



Öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt am Main  
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors  
Immobiliengutachter HypZert F für finanzwirtschaftliche Zwecke

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück



Aktenzeichen: 1 K 95/23  
Verkehrswert: **445.000 €**  
**In Worten: vierhundertfünfundvierzigtausend Euro**  
Auftraggeber: Amtsgericht Regensburg  
Vollstreckungsgericht  
Objektart: Eigentumswohnung  
Anschrift: Sedanstraße 13  
93055 Regensburg  
Wertermittlungstichtag: 13.11.2023  
Qualitätstichtag: 13.11.2023  
Tag der Ortsbesichtigung: 13.11.2023

**Eric Reuter**  
Frankfurt am Main  
Erstellt am 15.01.2024



---

Adresse Kaiserstraße 39, 60329 Frankfurt am Main  
Festnetz +49 69 – 300 773 72  
E-Mail [info@immobilienbewertung-reuter.de](mailto:info@immobilienbewertung-reuter.de)  
Homepage [www.immobiliengewertung-reuter.de](http://www.immobiliengewertung-reuter.de)



<b>1. VORBEMERKUNGEN</b>	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Objekt	3
1.3 Eigentümer/-in	3
1.4 Datum des Auftrages	3
1.5 Zweck und Art des Gutachtens	3
1.6 Ortsbesichtigung	3
1.7 Wertermittlungsstichtag	3
1.8 Qualitätsstichtag	3
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte	4
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB	4
1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	4
1.12 Allgemeine Hinweise	5
<b>2. ZUSAMMENFASSUNG</b>	6
<b>3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN</b>	7
3.1 Grundbuchangaben (Wohnungsgrundbuch)	7
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße	7
3.3 Bestandsverzeichnis	7
3.4 Abteilung I Eigentümer/in	7
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten	7
3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch	8
3.7 Teilungserklärung	9
3.8 Wirtschaftsplan/ Protokolle ETV	9
<b>4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG</b>	10
4.1 Makrolage	10
4.2 Mikrolage	11
4.3 Beurteilung Wohnlage	12
<b>5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS</b>	13
5.1 Grundstücksmerkmale	13
5.2 Altlasten	13
5.3 Immissionen	13
5.4 Außenanlagen	14
<b>6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG</b>	15
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	15
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)	15
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	15



6.4	Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV) .....	16
6.5	Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.) .....	16
<b>7.</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b> .....	<b>17</b>
7.1	Zusammenfassende Darstellung der Bebauung .....	17
7.2	Baubeschreibung .....	17
7.3	Beurteilung der baulichen Anlagen .....	19
<b>8.</b>	<b>ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	<b>20</b>
<b>9.</b>	<b>WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT</b> .....	<b>22</b>
<b>10.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG</b> .....	<b>24</b>
<b>11.</b>	<b>ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)</b> .....	<b>26</b>
<b>12.</b>	<b>VERGLEICHSWERTERMITTLUNG (§§ 24 – 26 ImmoWertV)</b> .....	<b>27</b>
12.1	Erläuterungen zum Vergleichswert .....	27
<b>13.</b>	<b>PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES</b> .....	<b>31</b>
13.1	Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses .....	31
13.2	Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit .....	32
13.3	Marktgängigkeit und Verwertbarkeit .....	32
<b>14.</b>	<b>VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b> .....	<b>33</b>
<b>15.</b>	<b>LITERATURVERZEICHNIS</b> .....	<b>34</b>
15.1	Literatur .....	34
15.2	Rechtsgrundlagen .....	34
15.3	Sonstiges .....	34
<b>16.</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>35</b>
	Anhang I – Fotodokumentation .....	36
	Anhang II – Makrolage, Mikrolage .....	37
	Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte .....	38
	Anhang IV – Grundrisse/ Ansicht/ Schnitt .....	39
	Anhang V – Beantwortung der Nebenaufgaben .....	44



## **1. VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht  
93066 Regensburg

### **1.2 Objekt**

Eigentumswohnung  
Sedanstraße 13  
93055 Regensburg

Interne Gutachtennummer - AGR-066-2023-93055

### **1.3 Eigentümer/-in**

anonymisiert

### **1.4 Datum des Auftrages**

19.09.2023 mit Beschluss vom 18.09.2023

### **1.5 Zweck und Art des Gutachtens**

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Regensburg (Geschäftsnummer 1 K 95/23) vom 18.09.2023 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes eingeholt werden.

Der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist zu schätzen.

### **1.6 Ortsbesichtigung**

Tag der Ortsbesichtigung 13.11.2023

Anwesende: Eric Reuter (Gutachter)

Umfang der Besichtigung Der Bewertungsgegenstand wurde nur von außen besichtigt. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen sowie des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Die zum Ortstermin eingeladenen Parteien sind zum Besichtigungstermin nicht erschienen.  
Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht ermöglicht.

### **1.7 Wertermittlungstichtag**

13.11.2023

### **1.8 Qualitätsstichtag**

13.11.2023



### 1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

### 1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde kein mitzuversteigerndes Zubehör vorgefunden. Im Rahmen der Wertermittlung wird der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs mit **0 €** ausgewiesen.

### 1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
<b>Unterlagen vom Auftraggeber</b>	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung – Amtsgericht Regensburg	19.09.2023
Grundbuchauszug	11.08.2023
Beschluss – Zwangsversteigerungsverfahren 1 K 95/23	18.09.2023
<b>Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte</b>	
Altlastenauskunft – Umweltamt Stadt Regensburg	06.12.2023
Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss Regensburg	11.01.2023
Auskunft über den Erschließungszustand – Stadtkämmerei Regensburg	04.12.2023
Auskunft zum Bauplanungsrecht – Stadtplanungsamt Regensburg	11.12.2023
Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige, IVD-Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten	Januar 2023
Denkmalliste des Bayern-Atlas	04.01.2023
Flurkarte Bayern, Maßstab 1:1000, on-geo GmbH	13.10.2023
Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Regensburg	03.07.2023
Immobilienmarktbericht Bayern 2022	Juni 2022
Immobilienreport Regensburg, Sparkasse Regensburg	2022
Kaufkraft 2023 - Michael Bauer Research GmbH	2023
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	05.01.2023
Teilungserklärung UR-Nr. 3385/2000	11.12.2000
Teilungserklärung 1. Nachtrag UR-Nr. 2351/2015	04.12.2015
Teilungserklärung 2. Nachtrag UR-Nr. 2418/2016	29.11.2016
vdp Research GmbH, PLZ 93055	04.01.2023
<b>Sonstiges</b>	
Dokumentation zum Ortstermin	13.11.2023
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	13.11.2023



## 1.12 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und / oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens entsprechend zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003).

Diese Wertermittlung ist zum oben genannten Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine etwaige Weitergabe an Dritte darf nur nach Zustimmung durch den Verfasser erfolgen. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrundeliegenden Angaben und der vorgenommenen Bewertung sowie für die Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Auftraggeber sowie den das Gutachten erstellenden Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grunds und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes werden unterstellt.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Objektes erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen sowie Auskünften der zuständigen Behörden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme.

Es wurden keine Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Die im Gutachten aufgeführten Flächenangaben des Grundstückes wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.



## 2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil an einem Mehrfamilienhaus mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 1.2 im 2. Obergeschoss und zwei Kellerabteilen im Untergeschoss. Die Adresse des Bewertungsobjektes lautet „Sedanstraße 13, 93055 Regensburg“.

Das Baujahr des Gebäudes wird anhand der Aktenlage und des äußeren Anscheins mit ca. 1900 geschätzt. Das Gebäude ist freistehend angebaut und verfügt über 3 Wohn- und eine Gewerbeeinheit. Der Grundriss der Wohnung entspricht noch den heutigen Wohnanforderungen. Zum Bewertungsobjekt gehören 2 Garagen.

Die Wohnfläche wurde dem Grundriss mit ca. 81 m<sup>2</sup> entnommen und auf der Basis von Nutzflächenfaktoren plausibilisiert. Im Rahmen des Ortstermins konnte von außen kein offensichtlicher Instandhaltungstau festgestellt werden, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der Ausstattungsstandard der Wohneinheit ist nicht bekannt, wird aber aufgrund des Baujahres und des äußeren Anscheins als durchschnittlich angenommen.

Regensburg ist die viertgrößte Stadt Bayerns und sowohl mit PKW als auch mit Zug sehr gut angebunden. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtbezirk Ostenviertel von Regensburg. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Ortsbereichs mit offener Bebauung, gutem Straßenbild und Gebäudezustand und mit ausreichend Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es besteht eine sehr gute Infrastruktur und eine gute Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **sehr gute** Wohnlage eingeschätzt.

Wohnlage:	sehr gut
Ausstattung:	k.A.
Objektzustand:	angenommen durchschnittlich
Vermietbarkeit:	normal
Verwertbarkeit:	normal
Drittverwendungsfähigkeit:	normal

### Hinweis:

Ein Wirtschaftsplan oder Protokolle zur Eigentümerversammlung lagen zur Wertermittlung nicht vor. Gegebenenfalls findet die Verwaltung der Liegenschaft in Eigenverwaltung statt.



### 3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

#### 3.1 Grundbuchangaben (Wohnungsgrundbuch)

Grundbuchauszug vom: 11.08.2023  
Letzte Änderung: 11.08.2023  
Amtsgericht: Regensburg  
Grundbuch von: Regensburg  
Band: -  
Blatt: 48599

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m <sup>2</sup>
1	Regensburg	-	2181/2	Sedanstraße 13 Gebäude- und Freifläche	800
<b>Miteigentumsanteil</b>					<b>1/6</b>

Zu bewertender Anteil	133,33
-----------------------	--------

#### 3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße konnte anhand des Grundbuches, der Teilungserklärung, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt werden. Die Identität des Bewertungsobjektes ist aufgrund des fehlenden Aufteilungsplanes zweifelhaft.

#### 3.3 Bestandsverzeichnis

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) vorhanden.

