

Dr. Lang & Schöffel PartG mbB · Bruderwöhrdstraße 29 · 93055 Regensburg

Amtsgericht Regensburg
Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
AZ: 1 K 106/23
Augustenstraße 3
93049 Regensburg

Regensburg, 23.10.2025
Gutachten-Nr.: 24-062---as-gl
5. Ausfertigung von 6

Dr. Gerhard Lang Beratender Ingenieur
Dipl.-Kfm. Univ.
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellt und vereidigt von der
IHK Regensburg für
„Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken“

Chartered Surveyor, FRICS, Registered Valuer
CIS HypZert (F)

Angela Schöffel Beratende Ingenieurin
Dipl.-Ing. (FH)
Architektin

Öffentlich bestellt und vereidigt von der
IHK Regensburg für
„Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken“

Mitglied im Oberen Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Freistaat Bayern
Recognised European Valuer, TEGoVA

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB
i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG
der mit einer ehem. Gaststätte mit Anbauten und einer
Kegelbahn mit Anbau und Nebengebäuden
bebauten Grundstücke FlstNrn. 3646 und 1827/10,
je Gmkg. Regensburg, mit einer Grundstücksgröße von
insgesamt 1.873 m² als wirtschaftliche Einheit

Altdorferstraße 11
93049 Regensburg



Regensburg

Bruderwöhrdstr. 29, 93055 Regensburg
Tel.: 0049 941 90 03 62, Fax: 0049 941 90 03 64

München

Wamslerstraße 2, 81829 München
Tel.: 0049 89 450 299 21, Fax: 0049 89 450 299 22

Landshut

Siemensstraße 21, 84030 Landshut
Tel.: 0049 871 97 48 67 02, Fax: 0049 871 97 48 67 03

Straubing

Bahnhofplatz 1, 94315 Straubing
Tel.: 0049 9421 96 35 45, Fax: 0049 9421 96 35 65

Weiden i. d. OPf.

Bahnhofstraße 22, 92637 Weiden i.d.OPf.
Tel.: 0049 961 39 88 257, Fax: 0049 961 38 14 121

E-Mail: post@verkehrswert-gutachten.de
Internet: www.verkehrswert-gutachten.de

Sitz: Regensburg
Registergericht Regensburg PR 158

Partner und vertretungsberechtigte Gesellschafter:
Dr. Gerhard Lang
Angela Schöffel

Verkehrswert / Liquidationswert zum 23.10.2025

- der unbelasteten wirtschaftlichen Einheit: **5.300.000 €**
- des unbelasteten Grundstücks FlstNrn. 3646: **5.277.363 €**
- des unbelasteten Grundstücks FlstNrn. 1827/10: **22.637 €**

Wertminderungen durch
dinglich gesicherte Rechte und Belastungen **1.751.917 €**

Die Weitergabe des Gutachtens, das Vervielfältigen oder das Zitieren - jeweils auch auszugsweise - zu einem von diesem Gutachten abweichenden Zweck ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Inhaltsverzeichnis

