2 Makrostandort.....	12
III.1.1.3 Mikrostandort.....	13
III.1.1.4 Nachbarbebauung	13
III.1.1.5 Demografische Entwicklung.....	14
III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften	15
III.1.3 Erschließung	15
III.1.4 Baurechtlicher Zustand	16
III.1.5 Außenanlagen.....	16
III.2 Beschreibung Gebäude 1 – Doppelhaushälfte	17
III.2.1 Zweckbestimmung – Nutzung	17
III.2.2 Baujahr	17
III.2.3 Rohbau	17
III.2.4 Ausbau.....	17
III.2.4.1 Kellergeschoss	17
III.2.4.2 Erdgeschoss.....	18
III.2.4.3 Obergeschoss	19
III.2.4.4 Dachgeschoss.....	19
III.2.4.5 Fassaden.....	19

III.3 Beschreibung Gebäude 2 – Garage	20
III.3.1 Zweckbestimmung	20
III.3.2 Baujahr	20
III.3.3 Rohbau	20
III.3.4 Ausbau.....	20
III.4 Baulicher Zustand	21
III.4.1 Wirtschaftliche Gestaltung.....	21
III.4.2 Nutzungsdauer.....	22
III.4.3 Baulicher Unterhaltungszustand.....	23
III.4.4 Energetische Eigenschaften.....	23
IV. Wertermittlung	24
IV.1 Bodenwertermittlung	24
IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens.....	24
IV.1.2 Bodenrichtwert.....	25
IV.1.3 Anpassung	25
IV.1.4 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert.....	25
IV.2 Sachwertermittlung.....	26
IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens.....	26
IV.2.1.1 Vorläufiger Sachwert.....	26
IV.2.1.2 Marktanpassung.....	27
IV.2.2 Wertrelevante Basisdaten.....	28
IV.2.2.1 Normalherstellungskosten.....	28
IV.2.2.2 Außenanlagen.....	28
IV.2.2.3 Sachwertfaktor	29
IV.2.3 Ermittlung Sachwert Grundstück.....	30
IV.3 Ableitung des Verkehrswertes	34
IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
IV.3.2 Zusammenstellung der Werte	35
IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung	36
IV.3.4 Verkehrswert	38

ANLAGENVERZEICHNIS

Nr.	Bezeichnung	Datum	Maßstab	Seiten
1.	Landkarte	14.11.2022	1 : 200.000	1
2.	Ortsplan	14.11.2022	1 : 10.000	1
3.	Lageplan	14.11.2022	1 : 1.000	1
4.	Flächennutzungsplan	14.02.2016	-	5
5.	Planunterlagen			
5.1	Grundriss KG	25.08.2003	-	1
5.2	Grundriss EG	25.08.2003	-	1
5.3	Grundriss OG	25.08.2003	-	1
5.4	Grundriss DG	25.08.2003	-	1
5.5	Schnitt	25.08.2003	-	1
6.	Bruttogrund- / Geschossfläche	30.03.2023	-	1
7.	Wohnfläche	30.03.2023	-	1
8.	Fotodokumentation	13.01.2023	6 Fotos	1
Seitenzahl der Anlagen				16

I. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

I.1 Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht -
Augustenstraße 3, 93049 Regensburg

I.2 Art und Zweck des Gutachtens

Art: Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB

Zweck: Grundlage für Zwangsversteigerung wegen Aufhebung der Gemeinschaft

Beweisbeschluss:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte und des Zubehörs zu schätzen.

I.3 Bewertungsobjekt

Doppelhaushälfte mit Einzelgarage
Rainstallweg 6 b
93073 Neutraubling

Flst. Nr. 2099/515 - Gemarkung Neutraubling

I.4 Stichtage

Wertermittlungsstichtag: 13. Januar 2023

Qualitätsstichtag: entspricht Wertermittlungsstichtag

I.5 Ortsbesichtigung

Zeitpunkt: 13.01.2023 – 11:05 bis 12:30 Uhr

Umfang: Äußere Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Grund sowie der Zufahrt; Zutritt zum südlichen Grundstück sowie in das Gebäude nicht möglich;

Anwesende Personen:

[REDACTED]

Die Aufnahme aller wertrelevanten Details des Grundstücks wurde von der Unterzeichnerin mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an den Gebäuden sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

I.6 Prämissen

Die nachfolgende Wertermittlung steht unter diversen Annahmen bzw. Vorbehalten, wobei die Begutachtung regelmäßig nach dem Augenschein erfolgt.

Insbesondere eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit technischer Anlagen oder Bauteilöffnungen bzw. zerstörerische Untersuchung sind explizit nicht Gegenstand des Auftrags, wobei eine uneingeschränkte Funktionsfähigkeit sämtlicher gebäudetechnischer Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Medien, etc.) unterstellt wird.

Weiter wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen die zum Wertermittlungsstichtag gültigen anerkannten Regeln der Technik, insbesondere in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie Schall- und Wärmeschutz, erfüllen oder ein entsprechender Bestandschutz vorliegt.

Ausnahmen bilden konkrete Hinweise involvierter Personen, welche gegebenenfalls die Hinzuziehung entsprechender Fachleute erforderlich machen.

Außerdem steht das Gutachten unter dem Vorbehalt, dass keine Kontaminierungen an Grund und Boden sowie an Gebäuden vorhanden sind bzw. ein Altlasten freier Zustand vorliegt.

Gegenteilige Erkenntnisse können sich aufgrund eingeholter Auskünfte aus dem Altlastenkataster ergeben und sind entsprechend wertmäßig zu berücksichtigen.

Abschließend steht die Wertermittlung unter der Annahme, dass die aufstehende Bebauung genehmigt ist, entsprechend der Baugenehmigung errichtet wurde und weiter allen sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben entspricht.

Für Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit, sofern die Maße aus vorhandenen Plänen entnommen wurden sowie Angaben Dritter kann keine Gewähr übernommen werden.

[REDACTED]

I.7 Verwendete Unterlagen

Für die Wertermittlung wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- a) vom Auftraggeber (Amtsgericht) zur Verfügung gestellt:
 - Grundbuchauszug vom 10.11.2022
- b) vom Antragssteller zur Verfügung gestellt:
 - Genehmigungsplan „Doppelhäuser Alte Gärtnerei“ Haus 5 vom 25.08.2003
 - Rechnung Enthärtungsanlage vom 24.02.2017
 - Grundbuchauszug vom 02.11.2011
 - Urkunde Nr. 2631/03 Kaufvertrag vom 06.11.2003
 - Rechnung Wetterschutzelemente vom 16.08.2018
- c) [REDACTED]
 - Auszüge aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim vom 31.03.2023
 - Auskünfte der Stadt Neutraubling vom 13.01.2023
 - Flächennutzungsplan vom 14.02.2016
 - Lageplan vom 14.11.2022
 - Urkunde Nr. 9485/2004 vom 10.03.2004
 - Urkunde Nr. 0700/2004 vom 29.03.2004

I.8 Bewertungsgrundsätze

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Zum 1. Januar 2022 trat im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft, worin zahlreiche Regelungen aus nachfolgenden Richtlinien übernommen wurden:

- Bodenwertrichtlinie
- Vergleichswertrichtlinie
- Ertragswertrichtlinie
- Sachwertrichtlinie
- Wertermittlungsrichtlinien 2006

Die neue ImmoWertV überführt somit die entsprechenden Richtlinien in eine Rechtsverordnung und macht diese bundeseinheitlich und rechtsverbindlich.

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV 2021 sind sämtliche Gutachten ab 1. Januar 2022, unabhängig des Wertermittlungstichtags, nach dieser neuen Verordnung zu erstellen.