Im Grundbuch ist folgendes im Bestandsverzeichnis bestimmt:

*„1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Regensburg, Flurstück 2181/2, Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche, Lage Sedanstraße 13 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 2 im zweiten Obergeschoss samt zwei Kellerräumen und zwei Garagen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.2; für jeden Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 11.12.2000 URNr. G 3385/2000 Notar X Regensburg, vom 04.12.2015 URNr. F 2351/2015 Notar X, Regensburg und vom 29.11.2016 URNr. F 2418/2016 Notar X, Regensburg Bezug genommen; übertragen aus Blatt 18710; eingetragen am 21.08.2017.“*

#### 3.4 Abteilung I Eigentümer/in

Grundbuchangaben anonymisiert

#### 3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II der Grundbücher sind folgende Eintragungen vorhanden:





#### Lfd. Nr. 1 – Vorkaufsrecht

Die Belastung betrifft die Lfd. Nr. 1. Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

„Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für den jeweiligen Eigentümer der Einheit Nr. 1.1 (BVNr. 1 in Blatt 48598); gemäß Bewilligung vom 11.12.2000 URNr. G 3385/2000 Notar X, Regensburg und vom 04.12.2015 URNr. F 2351/2015 Notar X, Regensburg, eingetragen am 21.08.2017.“

#### Beurteilung:

Die Eintragungsbewilligung lag vor. Ein Vorkaufsrecht im Allgemeinen räumt dem Berechtigten die Befugnis ein, eine bestimmte Sache zu denselben Bedingungen zu erwerben, die der Verkäufer in einem Kaufvertrag mit einem Dritten rechtswirksam vereinbart hat (Dr. Roland Fischer: Verkehrswertermittlung von Grundstücken).

Gemäß allgemeiner Marktanschauung wirkt sich ein Vorkaufsrecht weder wertmindernd noch werterhöhend auf den Verkehrswert aus. Aufgrund der ggf. abschreckenden Wirkung auf einen potenziellen Käufer ist allenfalls die Marktgängigkeit eingeschränkt, da die Vermarktungszeit verlängert wird, der Verkehrswert wird dadurch i.d.R. aber nicht beeinflusst (Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn, Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, 6. Aufl., Neuwied 2005, 248; vgl. im Übrigen Meiß in ZfV 1980, 83.).

#### Lfd. Nr. 2 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die Belastung betrifft die Lfd. Nr. 1. Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 1 K 95/23); eingetragen am 11.08.2023.“

#### Beurteilung:

Wird eine Zwangsversteigerung vom Gericht angeordnet, so hat das Gericht das Grundbuchamt, um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen. Dieser Vermerk soll verhindern, dass der Schuldner nach Anordnung der Zwangsversteigerung noch Verfügungen über das Grundstück trifft, die die Versteigerungsinteressen oder den Erwerber benachteiligen könnten. Durch den Vermerk tritt keine Grundbuchsperrung ein, Belastungen sind also weiterhin möglich.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteeinfluss.

### **3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch**

Der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Bewertungsstichtag bezüglich des Objektes keine Änderungen vorgenommen worden sind.

Eintragungen in **Abteilung III** sind für den Verkehrswert nicht relevant und bleiben daher in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.



### **3.7 Teilungserklärung**

Die Teilungserklärung mit der UR-Nr. 3385/2000 vom 11.12.2000 lag vor. Der 1. Nachtrag UR-Nr. 2351/2015 vom 04.12.2015 lag vor. Der 2. Nachtrag UR-Nr. 2418/2016 vom 29.11.2016 lag ebenfalls vor.

Für das Bewertungsobjekt sind u.a. folgende wesentliche Bestimmungen vorhanden:

- 1/6 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2.Obergeschoss samt zwei Kellerräumen und zwei Garagen, im Aufteilungsplan je mit Nr. 1.2 bezeichnet (Wohnung 2, Nummerierung und Anzahl Keller/Garagen im 1.Nachtrag berichtigt)
- Alle Sondereigentümer sind zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung ihres Sondereigentums verpflichtet.
- Die gemeinschaftlichen Unkosten sind im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen (soweit nicht der Verbrauch durch Messeinrichtungen festgestellt werden kann).
- Reparatur- und Wartungsmaßnahmen an Fenstern und Türen und Balkonen und Terrassen im räumlichen Bereich eines Wohnungseigentümers obliegen ohne Rücksicht auf die Ursache dem Wohnungseigentümer.
- Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes im Wohneigentum bedarf es der schriftlichen Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer.
- Die Veräußerung bedarf keiner Zustimmung.
- Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt durch die Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer, soweit nicht ein Verwalter bestellt ist.
- Eine Eigentümerversammlung kann von jedem Wohnungseigentümer einberufen werden. Das Stimmrecht bestimmt sich nach der Größe der jeweiligen MEA.

#### **Hinweis**

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.07.2013 und der Aufteilungsplan vom 03.06.2013 lagen zur Wertermittlung vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Sondereigentum an den Bereichen im 2. Obergeschoss Nr. 1.2 (Wohnung 2) begründet wurde und zum Wertermittlungstichtag besteht.

### **3.8 Wirtschaftsplan/ Protokolle ETV**

Ein Wirtschaftsplan bzw. Protokolle zur Eigentümerversammlung konnten nicht recherchiert werden.

#### **Verwaltungskosten**

Die Höhe der Verwaltungskosten ist nicht bekannt.

#### **Erhaltungsrücklage**

Die Höhe der Erhaltungsrücklage ist nicht bekannt.



## 4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

### 4.1 Makrolage

Bundesland	Bayern
Stadt	Regensburg
Regierungsbezirk	Oberpfalz
Einwohnerzahl	157.443 Einwohner zum Stand: 31.12.2022 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)
Kaufkraft pro Einwohner	29.174 € – Regensburg 29.209 € – Bayern 26.870 € – Deutschland (Quelle: © 2023 Michael Bauer Research GmbH)
Kaufkraftindex	108,6 – Regensburg 108,7 – Bayern 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2023 Michael Bauer Research GmbH)
Arbeitslosenquote	4,1 % - Regensburg 3,3 % - Bayern 5,7 % - Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Oktober 2023)
Demographische Entwicklung	Gemäß Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose (2017 bis 2040) für die Stadt Regensburg +8 %.

### Lagebeschreibung

Regensburg ist die Hauptstadt des Regierungsbezirks Oberpfalz und steht mit rd. 152.000 Einwohnern an vierter Stelle der bayrischen Großstädte hinter München, Nürnberg und Augsburg. An die Stadt Regensburg grenzen die Gemeinden bzw. Städte Lappersdorf, Zeitlarn, Wenzenbach, Tegernheim, Barbing, Neutraubling, Obertraubling, Pentling, Sinzing und Pettendorf.

Wirtschaftlich ist Regensburg stark vom verarbeitenden Gewerbe aus den Bereichen Automobilbau, Maschinenbau, Elektrotechnik, Mikroelektronik geprägt. Zu den großen Unternehmen der Stadt gehören Bayernwerk, BMW, Continental, Vitesco Technologies, Siemens, Infineon, Osram, Maschinenfabrik Reinhausen, BSH-Hausgeräte, Schneider Electric, die SGB-SMIT Holding, die Deutsche Telekom und Andritz. Im nahegelegenen Neutraubling befindet sich die Krones AG.

Mit dem Autobahnkreuz Regensburg und dem Regensburger Hauptbahnhof ist die Stadt ein Autobahn- und Eisenbahnknotenpunkt in Ostbayern. Regensburg wird erschlossen durch die BAB 3 (Köln – Passau) und die BAB 93 (Hof – Rosenheim) sowie die Bundesstraße B 8, B 15, B 16 und B 15. Am Regensburger Hauptbahnhof verkehren ICE, IC, RE und RB, teilweise in stündlicher Taktung, in Richtung München, Nürnberg, Weiden und Ingolstadt.



## 4.2 Mikrolage

Stadtbezirk	Ostenviertel
Umgebung	Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist überwiegend durch Mehrfamilienhäuser in gelockerter Bauweise geprägt.
Lage im Ort/Umland	Zentrum von Regensburg (Neupfarrplatz) ca. 1,2 km entfernt Zentrum von Nürnberg ca. 113 km entfernt Zentrum von München ca. 126 km entfernt

### Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle (Weißenburgstraße) befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung.
Bahn	Der Hauptbahnhof Regensburg befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung. Dort besteht umfassender Anschluss an den Regional- und Fernverkehr (ICE, IC, RE, RB).
Straße	Das Grundstück mit dem Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße mit Straßenbeleuchtung und separaten Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur Anschlussstelle Regensburg-Prüfening (BAB 3) ist ca. 3,1 km entfernt.
Bundestraße	Die nächste Auffahrt zur Bundesstraße B 15 befindet sich in ca. 0,2 km Entfernung.
Flughafen	Die Entfernung zum Flughafen München beträgt ca. 102 km.

### Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung als **gut** eingeschätzt werden.

### Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 0,9 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Ausmaß vorhanden und fußläufig erreichbar.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Das nächste größere Einkaufszentrum (Donau-Einkaufszentrum) mit rd. 55.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung.
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 0,1 km Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 0,4 km Entfernung.
Krankenhaus	Das Universitätsklinikum Regensburg befindet sich in ca. 5,0 km Entfernung.
Kindergarten	Ein Kindergarten befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung.



---

Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 0,4 km Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule (Gymnasium) befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Universität Regensburg) befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung.
Freizeitangebot	Das Freizeitangebot in Regensburg ist stadttypisch gut ausgeprägt und insgesamt als umfangreich zu bezeichnen mit z.B. Sehenswürdigkeiten, Kino, Parkanlagen und Sportangeboten.  Regensburg verfügt über ein gutes gastronomisches Angebot.
Kulturangebot	In Regensburg befindet sich ein umfangreiches Kulturangebot mit Theater, Oper und Museen.

#### Beurteilung Infrastruktur

Zusammenfassend kann die Infrastruktur als **sehr gut** eingeschätzt werden.

#### **4.3 Beurteilung Wohnlage**

Regensburg ist die viertgrößte Stadt Bayerns und sowohl mit PKW als auch mit Zug sehr gut angebunden. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtbezirk Ostenviertel von Regensburg. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Ortsbereichs mit offener Bebauung, gutem Straßenbild und Gebäudezustand und mit ausreichend Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es besteht eine sehr gute Infrastruktur und eine gute Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **sehr gute** Wohnlage eingeschätzt.



## 5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

### 5.1 Grundstücksmerkmale

#### Grundstücksgröße

800 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksgröße gemäß Grundbuch

#### Erschließungszustand

Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz (Erdkabel)
Gas	k.A.
Telekommunikation	Telefon- und Internetanschluss

#### Grundstücksgestalt

Das Grundstück weist einen nahezu rechteckigen Zuschnitt auf. Die Länge der Straßenseite beträgt ca. 23,5 m.