0.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
0.1	AUFTRAGGEBER	4
0.2	AUFTRAG	4
0.3	ZWECK DER WERTERMITTLUNG	4
0.4	KURZBESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	4
0.5	WERTERMITTLUNGSAUFGABE, BESONDERHEITEN	5
0.6	BESCHREIBUNG DER DIVERSEN SCHWIERIGKEITSANFORDERUNGEN IM RAHMEN DER BEWERTUNGSTHEORETISCHEN BESONDERHEITEN	6
0.7	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG, QUALITÄTSSTICHTAG	6
0.8	ALLGEMEINE MARKTLAGE AM WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	7
0.9	ORTSBESICHTIGUNG, TEILNEHMER, FOTODOKUMENTATION	9
0.10	OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN	9
0.11	ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DER WERTERMITTLUNG	12
0.12	GESETZE, VERORDNUNGEN, RICHTLINIEN, DEUTSCHE INDUSTRIE NORMEN (AUFLISTUNG)	14
0.13	ANWENDUNGSBEREICH DER IMMOVERTV UND DER SONST. REGELWERKE VON BUND UND LÄNDERN	15
0.14	AUSGEWÄHLTE FACHLITERATUR	16
0.15	DATENSCHUTZ, URHEBERRECHT	18
1.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSGRUNDSTÜCKS	19
1.1	ORTS- UND GRUNDSTÜCKSLAGE	19
1.2	GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE	23
1.3	STAND DER ERSCHLIEßUNG	26
1.4	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	27
2.	BAUBESCHREIBUNG	43
2.1	ALLGEMEINES	43
2.2	BESCHREIBUNG GEBÄUDE 1, 1A UND 1B -EHM. GASTSTÄTTE MIT ANBAUTEN-	45
2.3	BESCHREIBUNG GEBÄUDE 2 UND 2A -KEGELBAHN MIT ANBAU-	47
2.1	BESCHREIBUNG GEBÄUDE 3 -GARAGENGEBÄUDE-	48
2.2	BESCHREIBUNG GEBÄUDE 4 -GARAGENGEBÄUDE-	48
2.3	BESCHREIBUNG DER AUSSENANLAGEN	49
2.4	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMAL	50
2.5	MARKTGÄNGIGKEIT DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	51
3.	FOTODOKUMENTATION	52
4.	WERTERMITTLUNG	60
4.1	VERKEHRSWERTDEFINITION	60
4.2	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS	60
4.3	GEWÄHLTE WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	64
4.4	ERMITTLUNG DES OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTEN BODEN(RICHT)WERTS	66
4.5	ERMITTLUNG DES LIQUIDATIONSWERTS DES GRUNDSTÜCKS	70

5.	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS DES UNBELASTETEN WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	78
5.1	VERFAHRENERGEBNIS	78
5.2	AUSSAGEFÄHIGKEIT DES VERFAHRENERGEBNISSES, DESSEN WÜRDIGUNG	78
5.3	VERKEHRSWERT DES UNBELASTETEN WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	78
6.	WERTMINDERUNGEN DURCH DINGLICH GESICHERTE RECHTE UND BELASTUNGEN	80
6.1	WERTMINDERUNG AUFGRUND DER GEWERBEBETRIEBSBESCHRÄNKUNG AN FLSTNR. 3646 FÜR JEWEILIGEN EIGENTÜMER DER FLSTNR. 3646/1 – LFDNR. 1	80
6.2	WERTMINDERUNG AUFGRUND DER GEWERBEBETRIEBSBESCHRÄNKUNG AN DEN FLSTNRN. 3646 UND 1827/19 ZUGUNSTEN DER FÜRSTLICHEN BRAUEREI THURN UND TAXIS REGENSBURG GMBH – LFDNR. 7	80
6.3	WERTMINDERUNG AUFGRUND DES FEUERWEHRZUFAHRTSRECHTS AN FLSTNR. 3646 FÜR DEN JEWEILIGEN EIGENTÜMER DES NACHBARGRUNDSTÜCKS FLSTNR. 1821/3 – LFDNR. 8	81
6.4	WERTMINDERUNG AUFGRUND DES PKW-STELLPLATZRECHTS AN FLSTNR. 3646 FÜR JEWEILIGEN EIGENTÜMER DES NACHBARGRUNDSTÜCKS FLSTNR. 1821/3 – LFDNR. 9	82
6.5	WERTMINDERUNG AUFGRUND DES WOHNUNGS- UND MITBENÜTZUNGSRECHTS AN FLSTNR. 3646 ZUGUNSTEN VON FRAU XXX – LFDNR. 10	83
6.5.1	INHALT DES WOHNUNGS- UND MITBENÜTZUNGSRECHTS	84
6.5.2	WIRTSCHAFTLICHER NACHTEIL FÜR DEN EIGENTÜMER DURCH DAS WOHNUNGS- UND MITBENÜTZUNGSRECHT	86
6.5.3	WIRTSCHAFTLICHER VORTEIL FÜR DEN EIGENTÜMER DURCH DAS WOHNUNGS- UND MITBENÜTZUNGSRECHT	87
6.5.4	WEITERE WIRTSCHAFTLICHE VOR- UND NACHTEILE FÜR DEN EIGENTÜMER DURCH DAS WOHNUNGS- UND MITBENÜTZUNGSRECHT	87
6.5.5	SUMME DER WIRTSCHAFTLICHEN VOR- UND NACHTEILE FÜR DEN EIGENTÜMER DURCH DAS WOHNUNGS- UND MITBENÜTZUNGSRECHT	87
6.5.6	BERÜCKSICHTIGUNG DER ALLGEMEINEN WERTVERHÄLTNISSE / WERTMINDERUNG AUFGRUND BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DAS WOHNUNGS- UND MITBENÜTZUNGSRECHT	88
6.5.7	WERTMINDERUNG DURCH DAS WOHNUNGS- UND MITBENÜTZUNGSRECHT INSGESAMT	89
6.6	WERTMINDERUNG AUFGRUND DER REALLAST AN FLSTNR. 3646 ZUGUNSTEN VON FRAU XXX – LFDNR. 11	90
6.7	WERTMINDERUNG AUFGRUND DES VORKAUFSRECHTS FÜR ALLE VERKAUFSFÄLLE AN DEN GRUNDSTÜCKEN FLSTNRN. 3646 UND 1827/10 – LFDNR. 13	92
6.8	WERTMINDERUNG AUFGRUND SCHULDRECHTLICHER VEREINBARUNGEN	94
6.9	WERTMINDERUNGEN DURCH IN ABTEILUNG II EINGETRAGENE RECHTE UND BELASTUNGEN – ZUSAMMENSTELLUNG –	94
ANLAGEN		96
TECHNISCHE BERECHNUNGEN		96
PLANUNTERLAGEN		100
AUSZUG AUS DEM KATASTERKARTENWERK, OHNE MAßSTAB		105
AUSZUG AUS DEM ORTSPLAN		106
AUSZUG AUS EINER STRAßENKARTE		107