Aufgrund der neuen Anforderungen an die Gutachterausschüssen in Bezug auf die Bereitstellung von Bodenrichtwerten und Marktdaten sowie der fehlenden Novellierung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) ist eine Anwendung der neuen ImmoWertV derzeit noch nicht möglich, weshalb gem. § 53 ImmoWertV 2021 den Gutachterausschüssen eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2024 zur Bereitstellung der Daten eingeräumt wurde.

Das vorliegende Gutachten wird demnach weiterhin auf Basis der ImmoWertV 2010 sowie den auf dieser Basis bereitgestellten Marktdaten erstellt.

Zur Wertermittlung von Grundstücken beschreibt die Verordnung folgende, normierte Verfahren:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Näheres zum Ablauf und zur Wahl der Verfahren ist den jeweiligen Kapiteln (Kap. IV. ff.) dieses Gutachtens zu entnehmen.

II. GRUNDBUCH

II.1 Deckblatt

Amtsgericht: Regensburg Band: -
Grundbuch von: Neutraubling Blatt: 6478
Ausdruck vom: 10.11.2022

II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2099/515	Rainstallweg 6 b, Gebäude- und Freifläche	298 m ²

II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)

2 a

- je zu $\frac{1}{2}$ Anteil -

II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Neben der Zwangsversteigerungsanordnung sind folgende Eintragungen vorhanden:

- Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für Flst. 2099/472, 2099/457 und 2099/115;
- Sickerschachtrecht für Flst. 2099/516;
- Geh- und Fahrtrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für Flst. 2099/516;

→ *Die Ver- und Entsorgungsleitungsrechte sowie das Sickerschachtrecht beeinträchtigen die bauliche und die sonstige Nutzung in der Regel nicht, da sie sich unter der Geländeoberfläche befinden. Gegenteilig verhält es sich mit dem Geh- und Fahrtrecht für die angrenzende Doppelhaushälfte, welches unter Kapitel IV.3.1 behandelt wird.*

II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Eintragungen in der Abteilung III bleiben im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig unberücksichtigt, da diese zwar den Preis beeinflusst nicht aber den Wert.

Es ist vielmehr zu unterstellen, dass sie durch den Verkaufserlös befriedigt werden und daher den Käufer nicht betreffen.

III. OBJEKTBESCHREIBUNG

ALLGEMEINE ANMERKUNGEN / ANNAHMEN:

Der südliche Teil des Grundstücks sowie das Gebäude, insbesondere im Innenbereich, konnten mangels Anwesenheit der Antragsgegnerin, welche das Objekt bewohnt und fristgerecht geladen wurde, beim Ortstermin nicht besichtigt werden.

Daher fand lediglich eine Außenbesichtigung vom öffentlichen Grund sowie von der Zufahrt aus statt.

Der nachfolgende Beschrieb erfolgt auf Basis der Erkenntnisse des Ortstermins, verbunden mit den Planunterlagen sowie der Auskünfte des Antragstellers, der das Objekt vormals bewohnte.

Des Weiteren wird in Bezug auf den inneren Zustand der Liegenschaft unterstellt, dass dieser einerseits den Planunterlagen entspricht und andererseits entsprechend den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Haushaltsführung instandgehalten wurde.

Wertrelevante Negativmerkmale werden dabei nicht angenommen.

Außerdem wird von einer der Baualtersgruppe entsprechenden, durchschnittlichen Ausbauqualität ausgegangen.

III.1 Beschreibung des Grundstücks

III.1.1 Lagemerkmale

III.1.1.1 Basisdaten⁴

Bundesland: Bayern Wappen:

Regierungsbezirk: Oberpfalz

Landkreis: Regensburg

Höhe: ca. 330 m ü. NHN

Fläche: 9,75 km²

Einwohner: 13.981 (31.12.2021)

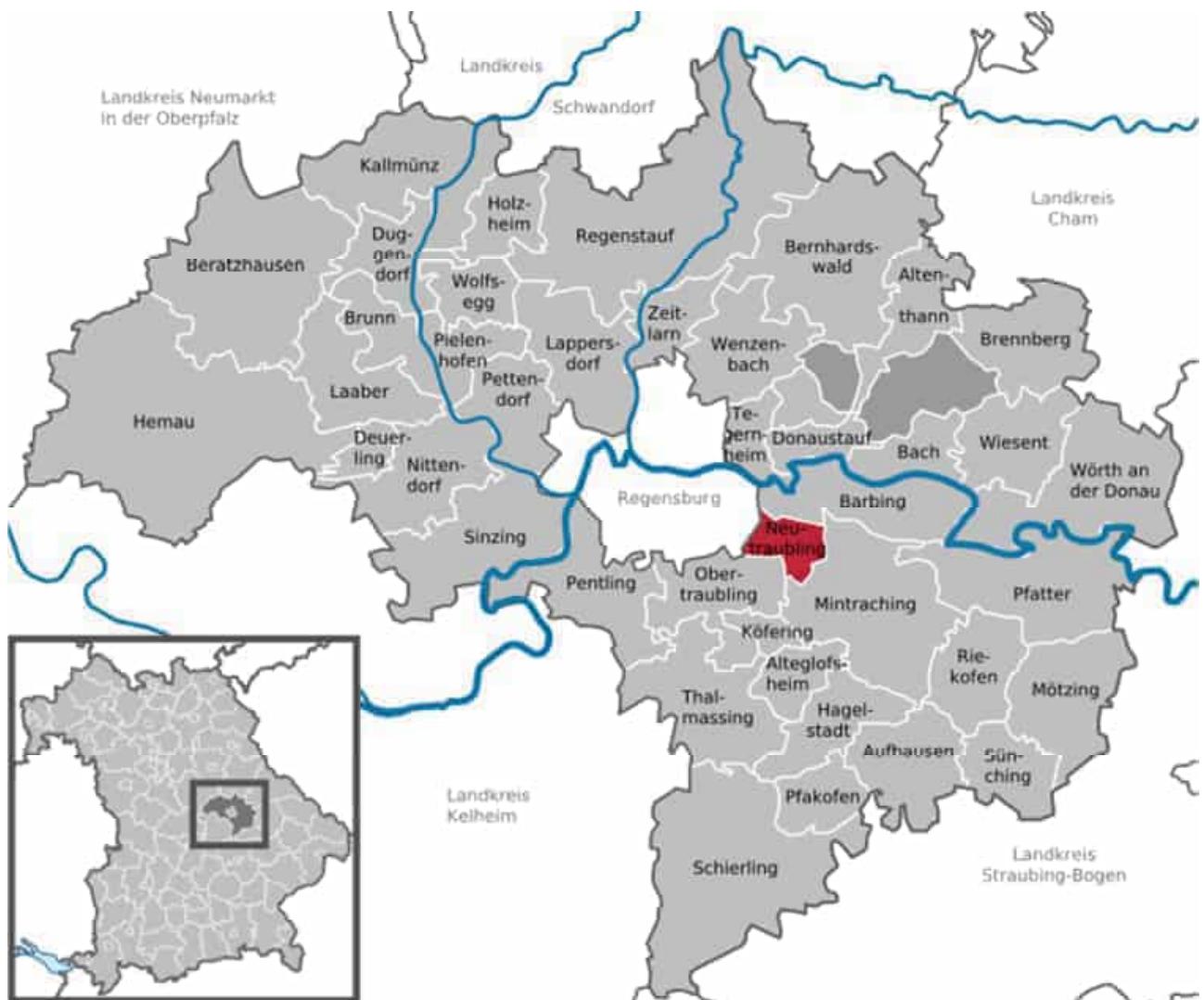
Bevölkerungsdichte: 1434 Einwohner je km²

Homepage: www.neutraubling.de



⁴ <https://de.wikipedia.org/wiki/Neutraubling>

Lage der Stadt Neutraubling im Landkreis Regensburg:



III.1.1.2 Makrostandort

Neutraubling ist die größte Stadt im Oberpfälzer Landkreis Regensburg in Bayern und liegt in der Donauebene.