#### Grenzverhältnisse

Es besteht Grenzbebauung durch die Garagen des Bewertungsobjektes an der östlichen Flurstücksgrenze. Ein historisch vorhandener Überbau war im Rahmen der Ortsbesichtigung und anhand der Aktenlage nicht erkennbar, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

#### Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist überwiegend eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren augenscheinlich nicht vorhanden.

### 5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft des Umweltamtes der Stadt Regensburg vom 06.12.2023 ist das Grundstück Sedanstraße 13 in 93055 Regensburg, Flur-Nr. 2181/2 der Gemarkung Regensburg nicht im Altlastenkataster erfasst.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Altlasten aus.

### 5.3 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Wohnnutzung beeinträchtigende Immissionen, verursacht durch PKW, Bahn- oder Fluglärm festgestellt.



## **5.4 Außenanlagen**

### **Einfriedung**

Das Grundstück ist straßenseitig durch eine Zaun-Maueranlage eingefriedet. Die Zufahrt ist offen. Die nördliche Grundstücksgrenze ist durch eine Mauer eingefriedet. Die südliche Grundstücksgrenze ist mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Die östliche Grundstücksgrenze ist durch Garagen eingefriedet.

### **Bodenbefestigung**

Die Zufahrt zum Gebäude und der Innenhof sind mit Asphaltbelag befestigt.

### **Anpflanzungen**

Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind mit Rasen und Sträuchern bewachsen und wirken durchschnittlich gepflegt.

### **Einstellplätze**

Das Gebäude verfügt über 7 Garagenstellplätze. Auf dem Innenhof bestehen zusätzlich Stellplatzmöglichkeiten. Dem Bewertungsgegenstand sind die Garagen 1 und 2 zugeordnet. Es bestehen Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenland.

### **Fazit**

Die Außenanlagen wirken in Summe durchschnittlich instandgehalten.



## **6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG**

### **6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)**

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

### **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)**

#### **Flächennutzungsplan**

Gemäß Online-Auskunft des Geoportals der Stadt Regensburg (Abrufdatum 04.01.2023) befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes. Das Bewertungsobjekt liegt in einer im Flächennutzungsplan als „besonderes Wohngebiet“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) dargestellten Fläche.

#### **Bebauungsplan**

Gemäß Auskunft des Stadtplanungsamtes Regensburg vom 11.12.2023 befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes von Regensburg.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

### **6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)**

#### **Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte**

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 2 des Gutachtens

#### **Baulasten**

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Derartige Lasten werden durch Eintragungen als Grunddienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuchs dinglich gesichert.

Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privat-rechtlichen Ansprüche.

#### **Nutzung des Objektes, ggf. Historie**

Die Wohneinheit war zum Bewertungsstichtag vermutlich zu wohnzwecken an Familienangehörige überlassen. Es ist nicht bekannt, ob ein Mietvertrag abgeschlossen wurde.

#### **Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag**

Ein Mietvertrag zum Bewertungsobjekt konnte zum Stichtag nicht recherchiert werden.





#### **6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)**

Seit dem 01.01.2018 werden in Bayern keine Beiträge zur Finanzierung der Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung mehr erhoben. Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. eine entsprechende Stellplatzabläse bezahlt wurde.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Regensburg vom 04.12.2023 ist die Sedanstraße als Erschließungsanlage bereits erstmalig endgültig hergestellt. Es fallen keine Erschließungsbeiträge mehr an. Entsprechend wird für die Wertermittlung von einem nach BauGB und KAG erschließungs- und anschlussbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

#### **6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)**

##### **Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren**

Gemäß Auskunft des Stadtplanungsamtes Regensburg vom 11.12.2023 ist das Grundstück zum Stichtag nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

##### **Denkmalschutz**

Gemäß Auskunft des Stadtplanungsamtes Regensburg vom 11.12.2023 ist das Bewertungsobjekt kein eingetragenes Einzeldenkmal.

##### **Sonstiges**

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.



## 7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

### 7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil an einem Mehrfamilienhaus mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 1.2 im 2. Obergeschoss und zwei Kellerabteilen im Untergeschoss. Das Baujahr des Gebäudes wird anhand der Aktenlage und des äußeren Anscheins mit ca. 1900 geschätzt. Das Gebäude ist freistehend angebaut und verfügt über 3 Wohn- und eine Gewerbeeinheit. Der Grundriss der Wohnung entspricht noch den heutigen Wohnanforderungen. Zum Bewertungsobjekt gehören 2 Garagen.

Die Wohnfläche wurde dem Grundriss mit ca. 81 m<sup>2</sup> entnommen und auf der Basis von Nutzflächenfaktoren plausibilisiert. Im Rahmen des Ortstermins konnte kein offensichtlicher Instandhaltungsstau festgestellt werden, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der Ausstattungsstandard der Wohneinheit ist nicht bekannt, wird aber aufgrund des Baujahres und des äußeren Anscheins als durchschnittlich angenommen.

### Hinweis zur Baugenehmigung

Die Baugenehmigung lag zum Bewertungszeitpunkt nicht vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Bei dieser Wertermittlung wird daher die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Sofern diese wider Erwarten nicht gegeben sein sollte, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen.

### 7.2 Baubeschreibung

Objektart	Mehrfamilienhaus geteilt nach WEG
Baujahr	ca. 1900 (geschätzt aufgrund der vorgefundenen Bausubstanz/Umgebungsbebauung)
Wohn- Nutzfläche	rd. 81 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Grundrissgestaltung	<p>Die tatsächliche Grundrissituation konnte im Ortstermin nicht mit den recherchierten Grundrissen abgeglichen werden.</p> <p>Der Antritt der Wohneinheit erfolgt über einen Flur. Vom Flur erfolgt die Erschließung der Küche, des Badezimmers und des Schlafzimmers. Das Wohnzimmer wird über die Küche erschlossen. Der Abstellraum ist nicht direkt über die Wohnung erschlossen, sondern wird über das allgemeine Treppenhaus erreicht.</p> <p>Das Badezimmer verfügt über eine natürliche Belichtung und Belüftung.</p>
Erschließung	<p>Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine innenliegende Treppe.</p> <p>Im 2.Obergeschoss befinden sich 2 Wohneinheiten.</p>



**Hinweis:** Zur Bewertung lagen keine Bauunterlagen vor. Die Baubeschreibung erfolgt auf Basis des äußeren Anscheins im Rahmen der Ortsbesichtigung.

### **Rohbaukonstruktion**

Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Keller	unterkellert, Außenwände vermutlich aus Vollziegeln, d = 65 cm
Fassade	Lochfassade
Außenwände	vermutlich Vollziegel d = 45 cm
Innenwände	tragend – vermutlich Ziegel d = 30 - 38 cm nicht tragend – vermutlich Ziegel oder Bims d = 19 cm
Decken	vermutlich Holzbalkendecke
Lichte Höhen	2.OG – 2,94 m
Treppen	Holztreppe
Dachkonstruktion	Walmdachaufbau mit Blendgiebel
Dacheindeckung	k.A., nicht ersichtlich

### **Ausbau der Wohneinheit**

Barrierefreiheit	k.A.
Fußböden	k.A.
Oberfläche Decken	k.A.
Oberfläche Innenwände	k.A.
Türen	Hauseingangstür – Holztür mit Glasausschnitt und Oberlicht Wohnungstür – Holztür Innentüren – k.A.
Fenster	k.A., vermutlich Holzfenster mit Isolierverglasung

### **Technische Ausrüstung**

Elektroinstallation	k.A.
Sanitärinstallation	k.A.
Ausstattung Küchen	k.A.
Heizungsinstallation	k.A.
Hinweis Rauchmelder:	Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden.  Es ist nicht bekannt, ob Rauchmelder installiert sind.
Sonstiges	-



Weitere bauliche Anlagen Keine

Energieausweis Ein Energieausweis lag nicht vor.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt Anforderungen an die energetische Qualität von Neu- und Bestandsgebäuden. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

### 7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

#### **Bau- und Unterhaltungszustand**

Das Gebäude befindet sich, gemäß äußerem Anschein, insgesamt in einem durchschnittlichen baulichen Zustand. Ob alle Gewerke funktionstüchtig sind, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Im Rahmen des Ortstermins konnte kein offensichtlicher Instandhaltungsstau festgestellt werden, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

#### **Ausstattungsstandard**

Der Ausstattungsstandard ist nicht bekannt und wird aufgrund des Baujahres und des äußeren Eindrucks in Summe als durchschnittlich eingeschätzt. Die Allgemeinflächen befinden sich in einem baujahrestypischen und normalen Zustand. Es ist nicht bekannt ob das Kellerabteil nutzbar und trocken ist.

#### **Energetischer Zustand**

Das Gebäude wurde gemäß dem äußeren Anschein nach bisher nur unwesentlich energetisch modernisiert. Ein Energieausweis lag nicht vor. Der energetische Zustand kann somit nicht abschließend beurteilt werden.

#### **Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit**

Der Grundriss der Wohneinheit (gemäß Aktenlage) wird nach Einschätzung des Sachverständigen, den heutigen Anforderungen an Wohnen noch gerecht.

#### **Sanierungsmaßnahmen**

Es sind keine durchgeführten Sanierungsmaßnahmen bekannt.

#### **Belichtung und Belüftung**

Die Küche wurde als Durchgangszimmer konzipiert. Alle Räume verfügen über eine natürliche Belichtung und Belüftung.



## 8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

### Abkürzungen / Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Bereiche a-b)
BRI	Brutto-Rauminhalt
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
NFF	Nutzflächenfaktor (WNF/GF)
WNF	Wohn-Nutzfläche
WF	Wohnfläche
g	Gewerbliche Nutzung
w	Wohnwirtschaftliche Nutzung

### Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

Die Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt. Ein Neuaußmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

### Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Grundfläche im Dachgeschoss wird angerechnet, wenn diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist, z.B. als Lager- und Abstellfläche oder Raum für betriebstechnische Anlagen. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m im First behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Dafür müssen eine feste Decke und die Zugänglichkeit gegeben sein.

### Grundlage der nachfolgenden Angaben

Die BGF (gemäß DIN 277, Ausgabe 2016) wurde der Liegenschaftskarte entnommen.