Das Gutachten umfasst 107 gebundene Seiten.

Es wurde in 5 Ausfertigungen für den Auftraggeber, davon 1 anonymisierte Ausfertigung (als pdf-Datei per E-Mail), sowie 1 Ausfertigung für den Sachverständigen erstellt.

0. ALLGEMEINE ANGABEN

0.1 Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Augustenstraße 3
93049 Regensburg

0.2 Auftrag

Die Wertermittlung erfolgt gemäß Beschluss des Gerichts vom 23.10.2024.

0.3 Zweck der Wertermittlung

Feststellung des Verkehrswerts als Grundlage der Zwangsversteigerung.

Das Gutachten dient nur für den oben beschriebenen Zweck und gilt nicht für weitere Zwecke, insbesondere nicht für steuerliche und nicht für Versicherungs- und Finanzierungszwecke.

0.4 Kurzbeschreibung des Wertermittlungsobjekts

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um mit einer ehemaligen Gaststätte mit Kegelbahn und Nebengebäuden bebaute Grundstücke im inneren Westen der Stadt Regensburg.

Nach dem äußeren Augenschein – eine Innenbesichtigung der Gebäude und baulichen Anlagen wurde der Unterzeichnerin nicht gewährt – sowie den verfügbaren Planfragmenten ist den Gebäuden und baulichen Anlagen im Hinblick auf das hohe Bodenwertniveau kein Wert mehr beizumessen.

Einer zeitnahen Freilegung und wirtschaftlichen Neubebauung steht ein Wohnungs- und Mitbenützungsrecht für verbundene Leben entgegen.

0.5 Wertermittlungsaufgabe, Besonderheiten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG zu bestimmen.

Aufgrund der Erfordernis des Einzelausgebots gem. § 63 ZVG ist für jedes im Grundbuch unter einer eigenen laufenden Nummer vorgetragene Grundstück ein Verkehrswert auszuweisen, auch wenn es sich tatsächlich um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

Neben dem Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit (Gesamtwert) werden deshalb auch die Einzelwerte der Grundstücke, d.h. deren Verkehrswertanteile ausgewiesen.

Die wirtschaftliche Einheit wird nachfolgend als Wertermittlungsgrundstück / Wertermittlungsobjekt bezeichnet.

Einer zeitnahen Freilegung des Grundstücks steht das dinglich gesicherte Wohnungs- und Mitbenützungsrecht für verbundene Leben entgegen, so dass die Freilegung über den Zeitraum deren Lebenserwartung aufgeschoben werden muss. Bedingt durch diese wohnrechtliche Bindung wird der Verkehrswert des belasteten Grundstücks nicht nur durch die in Abteilung II eingetragenen Rechte und Belastungen gemindert, sondern zusätzlich durch die voraussichtliche Wartezeit bis zu einer wirtschaftlichen Neunutzung.