Der Ort verfügt über vier Gemeindeteile und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Regensburg an.

Neutraubling liegt direkt an der Bundesstraße B15 im Süden und der Bundesstraße B8 im Norden.

Nördlich der Stadt verläuft außerdem die Autobahn A3 (Passau – Nürnberg), welche für eine gute Fernstraßenanbindung in alle Himmelsrichtungen sorgt.

Der nächste Bahnhof liegt in Regensburg und ist nach ca. 10 km erreichbar. Eine Anbindung an das Bussystem der Stadt Regensburg ist über mehrere Linien gewährleistet.

Neutraubling verfügt über ein umfangreiches Bildungsangebot. So sind dort eine Grund-, eine Mittel-, eine Förder- und eine Realschule situiert. Ferner gibt es ein Gymnasium, eine Volkshochschule und eine Musikschule.

Vor Ort ist eine Vielzahl an Anlaufstellen des täglichen Bedarfs, wie Einzelhändler, Supermärkte, Bars und Restaurants vorzufinden.

Ein weiteres, vielfältiges Angebot bietet das nahe gelegene Regensburg. Dort sind zudem ein Klinikum, zwei Hochschulen sowie ein differenzierter Einzelhandel vorzufinden.

Die Wirtschaft in Neutraubling sowie die angrenzenden Industriegebiete Regensburgs bieten eine Vielzahl an Arbeitsplätzen.

Insgesamt ist die Makrolage der Stadt Neutraubling als gut bzw. überdurchschnittlich zu betrachten.

Wichtige Entfernungen:

Neutraubling	-	Regensburg	ca. 10 km
Neutraubling	-	Flughafen München	ca. 115 km
Neutraubling	-	österreichische Grenze	ca. 115 km
Neutraubling	-	München	ca. 125 km

III.1.1.3 Mikrostandort

Das zu bewertende Objekt befindet sich in einem Siedlungsgebiet, das vorwiegend geprägt ist durch eine Reihen- und Doppelhaus- sowie Einzelhausbebauung.

In ca. 350 m gibt es Anlaufstellen des täglichen Bedarfs in Form eines Supermarktes. Das Ortszentrum in rund 900 m Entfernung bietet außerdem eine Vielfalt an Bars, Restaurants und weiteren Einkaufsmöglichkeiten.

In unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekts befindet sich der Spielplatz Gärtneriedlung.

Die nächste Bushaltestelle für den Stadtbus ist in ca. 350 m fußläufig erreichbar.

Die Autobahn A3 kann innerhalb von 600 m angefahren werden, die Bundesstraße B8 innerhalb von 1 km und die Bundesstraße B15 innerhalb von 3,5 km.

Insgesamt ist die Wohnlage als durchschnittlich zu bewerten.

III.1.1.4 Nachbarbebauung

Westen: Reihenhäuser, EG, OG, ausgebautes DG;

Süden: Wohnhaus EG, nicht ausgebautes flaches DG;

Osten: Wohnhaus, EG, 1. DG, 2. DG;

Norden: herausgebautes EG, OG, DG;

III.1.1.5 Demografische Entwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik erstellt den Demographie-Spiegel Bayern, der insbesondere die Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde wiedergibt, wobei für die vorliegende Gemeinde nachfolgende Auswertungen erfolgt sind:

Datenblatt 09 375 174 Neutraubling

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	13 997	2 521	8 809	2 667
2020	14 000	2 500	8 800	2 700
2021	14 100	2 500	8 800	2 700
2022	14 200	2 600	8 800	2 800
2023	14 200	2 600	8 800	2 800
2024	14 300	2 600	8 800	2 900
2025	14 400	2 700	8 800	2 900
2026	14 500	2 700	8 800	3 000
2027	14 500	2 700	8 800	3 000
2028	14 600	2 800	8 800	3 100
2029	14 700	2 800	8 800	3 100
2030	14 700	2 800	8 700	3 200
2031	14 800	2 800	8 800	3 300
2032	14 900	2 800	8 800	3 300
2033	14 900	2 800	8 700	3 400
2034	15 000	2 800	8 800	3 400
2035	15 000	2 800	8 800	3 500
2036	15 100	2 800	8 800	3 500
2037	15 100	2 800	8 800	3 500
2038	15 100	2 800	8 800	3 500
2039	15 200	2 800	8 800	3 600

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Veränderung der Bevölkerung 2039 gegenüber 2019 nach Altersgruppen
in Prozent



Es ist demnach allgemein von einem Anstieg der Bevölkerung auszugehen, wobei nur ein sehr geringer Anstieg im Bereich der 18- bis unter 65-Jährigen prognostiziert wird.

III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften

Oberfläche:	im Wesentlichen eben;
Form:	rechteckig, kompakt, leichte Drehung nach Nordosten;
Mittlere Abmessungen:	ca. 23,0 x 13,0 m;
Baugrund:	nicht bekannt, gemäß Baugrube im Südosten kiesiger Sand, stehendes Wasser sichtbar, offensichtlich Grund- oder Regenwasser, geschätzt ca. 3 m tief, feine bzw. lehmige Bestandteile;
Grundwasser:	nicht bekannt;
Altlasten:	nicht bekannt, auftragsmäßig nicht abgeklärt;
Überschwemmungsgebiet:	nein
Denkmalschutz:	nein

III.1.3 Erschließung

Straße:	unmittelbar vor Grundstück, Randstreifen asphaltiert, Rest Frostschutzkies, diverse Pfützen, diese Zufahrt resultiert aus der Baumaßnahme der westlichen Reihenhausbebauung, mit der Folge von Streitigkeiten mit dem dortigen Bauträger, Zufahrt gesichert über Geh- und Fahrtrecht;
Wasser, Kanal:	vorhanden, Regenwasser versickert auf Grundstück bzw. wird zur Gartenbewässerung verwendet;
Strom-/Gasanschluss:	vorhanden
Fernsehanschluss:	Satellit
Telefon/Internet:	Glasfaseranschluss in Nähe vorhanden, Anschlussmöglichkeit gegeben;
Strom:	vorhanden;
Beiträge:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Neutraubling sind sämtliche Erschließungsbeiträge abgegolten.

III.1.4 Baurechtlicher Zustand

Gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan vom 14.02.2016 der Gemeinde Neutraubling liegt das zu bewertende Grundstück in einem allgemeinen Wohngebiet (WA), siehe Anlage [4].

Ferner existiert kein Bebauungsplan.

Das Baurecht richtet sich daher nach den Vorgaben des § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt.

Somit ist das Grundstück als baureifes Land im Sinne des § 5 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 zu bewerten.