Gebäude	Geschoss	Faktor	Bereich*	BGF in m <sup>2</sup>
Sedanstraße 13	2.Obergeschoss	1,0	A + B	209

\*Bereich A: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

\*Bereich B: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

\*Bereich C: nicht überdeckt



### Wohn- Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzfläche wurde den Grundrisskizzen durch den Sachverständigen entnommen und anhand geeigneter Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Lage	Art	Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	Wohnfläche	Flur	5,4
2. Obergeschoss	Wohnfläche	Badezimmer	9,85
2. Obergeschoss	Wohnfläche	Küche	24,07
2. Obergeschoss	Wohnfläche	Wohnzimmer	20,4
2. Obergeschoss	Wohnfläche	Schlafzimmer	20,05
2. Obergeschoss	Wohnfläche	Abstellraum	1,52
<b>Summe</b>			<b>81,29</b>

Gemäß Grundrisskizze beträgt die Wohnfläche rd. 81 m<sup>2</sup>.

### Hinweis:

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es könnten Abweichungen bei der Wohn- bzw. Nutzfläche vorliegen. Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche ist dennoch plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde. Technik- und Verkehrsflächen bleiben bei der Wohn- und Nutzflächenermittlung unberücksichtigt.

Die Wohnfläche für die Wohneinheiten 2.Obergeschoss werden in Summe mit 158,19 m<sup>2</sup> bzw. rd. 158 m<sup>2</sup> angegeben. Nutzflächenfaktoren für Wohngebäude werden in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben. Der Nutzflächenfaktor ergibt sich wie folgt:

Geschoss	Wohn-/Nutzfläche	BGF	NFF
2. Obergeschoss	rd. 158 m <sup>2</sup>	rd. 209 m <sup>2</sup>	0,76

Auf Basis der BGF und der Wohn- bzw. Nutzfläche ergibt sich ein Nutzflächenfaktor von rd. 0,76. Es handelt es sich um ein typischen Nutzungsverhältnis. Die Wohn- bzw. Nutzfläche kann als plausibel erachtet werden.

Auf die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO wird mangels Zielführung verzichtet.



## **9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT**

### Gesamtmarkt

Für den individuellen Wohnungsbau ist der Bedarf der Bevölkerung nach angemessenem und bezahlbarem Wohnraum maßgebend. Aktuell wirken sich die multiplen Belastungsfaktoren wie der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, die hohe Inflation, die damit einhergehende restriktive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und die auch in langen Laufzeiten deutlich gestiegenen Zinsen negativ auf den deutschen Immobilienmarkt aus. Steigende Zinsen führen sowohl bei Investoren als auch bei den privaten Haushalten zu einer geringeren Nachfrage nach Immobilien.

Für die sinkende Nachfrage nach Wohneigentum sind die steigenden Kreditzinsen in Kombination mit den nach wie vor hohen Immobilienpreisen sowie die gestiegenen Baukosten als Hauptursache zu nennen. Dies führt zu einer Kaufzurückhaltung der privaten Haushalte. Aber auch auf dem Bestandsmarkt kommt es durch die gestiegenen Finanzierungskosten, gerade in den Märkten, die in den vergangenen Jahren durch stark steigende Preise gekennzeichnet gewesen sind, zu einem Nachfragerückgang nach selbst genutztem Wohneigentum.

Während die Neubautätigkeit aufgrund der angestiegenen Baukosten zurückgeht, besteht die vorhandene Überschussnachfrage nach Wohnraum fort.

### Immobilienmarkt Deutschland

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19 Pandemie seit Januar 2020 und den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt und die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt. Der deutsche Immobilienmarkt wies bis Anfang 2022 insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und hohe Nachfrage sorgten für eine anhaltende Dynamik. Die Nachfrage von Investoren nach Sachwerten war trotz Einschränkungen weiterhin sehr hoch.

Seit Anfang 2022 haben die Zinsen für zehnjährige Immobiliendarlehen von rd. 1,0 % auf etwa 4,0 % Anfang Januar 2023 effektiv zugelegt. Seit November 2023 ist ein leichter Abfall der Zinsen auf aktuell etwa 3,5 % zu beobachten. Lieferkettenprobleme, Rohstoffknappheit durch den Ukraine-Krieg und die Corona-Pandemie sorgten für hohe Inflationsraten. Infolgedessen sind Immobilienfinanzierungen deutlich teurer gegenüber den Vorjahren geworden.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Im dritten Quartal 2023 verzeichnete der vdp-Immobilienpreisindex auf dem deutschen Immobilienmarkt weiterhin Anzeichen einer Abkühlung mit einem Preisrückgang von 7,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im Vergleich zum zweiten Quartal 2023 reduzierte sich der Index um 1,7 %. Diese Entwicklung ist Ausdruck einer nach wie vor bestehenden Unsicherheit über die wirtschaftlichen Aussichten. Die Preise für Wohnimmobilien nahmen gegenüber dem dritten Quartal 2022 um 6,3 % und gegenüber dem direkten Vorquartal um 1,7 % ab. Dabei entwickelten sich die Preise von selbst genutztem Wohneigentum und von Mehrfamilienhäusern recht ähnlich. Im gesamten Bundesgebiet überstieg die Nachfrage auf den regionalen Mietmärkten das Angebot, abzulesen an steigenden Neuvertragsmieten in den Top 7-Städten. Im Vergleich zum Vorquartal erhöhte sich der dazugehörige Index um 1,4 %, im Vergleich zum Vorjahr um 5,9 %.



### Immobilienmarkt Bayern

Der bayerische Wohnimmobilienmarkt ist seit vielen Jahren von konstanten Rahmenbedingungen geprägt. Dazu gehören u.a. ein stabiler Arbeitsmarkt und eine weiter leicht steigende Bevölkerungszahl. Das mit Abstand größte Marktvolumen am bayerischen Immobilienmarkt entfällt auf Oberbayern. Gemäß Immobilienmarktbericht Bayern 2022 ist die Anzahl an Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr mit 158.502 Verkaufsfällen nahezu stabil geblieben (Vorjahr 157.568). Der Geldumsatz ist dabei von rd. 60,5 Mrd. € auf rd. 71,7 Mrd. € gestiegen. Den höchsten Umsatz hat dabei Oberbayern mit rd. 39,71 Mrd. €, wobei dabei allein rd. 18,85 Mrd. € auf München entfallen. 2021 wurden in Bayern in Summe 2.726 Transaktionen von Mehrfamilienhäusern registriert. Der Geldumsatz ist dabei von 4,46 Mrd. € auf 5,43 Mrd. € gestiegen. Für das Jahr 2022 liegen bisher keine detaillierten Transaktionsdaten vor.

Der mittlere Wohnflächenpreis für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) wurde 2021 in Bayern mit 3.000 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Der höchste durchschnittliche Kaufpreis wurde mit 5.000 €/m<sup>2</sup> in Oberbayern bzw. mit 9.100 €/m<sup>2</sup> in München registriert. In der Oberpfalz lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 2.500 €/m<sup>2</sup> bzw. 4.400 €/m<sup>2</sup> in Regensburg.

### Immobilienmarkt Regensburg

Regensburg ist ein dynamischer Wirtschafts-, Hochschul-, bzw. Forschungsstandort und dadurch auch ein begehrter Wohnstandort. Die bevorzugten Wohnlagen in Regensburg befinden sich in den Bereichen Innenstadt, Westenviertel, Stadthof, Steinweg-Pfaffenstein sowie Winzer-Kager.

Das seit Jahren anhaltend belebte Interesse, sowohl nach Eigentums- und auch Mietwohnungen auf dem lokalen Immobilienmarkt, hat zu einem kontinuierlichen Anstieg der Kauf- sowie Mietpreise geführt. Gemäß REMAX Immobilienmarktbericht 2023 konnten im Jahr 2022 erstmals fallende Kaufpreise beobachtet werden. In der Stadt Regensburg wurde für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2022 ein Rückgang von 12 % der durchschnittlichen Kaufpreise registriert. Besonders betroffen von den Preisrückgängen sind gemäß Marktbericht ältere Objekte aus den 1950er bis 1970er Jahren. Hohe Betriebs- und Sanierungskosten, zur Herstellung eines energetisch zeitgemäßen Zustands führen zu Preisabschlägen.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023 für die Stadt Regensburg wurden im Jahr 2022 in Summe 1.282 Kaufverträge registriert. Die Anzahl der Transaktionen ist damit um 21 % im Vergleich zum Vorjahr gefallen (1.621 Fälle). Die Anzahl der Transaktionen von Eigentumswohnungen im Jahr 2022 hat dabei mit 849 Verträgen einen Anteil von rd. 66 %. Die Anzahl an Kauffällen für Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 28 % gesunken. Der Geldumsatz ist dabei von rd. 392,2 Mio. € auf rd. 279,1 Mio. € gesunken, was rd. -29 % entspricht. Im Bezirk Ostenviertel lag der mittlere Preis für Eigentumswohnungen bei 5.335 €/m<sup>2</sup>.





## 10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

### Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

### Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

### Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

### Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.



### **Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)**

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

### **Hinweis**

Bei Verkehrswertgutachten die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft getreten. Jedoch hat das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten Verordnung keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung in Landesrecht zu überführen mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen BauGB, Gutachterausschussverordnung etc.

Es wird sich im Rahmen der Wertermittlung auf die Daten und rechtlichen Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses bezogen. Sofern der Gutachterausschuss noch Daten auf Basis der alten ImmoWertV veröffentlicht hat, wird im Sinne der Modellkonformität auf Basis der alten ImmoWertV gearbeitet.



## **11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)**

### **Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)**

Als maßgebliches Wertermittlungsverfahren wird für die vorliegende Objektart der Vergleichswert als wertbestimmendes Verfahren herangezogen, da sich potenzielle Käufer derartiger Immobilien vordergründig an Vergleichskaufpreisen orientieren. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens steht eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen zur Verfügung. Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt daher auf Basis des Vergleichswertes.

### **Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV)**

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 7 Abs. 1 ImmoWertV erfolgt durch geeignete Vergleichspreise, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, vorerst ohne Berücksichtigung wertrelevanter objektspezifischer Besonderheiten des Objekts.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

### Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird ein Sicherheitsabschlag vorgenommen. Die Erläuterung des Sicherheitsabschlag erfolgt unter dem jeweiligen Verfahren.

*(Siehe: Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage, Hrsg.: Bernd Stumpe/Hans-Georg Tillmann, Stand: April 2014)*



## **12. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG (§§ 24 – 26 ImmoWertV)**

### **12.1 Erläuterungen zum Vergleichswert**

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte konnte eine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen in der gegenständlichen bzw. in vergleichbaren Lagen übermittelt werden. Die Kaufpreise sind auf einen Quadratmeter-Wohnfläche bezogen. Die vorliegenden Kaufpreise sind für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts geeignet, da sie mit dem Wertermittlungsobjekt regional vergleichbar sind und die sonstigen Merkmale im Wesentlichen den Merkmalen des Bewertungsobjektes entsprechen.