Die Werte der Rechte für die Begünstigten werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht ermittelt. Sie werden bei Bedarf auf separate Aufforderung mitgeteilt.

0.6 Beschreibung der diversen Schwierigkeitsanforderungen im Rahmen der bewertungstheoretischen Besonderheiten

- die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Beurteilung der baulichen Nutzung mit Erstellung eines groben Bebauungskonzepts,
- die dem Wertermittlungsgrundstück zuzurechnenden, dinglich gesicherten Rechtsbestandteile (Anbaurecht an der Ostseite der Bebauung auf dem FlstNr. 3647, Gewerbebetriebsbeschränkung, Gehrecht, Benützungsrecht)
- die marktwirtschaftliche Beurteilung der derzeitigen Nutzung,
- die Einschätzung der zum Wertermittlungstichtag aktuellen Marktverhältnisse und Marktentwicklung aus z.T. sehr eingeschränkt zur Verfügung stehenden, zurückliegenden Daten,
- insgesamt sieben, hinsichtlich ihres Werteinflusses auf den Verkehrswert zu beurteilende Rechte, die das Wertermittlungsgrundstück belasten (zwei Gewerbebetriebsbeschränkungen, Feuerwehrzufahrtsrecht, Pkw-Stellplatzrecht, Wohnungs- und Mitbenützungsrecht, Reallast, vererbliches und übertragbares Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle).

0.7 Wertermittlungstichtag, Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag

Als Wertermittlungstichtag gilt der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung, der 23.10.2025.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Tag der Ortsbesichtigung, dem 04.02.2025.

Davon abweichend wird nach Rücksprache mit dem Gericht bei der Ermittlung der Wertminderung des dinglich gesicherten Wohnungs- und Mitbenützungsrechts sowie der dinglich gesicherten Reallast der Berechtigten, Herr XXX, geb. am XXX, aufgrund seines Ablebens am 31.07.2025 nicht berücksichtigt.

0.8 Allgemeine Marktlage am Wertermittlungstichtag

Auswirkungen des seit Februar 2022 herrschenden Ukrainekrieges auf die Immobilienmärkte in Deutschland sind bislang nicht final absehbar. Die damit einhergehenden Preissteigerungen, die zu einer seit Anfang der 1980er Jahre nicht mehr dagewesenen Inflation führten, der infolge dessen von der Europäischen Zentralbank laufend angehobene Leitzins sowie die daraus resultierenden, gestiegenen Bauhypothekenzinsen führten nicht nur zu einem deutlicher Rückgang der Nachfrage nach Kaufobjekten, einer Zunahme der Objektangebote und einer signifikanten Verlängerung der Vermarktungsdauer, sondern ab dem 2. Quartal 2022 auch zu deutlichen Preisrückgängen.

Nach dem aktuellen vdp-Immobilienpreisindex¹ festigte sich die Erholung am deutschen Immobilienmarkt weiter: Der vdp-Immobilienpreisindex stieg um 3,9 % im Vergleich zum Vorjahresquartal und signalisiert eine zunehmende Marktberuhigung.

Die Preise von Wohnimmobilien in Deutschland nahmen im Vergleich zum zweiten Quartal 2024 im Durchschnitt um 4,1 % zu. Gegenüber dem 1. Quartal 2025 betrug das Plus 1,1 %, wobei sich die Preise für Mehrfamilienhäuser mit +5,6 % zum Vorjahreszeitraum erneut dynamischer entwickelten als die Preise für selbst genutztes Wohneigentum (+2,6 %). Die Neuvertragsmieten im Wohnbereich stiegen um 3,5 % im Jahresvergleich, die Renditen von Mehrfamilienhäusern gingen, gemessen am vdp-Index für Liegenschaftszinsen, um 1,9 % zurück.

Auch die Preise für Gewerbeimmobilien entwickelten sich im zweiten Quartal 2025 positiv – mit Anstiegen von 2,9 % auf Jahres- und 1,0 % auf Quartalssicht.

¹ Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken, vdp-Immobilienindex, Stand 10.08.2025

In der nachfolgenden Abbildung sind Jahres- und Quartalsvergleiche dargestellt.