III.1.5 Außenanlagen

Verkehrsflächen:

Zufahrt Norden	Betonquadratpflaster
Terrasse 1:	Godelmann Terrassenplatten, Beton, grau, anthrazit, überdacht, Aluminiumkonstruktion, Verschattung möglich, Markise fährt bei Wind automatisch ein;
Westseite:	geschlossen, Glas, Windschutz, Bilder von Terrassenüberdachung wurden übermittelt;
Terrasse 2:	grün eingefasst, befestigt, Godelmann Platten, später, Sonnenterrasse;
Entwässerung Verkehrsfläche:	unter Garage, befestigte Asphaltfläche, Geh- und Fahrtrecht vorhanden;

Grünflächen:

Allgemein:	Gartenfläche kaum einsehbar, nachrichtlich Grasflächen;
Einfahrtseitig:	schmales Pflanzbeet aktuell zugewachsen, Gras, grob, früher Buchsbaumbestand;
Zisterne:	großer Wassersammelschacht, Regenwasser;
Lage:	südlich in Grasfläche;
Zierholzbrunnen:	errichtet von Antragsteller, Pumpe eingebaut, Förderung Regenwasser aus Zisterne zur Gartenbewässerung;

Zäune:

Norden:	Maschendrahtzaun, dahinter, Blatthecke, Nachbar;
Westen:	wie vor, nahezu Grenzbebauung Garage, anschließend Thujenhecke, über ca. 2 m hoch;

III.2 Beschreibung Gebäude 1 – Doppelhaushälfte

III.2.1 Zweckbestimmung – Nutzung

Das Gebäude wurde zu Wohnzwecken errichtet und wird entsprechend genutzt.

III.2.2 Baujahr

Baujahr: ca. 11/2003, Bezugsfertigkeit ca. 06/2004;

III.2.3 Rohbau

Allgemein: Bauträgerobjekt, diverse Innenausbauten in Eigenarbeit;

Bauart: massiv, Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss;

Gründung: Stahlbetonbodenplatte

Außenwände: KG: Stahlbeton, insgesamt wasserdichter Keller;
EG/OG/DG: Ziegelmauerwerk

Innenwände: Ziegel

Decken: Stahlbeton

Dachkonstruktion: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl;

Dacheindeckung: Frankfurter Pfannen;

Treppen: dreiläufige Stahlbetontreppe, beschichtet, Natursteinoptik, Geländer, Edelstahl, Holzhandlauf;

Eingangspodest: Granitplatten, 2 Stufen;

III.2.4 Ausbau

III.2.4.1 Kellergeschoss

Boden:

Waschraum/Treppenhaus: Fliesen, Feinsteinzeug;

Restliche Räume: Fliesen

Wände: verputzt, gestrichen;

Decken: Filigranplatten, gespachtelt, gestrichen;

Fenster: Lichtschächte, Kunststoff, MEA, Isolierverglasung, Schalung;

Einfahrtsseitig: abgedeckt, feines Gitter, Schmutz und InsektenSchutz;

Waschraum: 2 Waschmaschinenanschlüsse, Waschbecken;

Elektroinstallation: unter Putz, Standard, Steckdosen, überdurchschnittlich;

Türen: Holzumfassungszargen, Holztüren, einfachere Ausführung;

Technische Ausstattung: Heizkörper in 2 Kellerräumen vorhanden;

Wasserenthärtungsanlage: eingebaut, ca. 2017;

III.2.4.2 Erdgeschoss

Boden: Fliesen, Feinsteinzeug, einheitlich im gesamten EG;

Wände: verputzt, gestrichen;

Decken: Stahlbetonfiligranplatten, gespachtelt, gestrichen;

Fenster: Kunststoff, Isolierverglasung;

Türen: Holzumfassungszargen, Holztüren, Edelstahlbeschläge;

Elektroinstallation: Standard, Baujahr;

Wohnen / 3 x Schlafen: Fernsehanschluss, Satellit;

Technische Ausstattung: Heizkörper, zusätzlich Fußboden temperierung, Rücklauf des Heizungssystems erwärmt Fußboden;

Gäste-WC: Hänge-WC, kleines Waschbecken;

Boden: gefliest

Wände: raumhoch gefliest;

Wintergarten: in Verbindung mit Rohbau durch Bauträger errichtet, zugeschlagen Wohnzimmer, Ecklastabtragung erfolgt über Holzbalken;

Fenster: Kunststoff

Dach: Pultdach

Dacheindeckung: Frankfurter Flachdachsteine;

III.2.4.3 Obergeschoss

Boden:	Laminat, Holzoptik;
Bad:	Eckbadewanne, niedrige Duschwanne, Waschbecken, Hänge-WC;
Boden:	gefliest
Wände:	raumhoch gefliest;
Technische Ausstattung:	Fußboden temperierung eingebaut;
Sonst:	wie EG;

III.2.4.4 Dachgeschoss

Allgemein:	großer Raum, Dachstudio;
Heizraum:	Gaszentralheizung, Waschbecken, Hänge-WC;
Boden:	Laminat
Wände:	verputzt, gestrichen;
Decken:	Paneele
Fenster:	
Giebelseitig:	groß, zweiflügelig, französischer Balkon;
Norden / Süden:	Dachflächenfenster
Elektroinstallation:	wie vor, Satelliten- und, Audioverkabelung vorhanden;

III.2.4.5 Fassaden

Allgemein:	verputzt, gestrichen, Flechtenbefall der Fassade insbesondere an den Wetterseiten sichtbar, Rollladenkästen und Deckenstöße setzen sich ab;
Fenster:	Kunststoff, weiß;

III.3 Beschreibung Gebäude 2 – Garage

III.3.1 Zweckbestimmung

Das Gebäude wurde zum Abstellen eines PKWs errichtet und wird entsprechend genutzt.

III.3.2 Baujahr

Baujahr: wie Wohnhaus;

III.3.3 Rohbau

Bauart: massiv, EG, Satteldach;

Allgemein: wie Wohnhaus;

III.3.4 Ausbau

Boden: Betonverbundsteinpflaster

Wände: verputzt, gestrichen;

Decken: Holzbalken, dazwischen, Spannplatte als Verkleidung;

Fenster: Kunststoff

Türen: Nebeneingangstüre

Tor: Sektionaltor, Kunststoff, elektrisch, Fernbedienung;

Dachstuhl:

Allgemein: gut nutzbar, Abstellraum;

Zugang: Holzeinklapptreppe;

Boden: Bretterlage

Dachschrägen: Dachstuhl vorhanden, Bretterschalung, darüber Dachpappe;

Fassade: wie Wohnhaus;

III.4 Baulicher Zustand

III.4.1 Wirtschaftliche Gestaltung

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Doppelhaushälfte, bestehend aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, einem Obergeschoß und einem nachrichtlich ausgebauten Dachgeschoß samt Einzelgarage.

Nach Betreten des Objekts von Norden gelangt man über eine Treppe in das Kellergeschoß, in dem sich neben einer Waschküche, ein größerer und ein kleinerer Kellerraum befinden.

Im Erdgeschoß gibt es ein Gäste-WC, eine Diele und eine Küche.

Dem Wohnzimmer liegen nach Süden ein Wintergarten sowie eine Terrasse vorgelagert.

Das Obergeschoß umfasst ein Bad mit Badewanne und Dusche, ein Elternschlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer.

Das Dachgeschoß wurde nachrichtlich zu einem Studioraum ausgebaut und ist über ein bodentiefes Fenster nach Westen großzügig belichtet.

Ferner dient es zur Unterbringung der Haustechnik in Form einer Gastherme und eines Pufferspeichers.

Die Garage bietet Platz zum Abstellen eines PKWs.

Der Garten gewährleistet ausreichend Platz zur freien Entfaltung und Erholung.

Insgesamt ist von einem uneingeschränkt marktgängigen Objekt auszugehen.



III.4.2 Nutzungsdauer

Für ein maßgebliches Fertigstellungsjahr in 2004 ergibt sich ein Gebäudealter von rund 19 Jahren.

Gemäß dem Modell der Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 beträgt die Gesamtnutzungsdauer eines Wohnhauses 80 Jahre.

Folglich beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer 61 Jahre.

Bei der Gesamtnutzungsdauer (GND) handelt es sich regelmäßig um eine Rechengröße, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit eines Gebäudes widerspiegelt und nicht deren tatsächliche Lebensdauer.