Angaben zum Objekt	
Baujahr des Objekts	ca. 1900
Wohnfläche	81,29 m <sup>2</sup>
Wohnlage	sehr gut
Ausstattungsstandard	k.A.
Gebäudetyp	Eigentumswohnung
Sonstiges	unvermietet

Vergleichskaufpreise des Gutachterausschuss							
Nr.	Datum	Baujahr	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis je FE in €/m <sup>2</sup>	Abschlag Vermietung	Abschlag Konjunktur	Angepasster Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
1	04.07.2022	1863	67,30	4.903	0,0%	-7,5%	4.536
2	26.07.2022	1813	66,79	7.201	+10,0%	-7,5%	7.381
3	07.12.2022	1834	70,55	7.073	+10,0%	-4,8%	7.441
4	29.03.2023	1860	63,60	6.352	0,0%	-2,0%	6.225
5	07.08.2023	1829	86,11	6.736	0,0%	0,0%	6.736

<b>Minimum</b>	4.536
<b>Median</b>	6.736
<b>Mittelwert</b>	6.464
<b>Maximum</b>	7.441

<b>Standardabweichung</b>	1.188 €/m <sup>2</sup>
<b>Variationskoeffizient</b>	0,18

2-fache Standardabweichung Spanne von 4.088 €/m<sup>2</sup>  
bis 8.839 €/m<sup>2</sup>

Alle Kaufpreise liegen innerhalb der 2-fachen Standardabweichung.  
Es wird kein Kaufpreis aussortiert.

<b>Angemessener Vergleichswert</b>	<b>5.500 €/m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche	81,29 m <sup>2</sup>
Vorläufiger Vergleichswert	447.095 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Keine

<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	447.095 €
Sicherheitsabschlag	-44.710 €
Rundung	-2.386 €
<b>Vergleichswert (gerundet, ohne Stellplatz)</b>	<b>400.000 €</b>
Garage	+45.000 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>445.000 €</b>



### Erläuterung zum Vergleichspreis:

Die Vergleichspreise wurden vom zuständigen Gutachterausschuss am 11.01.2024 übermittelt. Die Vergleichspreise verfügen über folgende Kriterien:

- Vergleichsobjekte in sehr guten Wohnlagen (Altstadt, Altstadtrand)
- Baujahre vor 1900
- Eigentumswohnungen
- vermietet und unvermietet
- Werte in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnfläche rd. 64 bis rd. 86 m<sup>2</sup>
- Beurkundete Kauffälle ab 07/2022 – 08/2023

### **Begründung des Ansatzes**

#### Konjunkturelle Anpassung

Die Kaufpreise liegen wurden alle ab Juli 2022 bis Oktober 2023 verzeichnet und wurden damit nach der Zinswende getätigt. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden keine Indexreihen für den Zeitraum von 2022 auf 2023 veröffentlicht. Es wird sich daher auf die Veröffentlichungen des vdp gestützt. Gemäß vdp-Immobilienpreisindex haben sich die Preise für Eigentumswohnungen in den Top 7-Standorten erstmals im Q4 2022 signifikant verschlechtert. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch die Preise in Regensburg in entsprechendem Maße gefallen sind. Die vergleichspreise werden sind daher gemäß Einschätzung des Sachverständigen nicht unmittelbar anwendbar und werden angepasst.

Quartal	Index	Veränderung zum Vorquartal	Änderung zum Q4 2023
Q3 2022	244,7	-0,20%	-7,5%
Q4 2022	238,6	-2,56%	-4,8%
Q1 2023	232,1	-2,80%	-2,0%
Q2 2023	230,9	-0,52%	-1,4%
Q3 2023	227,6	-1,45%	0,0%

#### Anpassung Vermietungsstatus

Die Vergleichsobjekte Nr. 2 und 3 sind vermietet und somit nicht sofort bezugsfähig. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde keine Unterscheidung zwischen vermieteten und unvermieteten Wohneigentum vorgenommen. Im Grundstücksmarktberichtes der Stadt Regensburg wurde mangels einer ausreichenden Anzahl verlässlicher Angaben nicht zwischen eigengenutzten und fremdvermieteten Wohnungen hinsichtlich des Wertverhältnisses differenziert. Gemäß den Erfahrungswerten des Sachverständigen und Auswertungen anderer Gutachterausschüsse werden vermietete Eigentumswohnungen im Schnitt zwischen 10 % bis 30 % niedriger gehandelt, im Vergleich zu unvermieteten Eigentumswohnungen. Aufgrund des Vermietungsstatus und den damit verbundenen Einschränkungen sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren, wird ein Zuschlag von rd. 10 % auf die Kaufpreise vorgenommen und als angemessen betrachtet.

Die Vergleichsobjekte sind hinsichtlich der Lage und des Baujahres mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Ein Zu- oder Abschlag ist daher nicht notwendig. Für das Bewertungsobjekt wird ein Vergleichswert im unteren Bereich der Spanne in Höhe von **5.500 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche, im Rahmen der Vergleichswertermittlung in Ansatz gebracht. Der eingeschätzte Vergleichswert



wird unter Berücksichtigung der recherchierten Marktdaten und der nachfolgend dargestellten Gegebenheiten des Objektes als marktüblich und plausibel eingeschätzt:

- sehr gute Wohnlage
- Lage im 2. Obergeschoss
- Ausrichtung der Wohneinheit
- Verkauf im unvermieteten Zustand
- Größe der Wohnung
- Zuschnitt
- Zustand des Gemeinschaftseigentums.

### **Sicherheitsabschlag aufgrund fehlende Innenbesichtigung**

Die zu bewertende Wohneinheit konnte nicht begangen werden. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand der Wohneinheit sind dem Sachverständigen daher nicht bekannt. Der Versuch, eine Innenbesichtigung durchzuführen, scheiterte aufgrund einer Zutrittsverweigerung der geladenen Parteien. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung der Wohneinheit andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz,
- Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf
- sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können. Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung in Höhe von 10 % des vorläufigen Vergleichswertes vorgenommen.

447.095 € x 10 % = **rd. 44.710 €**

Der Sicherheitsabschlag wird im Anschluss bei der Ableitung des Vergleichswertes in das Gutachten einbezogen.

### Wertermittlung Garagenstellplätze

Gemäß Grundstücksmarktbericht für die Stadt Regensburg 2023 lagen Kaufpreise für Garagen im Wiederverkauf zwischen 10.000 bis 35.000 €, i.M. bei 22.500 € in guten Lagen. Der Wert der beiden Garagen wird daher in Anlehnung an die Veröffentlichungen des Gutachterausschuss pauschal mit jeweils **22.500 €** angesetzt.



### 13. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

#### 13.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Vergleichswertermittlung abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wurde ein vorläufiger Vergleichswert in Höhe von **447.095 €** bzw. rd. **5.500 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche ermittelt.

Es wurde zur Plausibilisierung des Bewertungsergebnisses Marktdaten recherchiert.

#### Marktdaten / Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
Grundstücksmarktbericht der Stadt Regensburg 2023	Eigentumswohnungen im Wiederverkauf gute Lage Baujahr bis 1918 Datenstand 2022 46 bis 100 m <sup>2</sup> Wfl.	4.020 bis 7.520 €/m <sup>2</sup>	5.950 €/m <sup>2</sup>
	Ostenviertel Datenstand 2022	-	5.335 €/m <sup>2</sup>
	Innenstadt Datenstand 2022	-	5.946 €/m <sup>2</sup>
REMAX Immobilienmarktbericht Region Regensburg 2023/2024	Stadt Regensburg Eigentumswohnungen Ostenviertel gute Lage	3.300 bis 5.300 €/m <sup>2</sup>	-
	Altstadt sehr gute Lage	5.700 bis 7.600 €/m <sup>2</sup>	-
LBS-Preisspiegel 2023 Regensburg Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	Mittlere bis gute Wohnlage, 3 Zimmer, Wohnfläche ca. 80 Quadratmeter, ohne Garage/Stellplatz, keine Steuermodelle	3.800 bis 6.000 €/m <sup>2</sup>	4.600 €/m <sup>2</sup>
vdpResearch GmbH 08/2023	Regensburg, PLZ 93055 Eigentumswohnungen gute bis sehr gute Lage	4.870 bis 8.065 €/m <sup>2</sup>	-
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien 93055 Regensburg, Sedanstr. 13	Objektart Eigentumswohnung Wohnfläche 81 Grundstücksfläche 800 Baujahr 1900 Ausstattung normal Zustand durchschnittlich Mindestangebote 6	3.841 bis 5.118 €/m <sup>2</sup>	4.434 €/m <sup>2</sup>

Der ermittelte vorläufige Wert (ohne Sicherheitsabschlag) liegt im mittleren bis oberen Bereich der genannten Spannenwerte und wird insbesondere aufgrund der Objektgröße in Verbindung mit der sehr guten Lage als plausibel eingeschätzt.





### **13.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit**

Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt auf die Nutzungsart Wohnen und ggf. nicht störendes Gewerbe aber die Nutzbarkeit durch Dritte ist gegeben und wird als normal beurteilt.

### **13.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit**

Das Objekt ist vermietbar und verwertbar. Die energetischen Eigenschaften des Objektes können nicht beurteilt werden. Dieser Umstand kann Auswirkungen auf die Marktgängigkeit und Nachhaltigkeit der Immobilien haben. Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund seiner Standort- / Lagemerkmale für die ausgeübte und mögliche Nutzung als insgesamt durchschnittlich zu bezeichnen.



#### **14. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**

§ 194 BauGB - Verkehrswert

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

##### Ergebnisse der Wertermittlung

Vergleichswert Wohnung	400.000	EUR
Vergleichswert Garagen	45.000	EUR

Aufgrund der Art und Nutzung des Bewertungsobjektes, den Marktgepflogenheiten und in Ansehung der einschlägigen Literatur, bildet das Vergleichswertverfahren das wertbestimmende Verfahren.

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB:

**EUR 445.000,00**

**In Worten: Euro vierhundertfünfundvierzigtausend**

##### Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Kein Werteeinfluss vorhanden.