Preisentwicklung	Jahresvergleich Q4 2024 zu Q4 2024	Quartalsvergleich Q4 2024 zu Q3 2024
Wohnimmobilien/ Gewerkeimmobilien gesamt	+1,1%	+1,1%
Wohnimmobilien in Deutschland	+1,1%	+1,1%
Wohnimmobilien in Top 7-Städten	+1,1%	+1,1%
Gewerkeimmobilien gesamt	+2,9%	+1,0%
Kaufimmobilien	+2,5%	+1,0%
Einzelhandelsimmobilien	+2,0%	+0,4%

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke war z.T. noch bis gegen Ende 2022 ein kontinuierlicher, dabei von 2021 auf 2022 ein enormer Anstieg der Kaufpreise zu verzeichnen, wenngleich auch die Anzahl der Transaktionen bereits ab etwa Mitte des Jahres 2022 deutlich zurückging.

In der Stadt Regensburg ist der Nachfragedruck an den Wohnimmobilienmärkten traditionell sehr hoch. Hatten die bis Mitte 2022 niedrigen Zinsen eine Erhöhung der Immobilienpreise zur Folge, verschob sich infolge der nicht absehbaren Zinswende die Nachfrage jedoch vermehrt vom Kauf- ins Mietsegment.

Neubautätigkeiten, v.a. von professionellen Investoren, reduzierten sich oder aber blieben aufgrund der nicht mehr wie bisher realisierbaren Abverkaufspreise sogar ganz aus.

Anhand auswertbarer Verkäufe unbebauter Grundstücke für den Geschosswohnungsbau stellte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg bei den Kaufpreisen für unbebaute Geschossbaugrundstücke zwischen 2022 und 2024 einen Kaufpreiserückgang um insgesamt rd. -20 % fest.

Im Laufe des Jahres 2025 ist eine sich abschwächende rückläufige Entwicklung der Kaufpreise und eine Stabilisierung des Wohnimmobilienmarktes insgesamt anzunehmen.

Für unbebaute Geschossbaugrundstücke ist der Markt weiterhin als sehr verhalten einzuschätzen.

Die in diesem Gutachten angestellten Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Regensburger Grundstücksmarkt können aufgrund der wenigen, verfügbaren Daten mit Unsi-

cherheiten verbunden sein. Eine Beobachtung der Marktentwicklung wird angeraten.

0.9 Ortsbesichtigung, Teilnehmer, Fotodokumentation

Die Durchführung der Ortsbesichtigung erfolgte am 04.02.2025.

Der Zugang zum Wertermittlungsobjekt wurde der Unterzeichnerin nicht ermöglicht, so dass die Gebäude nur von außen besichtigt werden konnten. Die Besichtigung der sonstigen baulichen Anlagen erfolgte z.T. in Begleitung von Herrn RA Michael Haberland als Vertreter der Rechtsanwaltskanzlei Wagner - Lehner als Zwangsverwaltung.

Die vorhandenen Gegebenheiten des Grundstücks und der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen waren aufgrund der dichten Baustruktur der aneinandergebauten Gebäudeteile, der z.T. nur sehr eingeschränkten Zugänglichkeit und von fliegenden Bauten, abgestellten Fahrzeuge und sonstigen gelagerten Gegenständen nur schlecht erkennbar.

Teilnehmer

- Herr XXX (betreibender Gläubiger zu 1), zeit-/teilweise
- Herr RA XXX (Vertreter der Rechtsanwaltskanzlei XXX als Zwangsverwalter), zeit-/teilweise
- die Unterzeichnerin mit Sachverständigen-Kollege Dr. Gerhard Lang (als Hilfskraft)

Fotodokumentation

Die Aufnahme der unter Punkt 3. vorhandenen Farbbilder erfolgte am Tag der Ortsbesichtigung.