Ungeachtet dessen existieren Gebäude meist länger, als die Gesamtnutzungsdauer vermuten lässt, da sie in gewissen Zeitabständen umfassend saniert bzw. modernisiert werden, um sie weiterhin wirtschaftlich nutzen zu können.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kann durch Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen herbeigeführt werden.

Gleichermaßen mindern unterlassene Instandhaltungen, Baumängel bzw. -Schäden oder sonstige ertragsschwächende Einflüsse die Restnutzungsdauer.

Auf Grund des vergleichsweise geringen Gebäudealters wurden bis dato keine Lebensdauer verlängernden Maßnahmen umgesetzt.

Gegenteilige Merkmale waren entweder nicht ersichtlich oder werden im Folgekapitel fiktiv behoben, weshalb diesbezüglich kein Abschlag erfolgt.

Es verbleibt bei einer rechnerischen Restnutzungsdauer von 61 Jahren.

Die Garage stellt dabei eine wirtschaftliche Einheit mit dem Wohnhaus dar und teilt deshalb dessen Schicksal sowie auch dessen Restnutzungsdauer.



III.4.3 Baulicher Unterhaltungszustand

Etwaige im Rahmen der Gebäudebeschreibung aufgezeigte Problembereiche können als alterskonform und entsprechend vernachlässigbar in Bezug auf ihren Werteinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale betrachtet werden.

Vor dem Hintergrund, dass derartige Abnutzungserscheinungen bereits im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigt werden bzw. der Abnutzung durch eine entsprechend niedrigere Restnutzungsdauer Rechnung getragen wird, ist dies modellkonform.

Darüber hinaus fallen geringfügige Mängel, unter die Kategorie „laufende Instandhaltung“.

Auch wird ein durchschnittlicher Marktteilnehmer im Rahmen seiner Kaufpreisüberlegungen nicht sämtliche Kostenpunkte erkennen oder diese wertmindernd ansetzen.

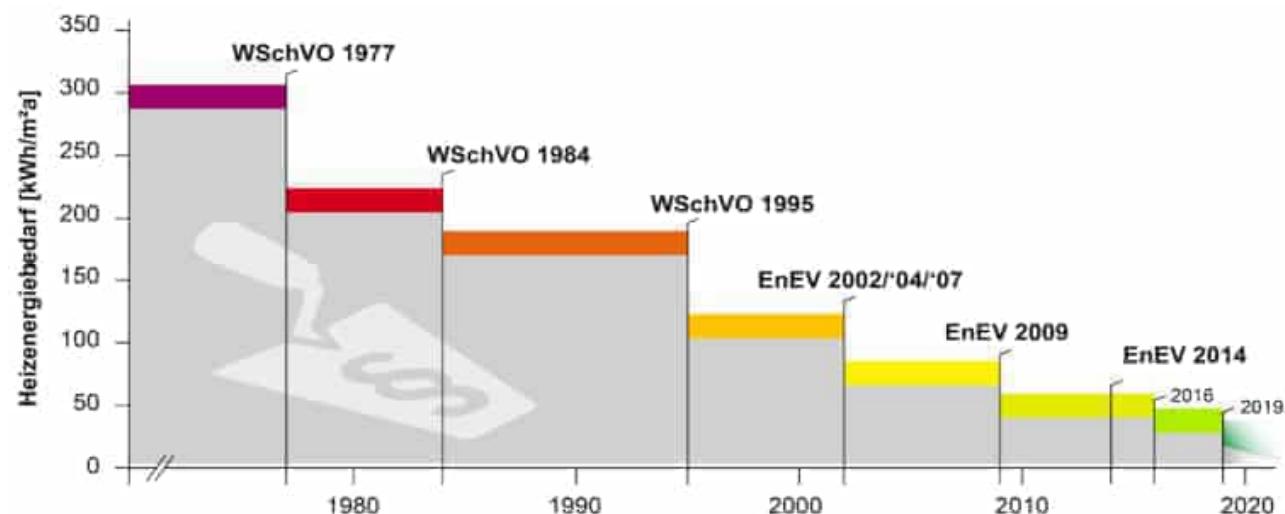
Ausgenommen in diesen Überlegungen und Gegebenheiten des Marktes sind bauliche Maßnahmen, die keinen zeitlichen Aufschub dulden und die Gebäudesubstanz schädigen.

Derartige indisponible Mängel sind nicht bekannt.

III.4.4 Energetische Eigenschaften

Es liegt der Unterfertigerin im Rahmen der Wertermittlung kein Energieausweis vor, der den Energiebedarf belegt.

Zum Stichtag gelten bereits die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes 2020, welches die Grenzwerte zum Heizenergieverbrauch der Energieeinsparverordnung 2014, mit Änderungen 2016, implementiert hat, was sich im Zeitverlauf wie folgt darstellt:



Auf Grund eines Baujahres um 2004 und dementsprechenden Eigenschaften der Gebäudehülle sowie der Haustechnik ist von annähernd zeitgemäßen energetischen Eigenschaften auszugehen.

Ungeachtet dessen ist diesbezüglich nicht von einem Werteinfluss auszugehen bzw. sind die energetischen Eigenschaften in der Baualtersgruppe enthalten.

IV. WERTERMITTlung

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gem. § 8 Abs. 1 ImmoWertV 2010 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die Wahl des maßgeblichen Verfahrens ist zu begründen.

Der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhäuser ist üblicherweise vom Sachwert abzuleiten, da die Eigennutzung und damit die Baukosten bei solchen Objekten regelmäßig im Vordergrund stehen.

Näheres zur Wahl des maßgeblichen Verfahrens sowie zur Plausibilitätsprüfung und Kennzahlenanalyse ist den Kapiteln IV.3 ff. zu entnehmen.

IV.1 Bodenwertermittlung

IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Eine Anwendung von Umrechnungskoeffizienten wird insbesondere dann erforderlich, wenn das Maß der baulichen Nutzung (GFZ bzw. wGFZ) oder die Grundstücksgröße und –tiefe vom Richtwert- bzw. Vergleichsgrundstück abweichen.

Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

IV.1.2 Bodenrichtwert

In der Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Regensburg ist für die betreffende Richtwertzone, zum Stichtag 01.01.2022, ein Wert von 470 €/m² dargestellt.

Dieser ist bezogen auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand, eine durchschnittliche Lage innerhalb des Gebiets, verknüpft mit durchschnittlichen Grundstückseigenschaften.

IV.1.3 Anpassung

Es handelt sich hierbei um Wohnbaugrundstück, welches schlussendlich in eine Sachwertermittlung, zusammen mit dem Gebäudewert, einfließt und in diesem Zusammenhang eine Marktanpassung erfährt.

Im Zuge einer modellkonformen Wertableitung ist gemäß Vorgaben des zuständigen Gutachterausschuss vom Bodenrichtwert auszugehen, wobei Anpassungen lediglich in Bezug auf die durch den Gutachterausschuss ausgewiesenen Merkmale vorzunehmen sind.

Konjunkturelle Preisabweichungen oder wertrelevante Umstände des Einzelfalls werden im Zuge der weiteren Wertableitung durch entsprechende Marktanpassungen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Anpassungen sind daher an dieser Stelle nicht vorzunehmen, wobei die Größe des Grundstücks innerhalb der Grenzen des Sachwertmodells des Gutachterausschusses liegt.

Abschließend ist zu verdeutlichen, dass es sich hierbei explizit nicht um einen marktüblichen Bodenwert handelt.

Darüber hinaus ist das Grundstück durch ein Geh- und Fahrtrecht belastet, dessen Werteinfluss gesondert unter Kapitel IV.3.1 behandelt wird.