## 15. LITERATURVERZEICHNIS

### 15.1 Literatur

- **BKI-Baukosten**, Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400 DIN 276)
- **Bienert, Wagner**, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beileihungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraumieten
- **Schaper/Moll-Amrein**, Wertermittlungsverfahren Basiswissen für Einsteiger
- **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß** „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Vahlen Verlag
- **Stumpe/Tillmann**, Versteigerung und Wertermittlung
- **Tillmann/ Kleiber**, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung
- **Tillmann/Seitz**, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- **Völkner**, Verkehrswertnahe Wertermittlung

### 15.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – **BauGB**, in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung – **BauNVO**, in der aktuellen Fassung
- Landesbauordnung – **LBO** in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz – **GEG** in der aktuellen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021

### 15.3 Sonstiges

- **BKI-Kostenplaner**, Software zur Baukostenermittlung;  
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



## 16. ANLAGEN

### Anlagenverzeichnis

- Anhang I      Fotodokumentation
- Anhang II     Makrolage, Mikrolage (openstreetmaps)
- Anhang III    Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anhang IV    Grundrisse/ Ansicht/ Schnitt
- Anhang V     Beantwortung der Nebenaufgaben



## Anhang I – Fotodokumentation



Straßenansicht



Rückwärtige Ansicht, Hauseingang



Garagen



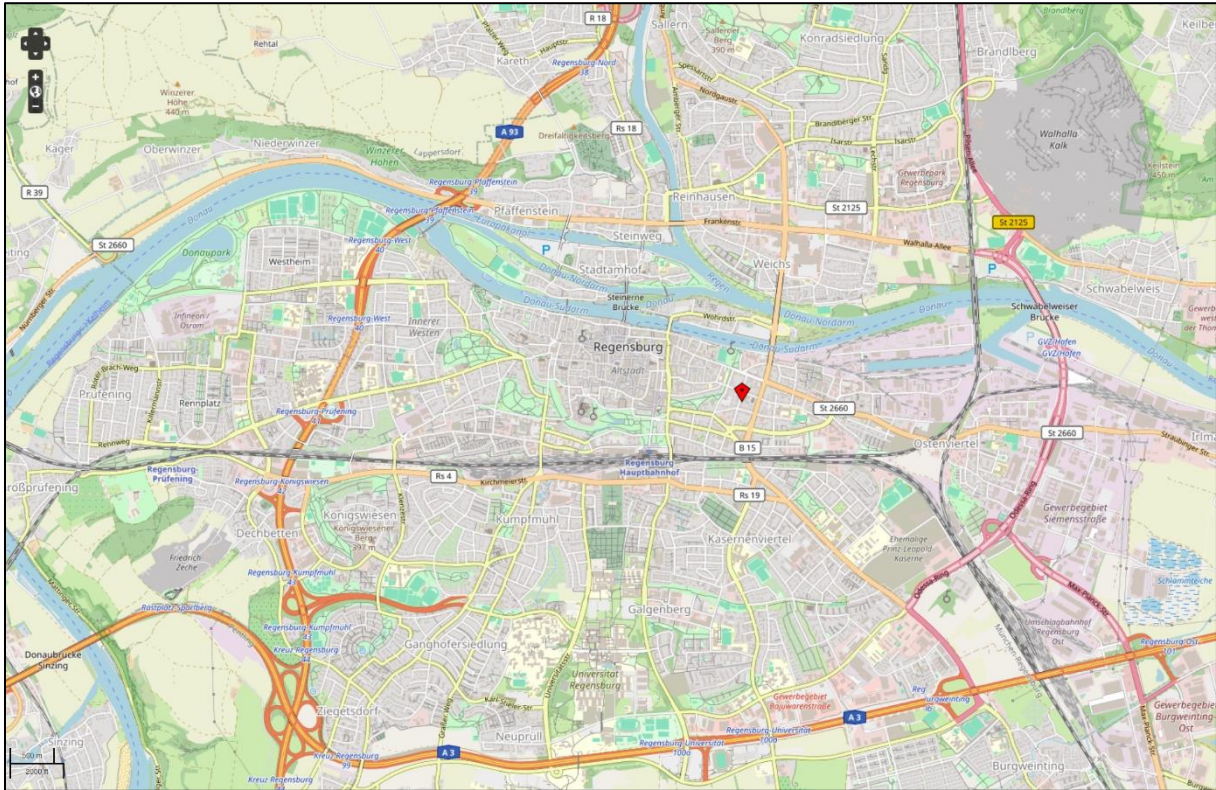
Umgebungsbebauung





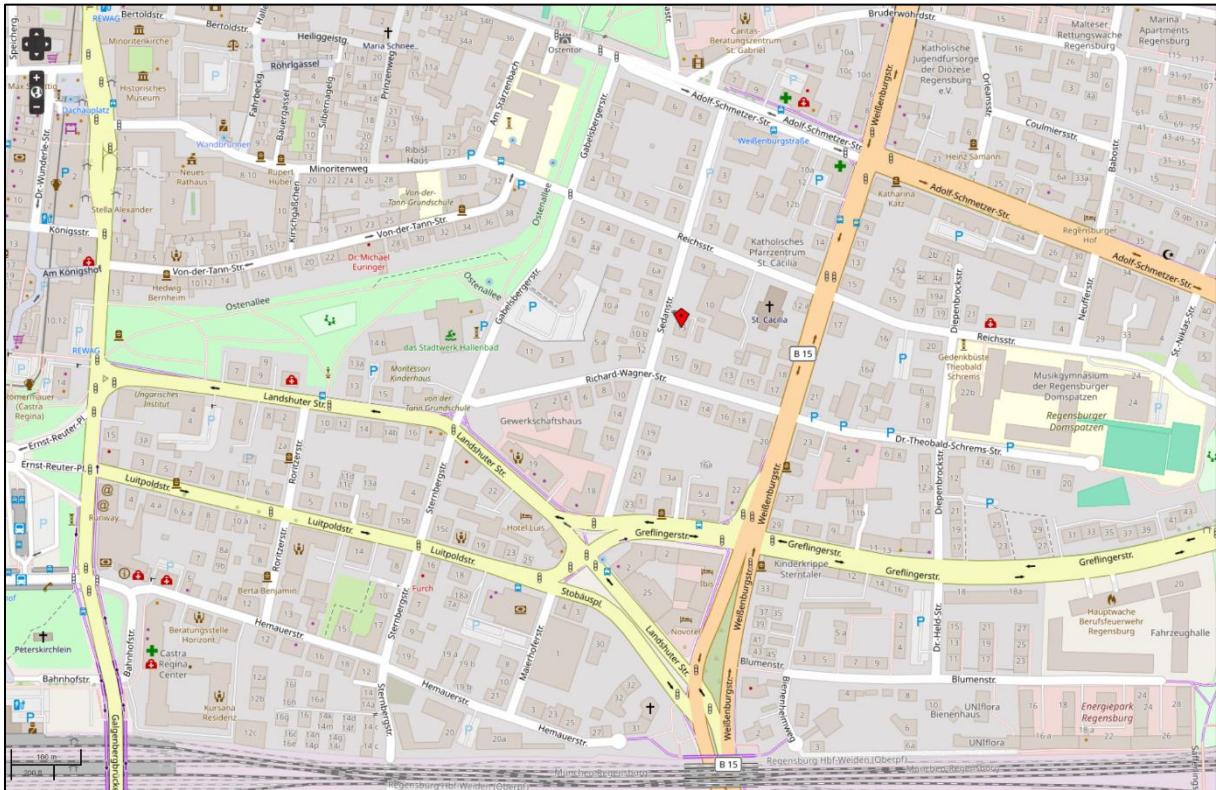
## Anhang II – Makrolage, Mikrolage

### Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

### Mikrolage

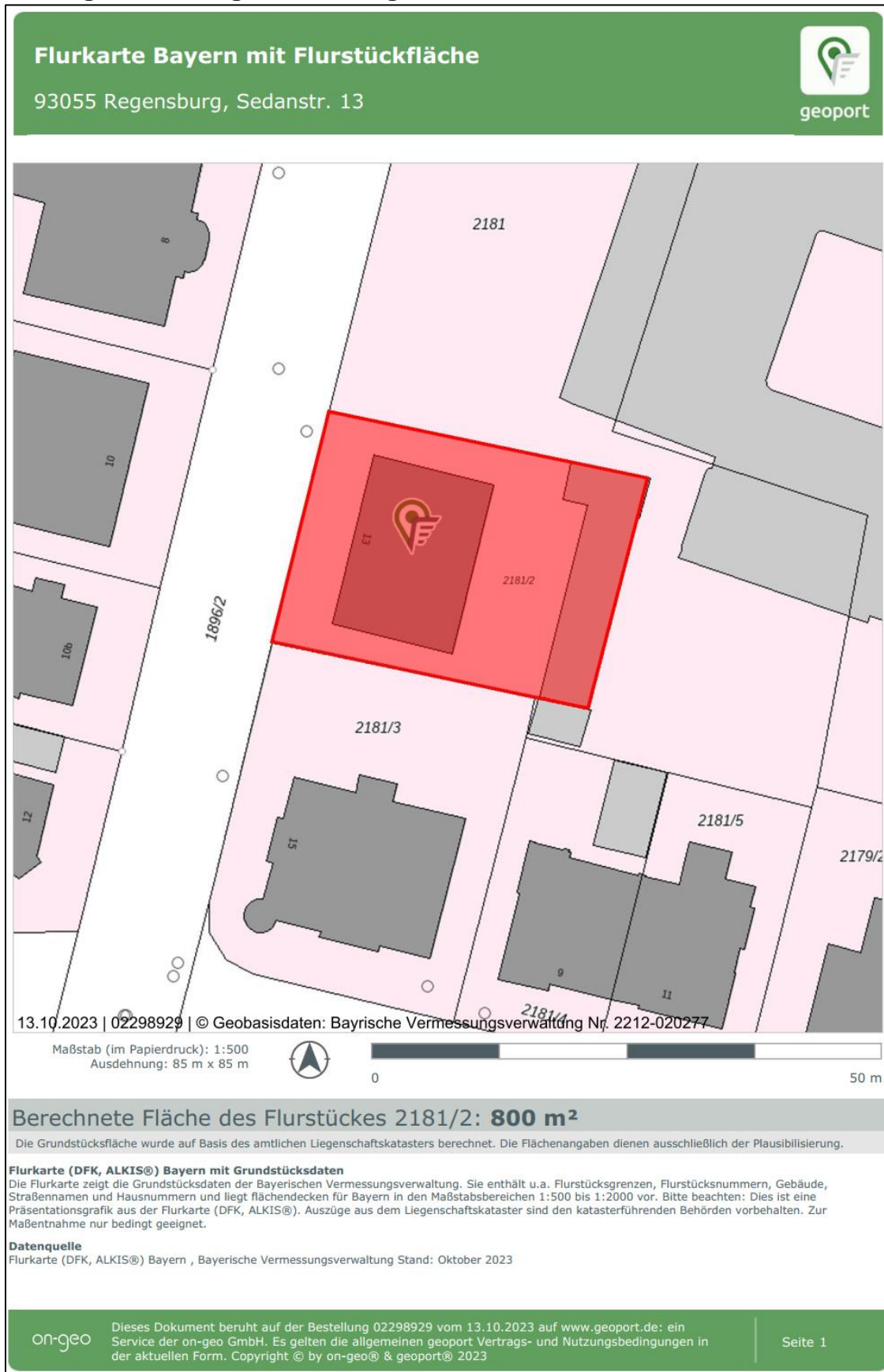


© OpenStreetMap-Mitwirkende





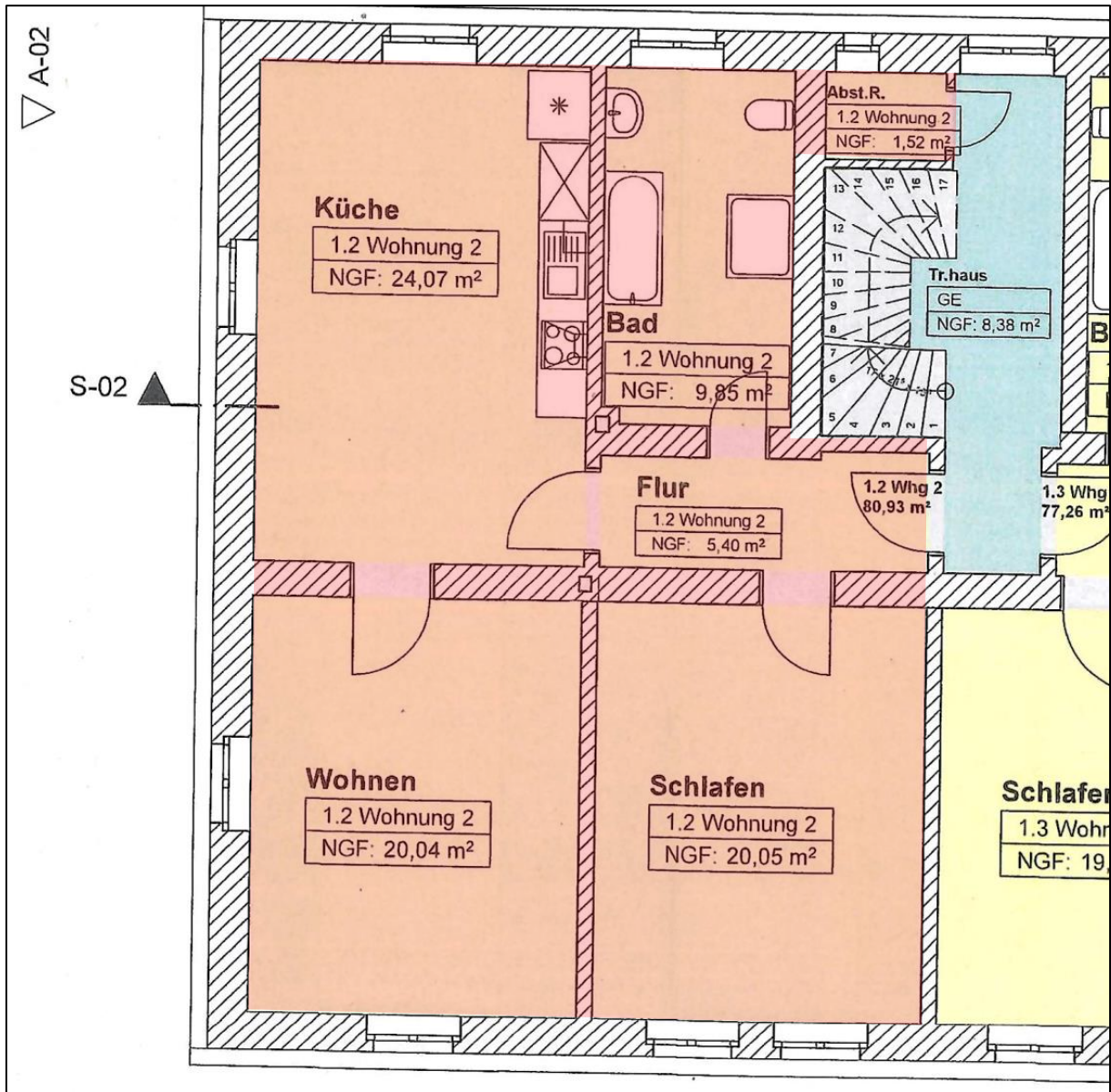
### Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte





## Anhang IV – Grundrisse/ Ansicht/ Schnitt

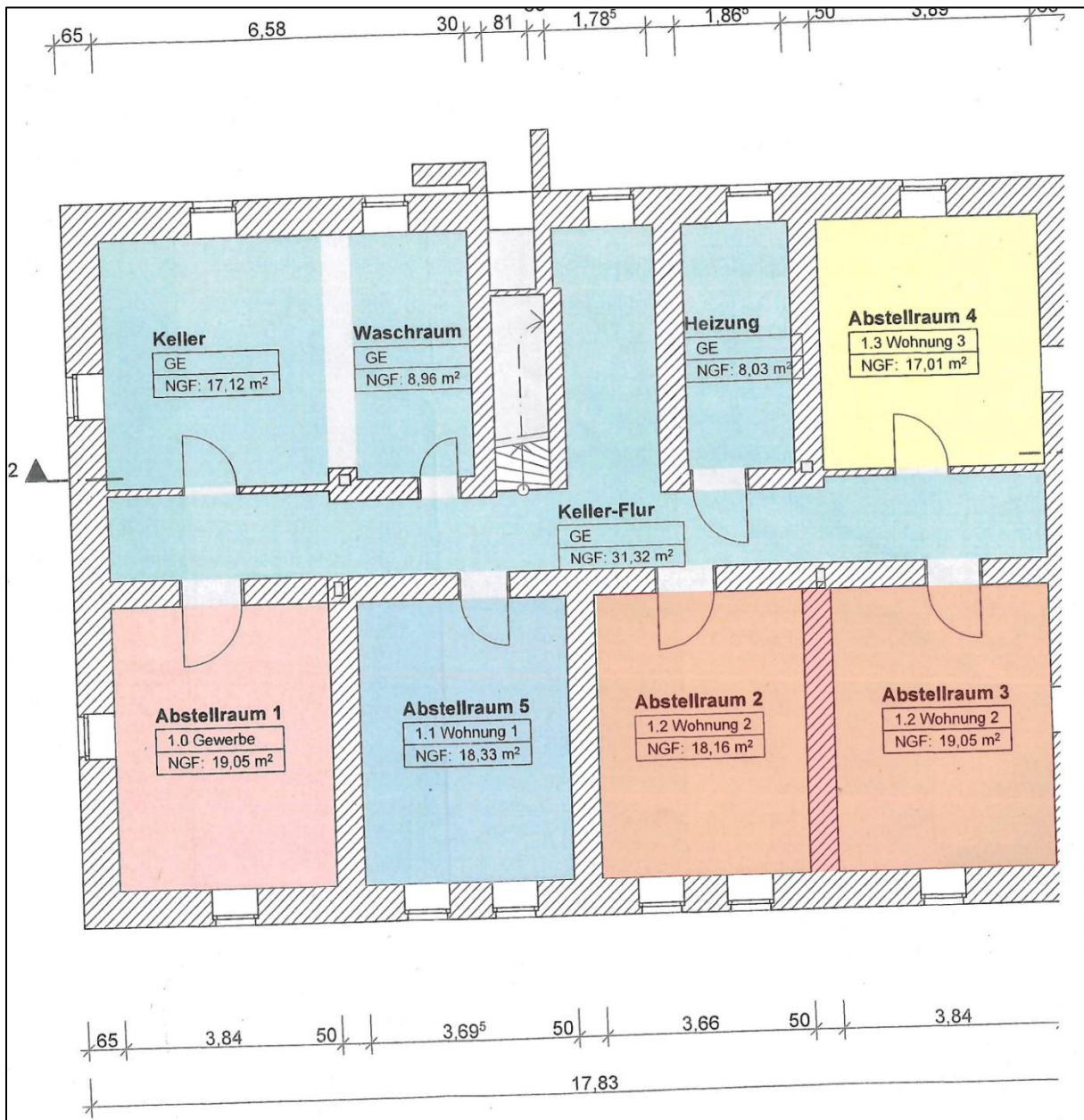
### 2.Obergeschoss





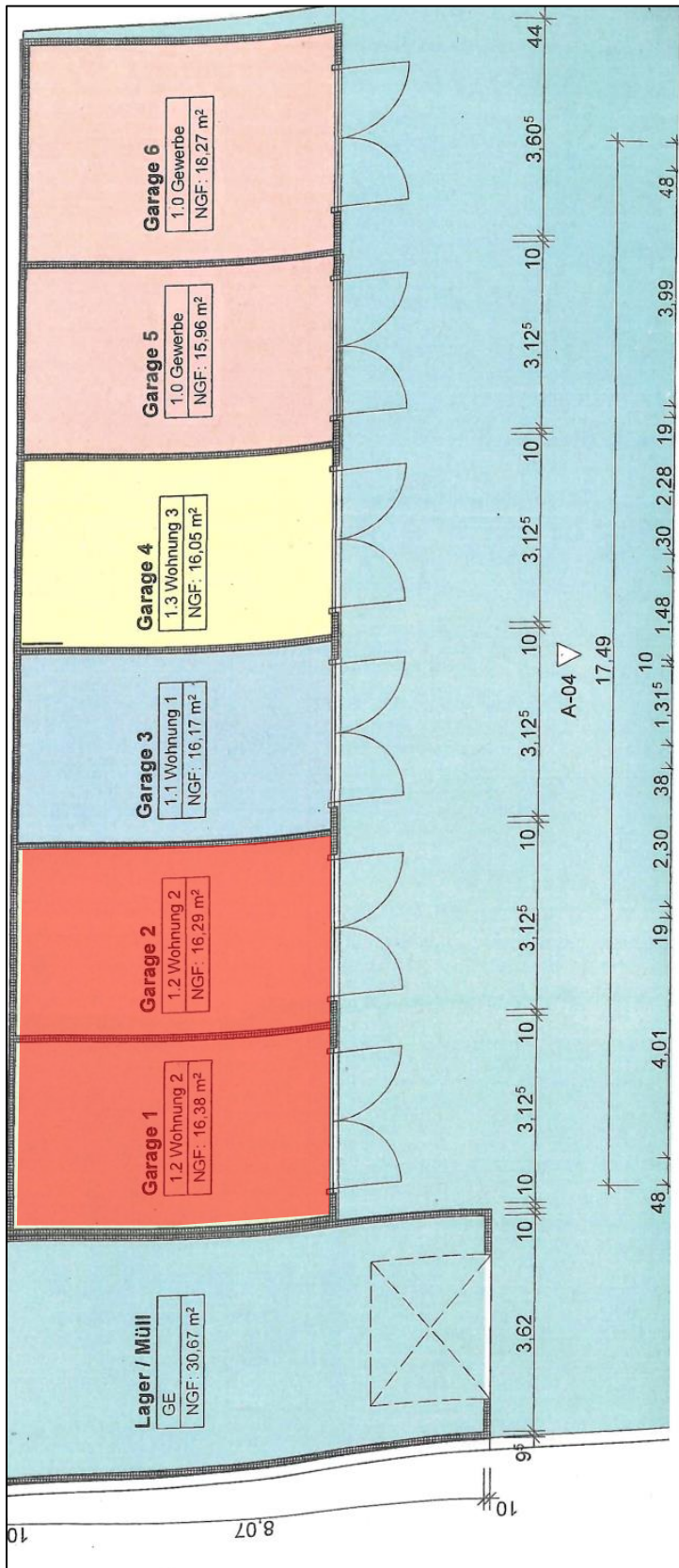


### Kellergeschoss



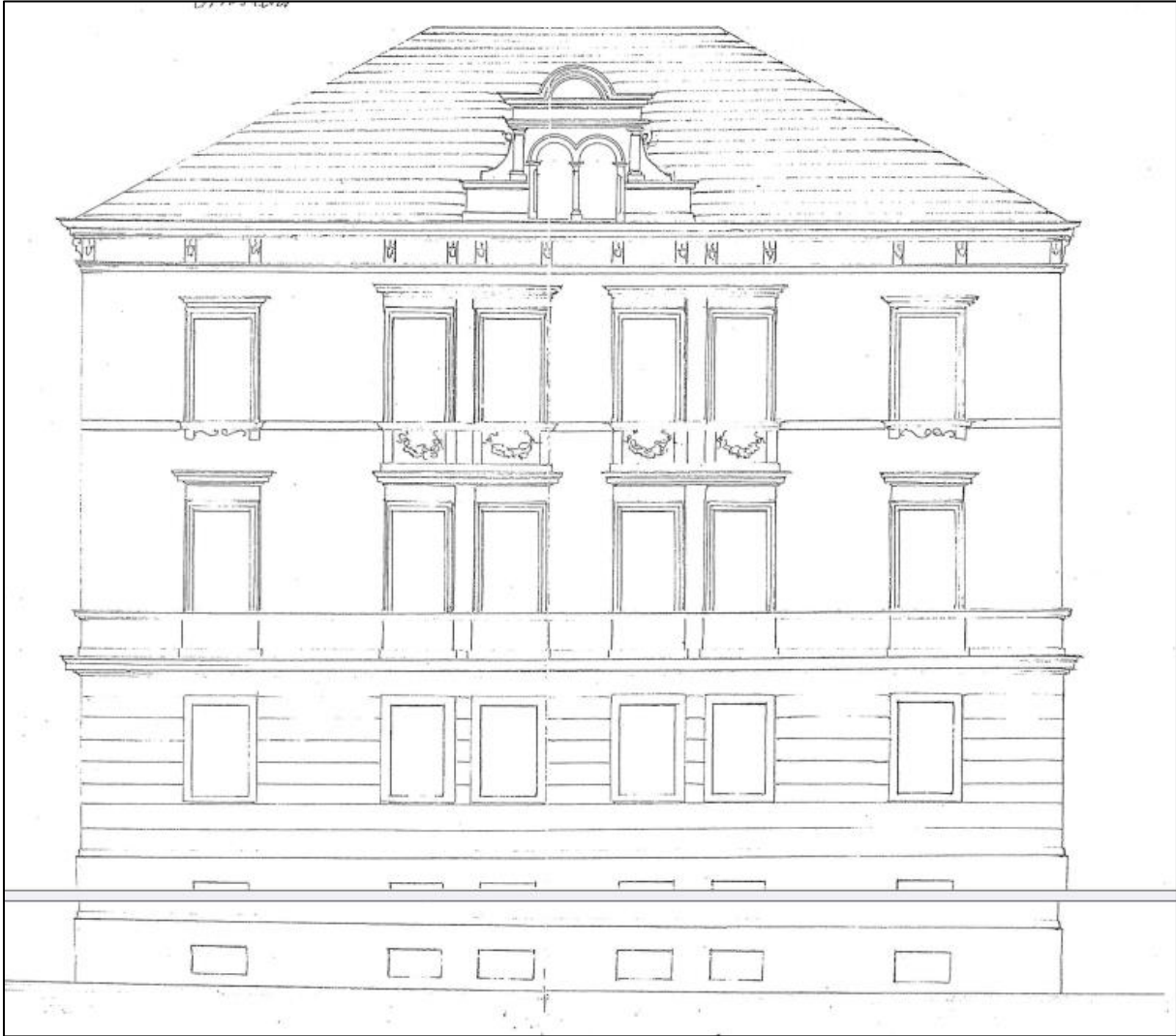


### Garage



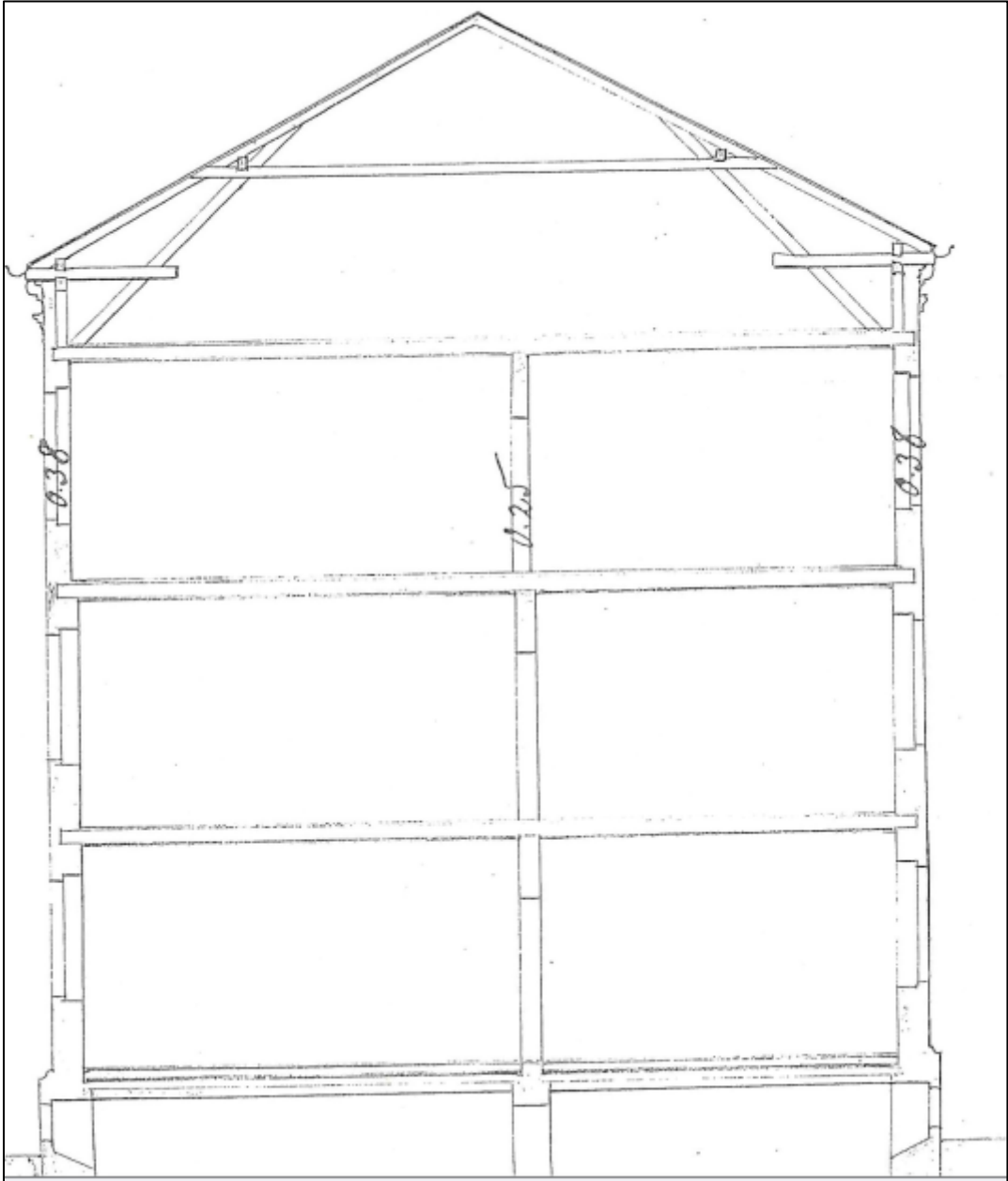


**Ansicht**





**Schnitt**





## **Anhang V – Beantwortung der Nebenaufgaben**

**Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?**

Antwort: Es sind keine Mieter bekannt.

**Frage: Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?**

Antwort: Es ist nicht bekannt, ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht.

**Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?**

Antwort: Es ist vermutlich keine Verwalterin vorhanden.

**Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?**

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird der Bewertungsgegenstand ausschließlich zu wohnwirtschaftlichen Zwecken genutzt.

**Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?**

Antwort: Es ist nicht bekannt, ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

**Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Antwort: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist nicht bekannt, ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht.

**Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

**Frage: Liegt ein Energieausweis nach GEG vor?**

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

**Frage: Sind Altlasten bekannt?**

Antwort: Gemäß Auskunft des Umweltamtes der Stadt Regensburg vom 06.12.2023 ist das Grundstück Sedanstraße 13 in 93055 Regensburg, Flur-Nr. 2181/2 der Gemarkung Regensburg nicht im Altlastenkataster erfasst.

**Frage: Nennen Sie Name und Anschrift des zuständigen Kaminkehrers.**

Antwort: Name und Anschrift werden separat mitgeteilt.