0.10 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Für dieses Wertermittlung wurden u.a. die nachfolgenden, zum Wertermittlungsstichtag und/oder Qualitätsstichtag maßgebenden Unterlagen herangezogen:

- vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:
 - Grundbuchauszug vom 09.10.2024
- vom Zwangsverwalter erhalten:
 - Inbesitznahmebericht vom 18.01.2024
 - Fotodokumentationen (Außenaufnahmen vom 14.12.2023, Aufnahmen des Treppenhauses vom 28.02.2024)
 - diverse Bauantrags- und Genehmigungsunterlagen
 - Angaben zu etwaigen Mietern anhand der Klingelschilder
 - Wohngebäudeversicherungsnachweis
- vom betreibenden Gläubiger zu 1) erhalten:
 - zahlreiche Bauantrags- und Genehmigungsunterlagen
 - Bewilligungsurkunde des Notars Scheckenhofer vom 21.08.1968, URNr. 2556
 - Bewilligungsurkunde des Notars Dr. Albrecht vom 04.12.2020, URNr. A 2520/2020
- beim zuständigen Grundbuchamt eingeholt:
 - Bewilligungsurkunden zu den Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs
- beim Einwohnermeldeamt der Stadt Regensburg eingeholt:
 - Auskunft aus dem Melderegister über die Berechtigten der Eintragungen in Abt. II, lfdNrn. 10 und 11
- bei der zuständigen Kommunalverwaltung (z.T. über Geoportal) eingeholt:
 - Auskünfte zum bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zustand des Grundstücks
 - Auskünfte zum erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks
 - Auskünfte allgemeiner Art
- beim zuständigen Umweltamt eingeholt:
 - Auskunft aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem -ABuDIS-
- bei der Bayer. Vermessungsverwaltung (Geobasisdaten) eingeholt, u.a.:
 - Auszug aus dem Katasterkartenwerk
 - Informationen zur Umwelt und über Naturgefahren
 - Informationen zur Regional- und Bauleitplanung
 - Informationen zu Schutzgebieten und Denkmälern

- bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte eingeholt:
 - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
 - zum Wertermittlungsstichtag vorliegender Grundstücksmarktbericht 2025 (Daten der Jahres 2023 und 2024, veröffentlicht am 07.07.2025)
 - zum Wertermittlungsstichtag vorliegender Bodenrichtwert zum 01.01.2024

Gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV sind Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentanz den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.

Die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV -ImmoWertA- konkretisieren diese Vorgabe dahingehend, dass der Wertermittlung die am Wertermittlungsstichtag bereits vorliegenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind. *„I.d.R. erfassen diese nicht den Wertermittlungsstichtag; eine mögliche Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag dieser Daten und dem Wertermittlungsstichtag ist bei der Wertermittlung erforderlichenfalls durch eine angemessene Anpassung der Daten zu berücksichtigen.“*

Zu § 11 Abs. 1 ImmoWertV führt die ImmoWertA ergänzend aus: *„Liegt der maßgebliche Stichtag in der Vergangenheit, sind nur solche Änderungen zu berücksichtigen, die bereits am maßgeblichen Stichtag hinreichend konkret absehbar waren.“*

- Veröffentlichungen und Informationssysteme über grundstücksbezogene Daten:
 - Immobilienmarktforschungsgesellschaft des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken -vdp- Research-
 - Statistisches Bundesamt

0.11 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

Die zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens getroffenen Feststellungen beruhen ausschließlich auf den dem Sachverständigen vorgelegten privaten und behördlichen Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung und dokumentieren den augenscheinlich erkennbaren Zustand der baulichen und sonstigen Anlagen.

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

Dies umfasst auch (fern)mündlich eingeholte Auskünfte und Informationen zur öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Situation des Grundstücks.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, insbesondere das Vorliegen von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit diesen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung vorausgesetzt.

Ein baurechtswidriger Zustand bleibt, soweit er nicht unter Bestandsschutz fällt, bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt. Dies betrifft auch die Regelung des Bauordnungsrechts, wie z.B. die Bebauung eines Grundstücks, die die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung nicht berücksichtigt.

Es wird auftragsgemäß unterstellt, dass zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag alle Anforderungen an den Brandschutz und die Trinkwasserverordnung (TrinkwV) erfüllt sind. Bei Abweichungen von bestehenden Auflagen entstehen i.d.R. Instandsetzungskosten, die den ausgewiesenen Verkehrswert mindern.

(Zerstörende) Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien oder Bauteile und Baustoffe, die möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden, wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen.

Entsprechende Angaben beruhen deshalb auf den dem Sachverständigen vorgelegten Unterlagen und Angaben des Eigentümers.

Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger technischer Anlagen wurden nicht durchgeführt. Diesbezügliche Feststellungen erfolgen auftragsgemäß nur aufgrund der Augenscheinnahme.