IV.1.4 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Bezeichnung	Bodenwert 2023		
Richtwert Neutraubling-Gärtneriedlung, 01.01.2022, ebf;			
Flurstück 2099/515 - Rainstallweg 6b	298 m ²		
Wohnbaufläche	298 m ²	470 €/m ²	140.060 €
abzgl./zzgl. Rundung			- €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	298 m²	470 €/m²	140.060 €

IV.2 Sachwertermittlung

IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens

IV.2.1.1 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsgrundstückes umfasst den Bodenwert einschließlich der Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) der darauf befindlichen, nutzbaren Gebäude und baulichen Anlagen.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Bezugseinheit (BGF / m², BRI / m³, etc.) mit der entsprechenden Anzahl zu vervielfachen.

Gewöhnliche Kosten stellen die sogenannten Normalherstellungskosten dar, welche marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Normalherstellungskosten werden im Zeitverlauf in Richtlinien neu veröffentlicht und sind in der Regel unter Anwendung geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Die NHK sind daraufhin, unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 VI S. 1 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen wegen Alters zu mindern.

Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige, lineare Wertminderung zugrunde zu legen.

Im gegenständlichen Bewertungsfall beziehen sich die NHK sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauern auf die Vorgaben der SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

IV.2.1.2 Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert beschreibt ein fiktives Gebäude, das weiter an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist.

Hintergrund dafür ist der abweichende Wert eines bestimmten Gebäudes in unterschiedlichen Lagen.

Diese Marktanpassung ist in der Regel durch Anwendung eines zutreffenden Sachwertfaktors (§ 8 II Nr. 1, § 14 II Nr. 1 ImmoWertV) vorzunehmen, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (§ 193 V S. 2 Nr. 2 BauGB).

Es ist Aufgabe des zuständigen Gutachterausschusses solche SWF abzuleiten, welche sowohl positiv (>1) als auch negativ (<1) ausfallen können.

Dabei kommt es darauf an, ob der Wert eines Gebäudes auf dem gegenständlichen Grundstück vom Markt akzeptiert wird.

Erfahrungsgemäß werden niedrigpreise bzw. günstige Gebäude in eher niedrigen Richtwertzonen eher akzeptiert als Luxusimmobilien und umgekehrt.

Die Zahl der Gutachterausschüsse in Bayern, die derartige SWF ableiten ist zunehmend aber nicht flächendeckend, weshalb alternativ SWF von GAA heranzuziehen sind, die über ein ähnliches Bodenrichtwertniveau verfügen.

Unter Kapitel IV.2.2.3 ist die Ableitung des Sachwertfaktors nachzulesen.



IV.2.2 Wertrelevante Basisdaten

IV.2.2.1 Normalherstellungskosten

Wohnhaus:

Gebäudetyp: 2.11 – Doppelhäuser mit KG, EG, OG und vollausgebautes DG
Baunebenkosten: 17 % im Ansatz enthalten
Standardstufe: 3,0 von 5,0 gem. Gutachterausschuss Landkreis Regensburg
Sonstiges: Anpassungen an die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Dachgeschosses oder das individuelle Ausbauverhältnis (BGF zu WoFl) nach SW-RL 4.1.1.5 Abs. 2 und 5 sind gem. Gutachterausschuss Landkreis Regensburg nicht anzuwenden.

Garage:

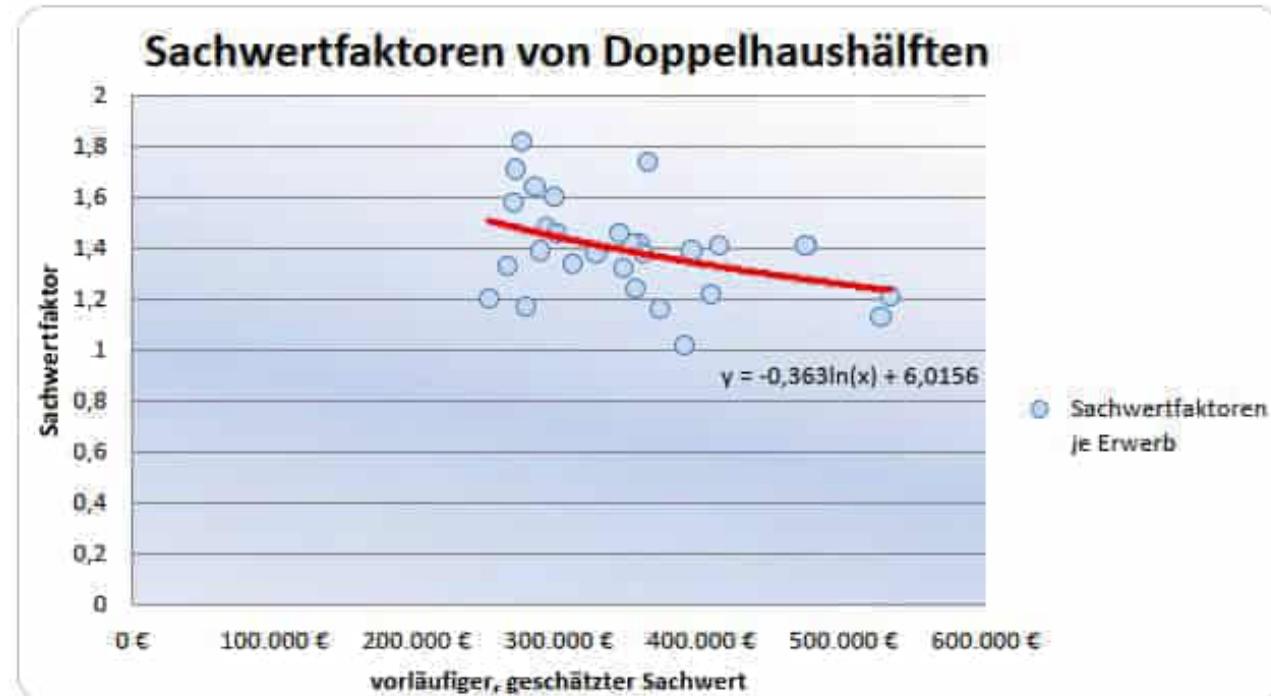
Gebäudetyp: 14.1 – Einzelgaragen
Baunebenkosten: 12 % im Ansatz enthalten
Standardstufe: 4 – Garagen in Massivbauweise

IV.2.2.2 Außenanlagen

Ansatz: Regelfall 3 bis 5 % gem. Vorgabe des Gutachterausschusses des Landkreises Regensburg im Rahmen des Sachwertmodells; Ausnahme 2 bis 7 %
Wahl: Aufgrund der aufwendigeren Gestaltung der Außenanlagen mit Pflanzbeeten, einer Erweiterung der Terrasse und einer Terrassenüberdachung wird ein Ansatz von 5 % gewählt.

IV.2.2.3 Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss der Landkreises Regensburg beschreibt zuletzt Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktoren über das Jahr 2020. Dabei werden Doppelhaushälften separat ausgewertet, was sich wie folgt darstellt:



Die weiteren Merkmale der Untersuchung stellen sich wie folgt dar:

	Wohnfläche [m ²]	Baujahr	Grundstücksgröße [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Vorläufiger Sachwert (gerundet) [€]	Sachwertfaktor
Spanne	98 – 159	1967 – 2014	159 – 761	135 – 600	251.000 – 533.000	1,02 – 1,82
Mittelwert	125	1999	404	304	350.000	1,39
Median	121	2000	403	280	345.000	1,39

Es zeigt sich, dass die vorliegenden Objekteigenschaften vollumfänglich innerhalb des Modells liegen. Die angegebene Regressionsgleichung bezieht sich ausschließlich auf den vorläufigen Sachwert und führt zu einem Mittelwert von 1,28.