Vorhandene Grundstücksverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sowie schädliche Verunreinigungen der sonstigen Grundstücksbestandteile wie Gebäude, Außenanlagen etc.) und die Bodenbeschaffenheit sind grundsätzlich wesentliche Bestandteile des Grundstücks und sind wertmindernd in Ansatz zu bringen (s.S. 24).

Eine Überprüfung der Grundstücksgröße sowie des Grenzverlaufs hat auftragsgemäß nicht zu erfolgen.

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne / mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen ggf. mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

Der Auftragnehmer haftet ausschließlich für die Richtigkeit des festgesetzten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während der Ortsbesichtigung. Baumängel und Schäden werden aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei (ohne Bauteilöffnung) erkennbar sind. Im Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt.

Sollten im Rahmen der Wertermittlung Annahmen zu treffen sein, auftragsgemäß oder aufgrund nicht

abschließend zu klärender Verhältnisse gleich welcher Art, und sich diese im Nachhinein wider Erwarten als unzutreffend erweisen, ist das vorliegende Gutachten diesbezüglich entsprechend zu ergänzen.

Auf dem Wertermittlungsgrundstück vorhandene flüssige oder feste Brennstoffe (Heizöl, Flüssiggas, Pellets, Brennholz o.ä.) sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

0.12 Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Deutsche Industrie Normen (Auflistung)

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)²
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen (keine Veröffentlichung im BGBl.)
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des WPGEg vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 176)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 27. Januar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 16) geändert worden ist

² Die ImmoWertV i.d.F. vom 14. Juli 2021 ist am 01. Januar 2022 in Kraft getreten. Diese Verordnung ist bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden und bei denen sie zur Anwendung kommt, unabhängig vom Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag anzuwenden. Liegen für die Wertermittlung nur erforderliche Daten vor, die vor Inkrafttreten dieser ImmoWertV mittels anderer, vormals üblicher Modelle und Verfahren abgeleitet worden sind, können sich nach dem Grundsatz der Modellkonformität Abweichungen in den Verfahrensgängen und/oder bei Bezeichnungen gegenüber der mit 01.01.2022 in Kraft getretenen ImmoWertV ergeben (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV).

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.v. 31.08.2021
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie –WMR) vom 18. Juli 2007
- DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“; Ausgabe Februar 1962 (obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
- Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G) vom 1. Mai 2012 der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif)
- Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3604), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 13. Juli 2001 (BGBl. I S. 1542)
- DIN 277; Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten im Hochbau; Ausgabe Januar 2016

0.13 Anwendungsbereich der ImmoWertV und der sonst. Regelwerke von Bund und Ländern

Vorschriften über die materielle Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) sind im BauGB zu finden.

Wie Verkehrswerte zu ermitteln sind, ist im BauGB selbst nicht geregelt.

Hierzu ermächtigt das BauGB in § 199 Abs. 1 die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrats durch Rechtsverordnung. Von dieser Ermächtigung wurde in Form der ImmoWertV Gebrauch gemacht.

Die ImmoWertV ist damit gesetzessystematisch eine Durchführungsverordnung zum BauGB.

Die Tatsache, dass die Verkehrswertdefinition in § 194 BauGB in der Sache auch außerhalb des Baugesetzbuchs allgemeine Anerkennung findet, führt nicht dazu, dass jede Ermittlung eines Verkehrswerts, welcher der Definition des § 194 BauGB entspricht, als Ausführung des Baugesetzbuchs zu betrachten ist.

Eine Ausführung des Baugesetzbuchs ist vielmehr nur dann gegeben, wenn es nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs auf den Verkehrswert ankommt (z.B. beim preislimitierten Vorkaufsrecht, bei der Umlegung und bei Enteignungsentschädigungen) und in Fällen, in denen die Gutachterausschüsse nach § 193 Absatz 1 BauGB auf Antrag ein Verkehrswertgutachten erstatten, einschließlich der Fälle, in denen sich die Antragsberechtigung aus anderen Rechtsvorschriften ergibt (§ 193 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Keine Anwendungsverpflichtung besteht im privatwirtschaftlichen Bereich. Zwar wird in der Sache auch hier die Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB zugrunde gelegt, da diese Definition auch außerhalb des Baugesetzbuchs allgemein anerkannt ist, die bloße Zugrundelegung einer Definition stellt aber keine Ausführung des Baugesetzbuchs im Sinne eines exekutiven Vollzugs der im Baugesetzbuch festgelegten Aufgaben dar.