Es fällt aus, dass die Eigenschaften des Bewertungsobjekt insbesondere im Hinblick auf den Bodenwert deutlich oberhalb des Durchschnitts liegen, was jedoch in Summe im vorläufigen Sachwert enthalten ist.

Eine Anpassung im Bereich des Mittelwerts der Auswertung ist daher schlüssig. Die Unterpflasterin legt den Sachwertfaktor mit 1,30 fest.

IV.2.3 Ermittlung Sachwert Grundstück

Sachwertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern nach NHK 2010

Ausgangsdaten:

Wertermittlungstichtag (Jahr)	2023	Wohnfläche (ohne Anbau)	0 m ²
Baujahr	2004	Wohnfläche pro Vollgeschoss (ohne Balkon)	0 m ²
BGF Wohnhaus (ohne Teilunterkellerungen und Anbau)	280 m ²	Wohnfläche im DG ca.	0 m ²
BGF Garage	29 m ²	^{*)} realisierbare bzw. tatsächliche Wfl., ggf. reduzierte Ansätze für "wohnraumähnliche" Räume.	
BGF Nebenge - nicht vorhanden			
BGF teil-KG - nicht vorhanden			

Gebäudetyp 2.11 : Doppel- und Reihenendhäuser mit KG, EG, OG und voll ausgebautem DG

1. NHK-Ansatz Wohnhaus

Nach sachverständiger Würdigung ist der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale zu ermitteln. Der Kostenanteil der Standardmerkmale errechnet sich aus dem gewählten Kostenkennwert (bzw. der Summe der gewichteten Kostenkennwerte) multipliziert mit dem Wägungsanteil am Gesamtbauwerk. Die Summe der Kostenanteile entspricht den vorläufigen NHK.

Standardmerkmale Wohnhaus	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 2.11					
		1	2	3	4	5	Kostenanteil
Außenwände	23%	615 €/m ²	685 €/m ²	785 €/m ²	945 €/m ²	1.180 €/m ²	181 €/m ²
Dacher	15%			100%			118 €/m ²
Außentüren und Fenster	11%			100%			86 €/m ²
Innenwände und -türen	11%			100%			86 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11%			100%			86 €/m ²
Fußböden	5%			100%			39 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9%			100%			71 €/m ²
Heizung	9%			100%			71 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6%			100%			47 €/m ²
vorl. NHK (Summe) , entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.					3,00		785 €/m²

1.1 Anpassungen des NHK-Ansatzes

1.1.1 Anpassung an den Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des ausgebauten DG

1.1.2 Individuelle Anpassung an das Ausbauverhältnis

1.1.3 Korrektur für freistehende Zweifamilienhäuser Zwischensumme	nicht erforderlich	0 €/m ²
		785 €/m ²
1.1.4 Sonstiges objektspezifische NHK	nicht erforderlich	0 €/m ²
		785 €/m ²

objektspezifische NHK, gerundet

785 €/m²

1.2 Objektspezifischer NHK-Ansatz für Teilunterkellerung

nicht vorhanden

1.3 Objektspezifischer NHK-Ansatz für das Nebengebäude

nicht vorhanden

1.4 NHK-Ansatz Garage

Gebäudetyp 14.1 (Standardstufen 1 und 2 sind nicht vergeben)

Beschreibung		Ansatz zu	Kostenkennwert	Kostenanteil
Standardstufe 3:	Fertiggarage	0%	245 €/m ²	
Standardstufe 4:	Garagen in Massivbauweise	100%	485 €/m ²	485 €/m ²
Standardstufe 5:	individuelle Garagen in Massivbauweise	0%	780 €/m ²	
objektspezifische NHK		100%		485 €/m ²

objektspezifische NHK, gerundet

485 €/m²

2. Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND) nach Anlage 3 SW-RL

2.1 Wohnhaus

Die GND ist in Abhängigkeit der Standardstufe zu wählen:

z.B. Standardstufe 1: 60 Jahre, Standardstufe 5: 80 Jahre.

Kostenkennwert	785 €/m ² bei Standardstufe	3	GND	70 Jahre
Kostenkennwert	945 €/m ² bei Standardstufe	4	GND	75 Jahre
objektsp. NHK	785 €/m ² gew. Standardstufe	3,00	GND	70,0 Jahre

Gesamtnutzungsdauer, gewichtet

Gesamtnutzungsdauer gem. Vorgaben des zuständigen GAA

70 Jahre

80 Jahre

3. Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL

Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit vom jeweiligen Zeitpunkt und Umfang der Maßnahmen nach sachverständigem Ermessen, noch zeitgemäße Bauteile sind entsprechend zu berücksichtigen.

3.1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselement	Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	max. 4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	max. 2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	max. 2
Modernisierung der Heizungsanlage	max. 2
Wärmedämmung der Außenwände	max. 4
Modernisierung von Bädern	max. 2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	max. 2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2
Summe Modernisierungspunkte	0,00

Summe Modernisierungspunkte (Modernisierungsgrad, gerundet auf 0,5 Punkte)

0,0

ursprüngliches Baujahr	2004
Wertermittlungsstichtag	2023
rechnerisches Gebäudealter (im Folgenden kurz "Alter", maximal die GND)	19 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer	61 Jahre

3.2 Modifizierte Restnutzungsdauer

Die modifizierte Restnutzungsdauer (mod. RND) ergibt sich nach folgender Formel:

$$a \times \frac{100}{GND} \times Alter^2 - b \times Alter + c \times \frac{GND}{100} = \text{mod. RND}$$

Die Variablen a, b und c werden entsprechend des jeweiligen Modernisierungsgrads und rechnerischen Gebäudealters nach Anlage 4 SW-RL interpoliert.

Im vorliegenden Fall entspricht

a = 0,0125
b = 2,625
c = 152,50

Es ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 77,77 Jahren.

3.3 Anzusetzende Restnutzungsdauer

Die modifizierte RND ist entsprechend Anlage 4 SW-RL nur anwendbar, wenn das relative Alter (in % der GND, entspr. der linearen Alterswertminderung) bei mindestens 60% liegt.
(Zwischenwerte wurden in Abhängigkeit des Modernisierungsgrades interpoliert.)

Das relative Alter beträgt hier 24% der Restnutzungsdauer.

Somit ist die gerechnete RND von 61,00 Jahren ansetzbar.

Die modellkonform ermittelte RND entspricht dem Zeitraum, in dem das Objekt voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, und wird gerundet auf volle Jahre angesetzt.

anzusetzende Restnutzungsdauer **61 Jahre**

4. lineare Alterswertminderung

Alterswertminderung	<u>80 Jahre</u>	-	<u>61 Jahre</u>	x 100%	= rd.	24%
---------------------	-----------------	---	-----------------	--------	-------	-----

5. Baupreisindex

<https://www.bki.de/baupreisindex.html>

Index für Wohngebäude zum Wertermittlungsstichtag, Basis 2015	<u>154,7</u>	=	<u>1,717</u>
	<u>90,1</u>		

6. Sachwert der baulichen Anlagen

Wohnhaus	280 m ² BGF x	785 €/m ²	x	1.717	377.392 €
Garage	29 m ² BGF x	485 €/m ²	x	1.717	24.149 €
Herstellungskosten					401.542 €
Alterswertminderung				24%	96.370 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten					305.172 €
Außenanlagen, pauschal				5%	15.259 €
Sachwert der baulichen Anlagen					320.430 €

7. Sachwert

Bezeichnung	Verkehrswert 2023
Sachwert der baulichen Anlagen	320.430 €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	140.060 €
vorläufiger Sachwert	460.490 €
Marktanpassung - Sachwertfaktor	1,30
zzgl. / abzgl. Rundung	3 €
Marktangepasster Sachwert	598.640 €

IV.3 Ableitung des Verkehrswertes

IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Zuge der Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV kann eine Werterhöhung bzw. Wertminderung auf Grund von boG erfolgen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Eine solche Anpassung hat für alle angewandten Verfahren gleichermaßen zu erfolgen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst.

Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (Art. 6 Abs. 1 SW-RL).

Beispielhaft können eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Pflichten sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

An dieser Stelle ist das unter Kapitel II.4 erwähnte Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers der angrenzenden Doppelhaushälfte wertmindernd zu berücksichtigen.

Dies, weil die Zufahrtsfläche nicht exklusiv genutzt werden kann und insbesondere das Abstellen eines Fahrzeugs nicht möglich ist.

Die einschlägige Fachliteratur beschreibt folgende Abschläge, je nach Grad der Beeinträchtigung:

Betroffenheit	Wegerechtsfläche
sehr geringe	bis 5 %
geringe	5 bis 15 %
mittlere	15 bis 30 %
stärkere	30 bis 50 %
dauernde starke Einschränkung	> 50 %

Die betreffende Fläche in Form der nördlichen Zufahrt wurde überschlägig im Bayern Atlas mit rund 80 m² bemessen.

Die Einschränkung, verglichen mit einer uneingeschränkt nutzbaren Fläche, wird vorliegend als „mittel“ angesehen, weshalb sich die Unterfertigerin nach sachverständigem Ermessen zu einem Wertabschlag von rund 25 % entschieden hat:

$$80 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 470 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 25 \% \quad = \quad 9.400 \text{ €}$$

Darüber hinaus ist auftragsgemäß der Wert des Zubehörs zu schätzen, wofür zu konstatieren ist, das solches nicht ersichtlich war oder bekannt ist.

Sämtliche Ausstattungen des Grundstücks sind mit dem Ansatz der Außenanlagen abgegolten.

IV.3.2 Zusammenstellung der Werte

Bezeichnung	Verkehrswert 2023
marktangepasster Sachwert	598.640 €
abzgl. boG ⁵ - Geh- und Fahrtrecht	-9.400 €
zzgl. / abzgl. Rundung	-240 €
Sachwert / Verkehrswert⁶	589.000 €

KENNZAHLEN – BEZOGEN AUF DEN UNBELASTETEN VERKEHRSWERT (OHNE BOG)⁷

Verkehrswert je m ² Mietfläche	Sachwert 598.640 €	: Mietfläche 143 m ²	= 4.186 €/m ²
Rohertragsvervielfältiger	Sachwert 598.640 €	: Rohertrag 16.200 €/Jahr	= 37,0 -fach
Gebäudewert je m ² Mietfläche	Gebäudewert 458.580 €	: Mietfläche 143 m ²	= 3.207 €/m ²
Grundstückswertanteil	Bodenwert 140.060 €	: Sachwert 598.640 €	= 23 %
Bruttoanfangsrendite	Rohertrag 16.200 €/Jahr	: Sachwert 598.640 €	= 2,7 %
Nettoanfangsrendite	Reinertrag 13.726 €/Jahr	: Sachwert inkl. NK ⁸ 598.640 €	= 2,3 %

⁵ Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal⁶ Gerundet auf volle 1.000 €⁷ Ertragszahlen siehe Kapitel IV.3.3⁸ Erwerbsnebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer, etc.) pauschal ca. 5,5 %

IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung

Es wurde zusätzlich - zur Plausibilisierung - intern eine Ertragswertermittlung auf Basis marktüblich erzielbarer Erträge durchgeführt, welche sich zusammengefasst wie folgt darstellt:

Rohertrag ⁹				16.200 €
Bewirtschaftungskosten ¹⁰	16.200 €	*	15,27 % ./. .	2.474 €
Bodenwertverzinsung	140.060 €	*	1,75 % ./. .	2.451 €
Reinertrag				11.275 €
Restnutzungsdauer	61 Jahre			
Liegenschaftszinssatz ¹¹	1,75 %			
Barwertfaktor der Kapitalisierung	$\frac{q^n - 1}{q^n * (q-1)} = \frac{1,88137}{0,05042} =$			37,3110
Reinertrag			Barwertfaktor	
Ertragswert der baulichen Anlagen	11.275 €	*	37,3110	= 420.682 €
objektspez. angepasster Bodenrichtwert				140.060 €
zzgl. / abzgl. Rundung				-2 €
vorläufiger Ertragswert				560.740 €

Damit bewegen sich die hier ermittelten Werte, sowohl belastet als auch unbelastet, auf Augenhöhe, wobei der marktangepasste Sachwert lediglich rund 6 % höher ausfällt als der Ertragswert.

Eine gewisse Abweichung zu Gunsten des Sachwertes ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern regelmäßig zu beobachten, wobei die Annäherung der beiden Werte für sich die vorliegende Wertermittlung plausibel ist.

Zusätzlich wurden Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Regensburg angefragt, wobei zwei Datensätze über Doppelhaushälften in Neutraubling zur Verfügung gestellt wurden.

Diese weisen folgende wesentliche Eigenschaften auf:

Datum	Grundstück	Baujahr	Wohnfläche	Kaufpreis	Pro m ²
21.01.2022	231 m ²	2013	112 m ²	620.000 €	5.536 €
19.07.2022	257 m ²	2007	115 m ²	575.000 €	5.000 €

Zunächst ist festzustellen, dass der sich hier ergebende marktangepasste Sachwert mit 598.640 € zwischen den beiden Objekten liegt, was insgesamt für ein schlüssiges Preisniveau spricht.

⁹ gem. IMV Mieten-Datenbank

¹⁰ gem. Ertragswert-Richtlinie

¹¹ gem. IVD bzw. Marktberichten von Gutachterausschüssen

Dass die Kennzahl mit 4.186 €/m² geringer ausfällt, ist einerseits auf Grund des etwas älteren Baujahres und insbesondere auf die mit 143 m² größere Wohnfläche zurückzuführen.

In diesem Zusammenhang ist zu konstatieren, dass der Kaufpreis pro m² mit zunehmender Wohnfläche regelmäßig sinkt.

Diese größere Wohnfläche ergibt sich vorliegend insbesondere aus dem Studioraum im Dachgeschoss; ohne dessen Fläche läge der Wert bei über 5.800 € pro m² und damit oberhalb der Vergleichsobjekte.

Lässt man diesen jedoch außer Betracht, ergäbe sich im Sachwertverfahren ein Gebäude mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss, welches entsprechend geringere Normalherstellungskosten aufweist und zu einem Wert von gut 5.300 €/m² führt.

Da der ausgebauten Raum zweifelsfrei einen wertrelevanten Einfluss hat, ist ein Wert zwischen den beiden vorbeschriebenen Betrachtungen schlüssig.

Vor diesem Hintergrund ist der ermittelte Verkehrswert uneingeschränkt plausibel.



IV.3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück **Rainstallweg 6 b, 93073 Neutraubling – Flurstück 2099/515, Gemarkung Neutraubling** wurde zum **Wertermittlungsstichtag 13. Januar 2023** wie folgt ermittelt:

589.000 €
(fünfhundertneunundachtzigtausend Euro)

Mangels Innenbesichtigung basiert dieser Verkehrswert auf der Annahme eines ordnungsgemäß instandgehaltenen Zustands sowie eines entsprechend den Planunterlagen und dem Zeitgeschmack des Baujahres entsprechenden Ausbaus.

Vorstehendes Gutachten wurde von der Unterzeichnerin als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, persönlich bzw. unter ihrer Anleitung, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Die Sachverständige hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht.

Diese darf nur zweckgebunden verwendet werden, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.

██████████ 24. April 2023

██████████

██████████