0.14 Ausgewählte Fachliteratur

- Bobka: Spezialimmobilien von A bis Z – Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele, 3. Aufl. 2018, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, aktuelle online-Version
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl. 2011, Werner Verlag
- Lang Gerhard: Verkehrswertermittlung durch "Kurzgutachten?", in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, 2005, Heft 6, Seite 336-338
- Lang Gerhard: Nutzungsdauern von Immobilien, in „Der Immobilienbewerter“, Zeitschrift für

die Bewertungspraxis, 2008, Heft 2, Seite 11-21

- Lang Gerhard, Schöffel Angela: Neues Modell zur praktischen Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von Gebäuden im Rahmen der Wertermittlungslehre, in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, 2009, Heft 3, Seite 157-162
- Lang Gerhard, Schöffel Angela: Modell zur Ermittlung des Modernisierungs- und Instandsetzungsanstaus von Gebäuden, in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, 2013, Heft 4, Seite 220-224
- Pohnert: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung, 8. Aufl., Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden
- Schmitz, Krings, Meisel: Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 25. Aufl.; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- Schwirley, Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Aufl. 2017; Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, aktuelle online-Version
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, aktuelle online-Version
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, aktuelle online-Version
- Troff: Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 2015, OLZOG Verlag, München
- Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021; Reguvis Verlag, Köln

0.15 Datenschutz, Urheberrecht

Alle im Gutachten enthaltenen Daten und Karten (auch Luftbilder) sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Dritte, die dieses Gutachten zur Vermögensdisposition verwenden, sollen nicht in den Schutzbereich des Gutachtens einbezogen werden. Der Inhalt des Gutachtens ergibt nicht, dass es zur Erlangung von Leistungen Dritter verwendet werden soll.

Schadenersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährung des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber.

Das Gutachten, sei es geheftet oder gebunden, darf als Urkunde nicht auseinandergenommen werden (BGH I ZR 47/83 vom 02.05.1985).

Gemäß Bestimmung des Sachverständigen durch das Gericht können Dritte, auch nicht im Wege der Abtretung, irgendwelche Ansprüche aus diesem Gutachten gegen den Unterzeichner ableiten.

1. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSGRUNDSTÜCKS

1.1 Orts- und Grundstückslage

Überörtliche Lage

Kreisfreie Stadt Regensburg,
179.090 Einwohner
(Gesamtbevölkerung, Stand 31.12.2024),
Regierungsbezirk Oberpfalz,
Bundesland Bayern

Straßenmäßige Entfernung vom Wertermittlungs-
grundstück nach:

München (Marienplatz) ca. 125 km,
Nürnberg (Lorenzkirche) ca. 103 km,
Passau (österreichische Grenze) ca. 127 km



Quelle: Wikipedia, Lage der Stadt Regensburg in Bayern

Örtliche Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im westlichen
Stadtgebiet von Regensburg, im Stadtbezirk Wes-
tenviertel, hier im Unterbezirk Innerer Westen.

Die fußläufige Entfernung zum Stadtzentrum von
Regensburg (Domplatz) beträgt ca. 2 km.

Verkehrslage

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt durch

- die Anschlussstelle „Regensburg-West“ der Bundesautobahn A93 in ca. 550 m Entfernung mit Überleitung zur Bundesautobahn A3 am Kreuz Regensburg in ca. 4 km Entfernung,
- die Bundesstraßen B8, B15 und B16 sowie zahlreiche Staats- und Kreisstraßen,

die Anbindung an das EC-, IC- und ICE-Streckennetz der Deutschen Bahn AG durch den Hauptbahnhof in Regensburg in ca. 4 km Entfernung.

Die nächstgelegenen Großflughäfen befinden sich in München-Erding und Nürnberg; Entfernungen ca. 105 km und 110 km.

Öffentliche Buslinien des ÖPNV sind vorhanden; nächste Haltestelle der stadtteilverbindenden Linie 6 sowie weiterer Linien „Rbg. Albertus-Magnus-Gymnasium“ stadteinwärts unmittelbar vor dem Wertermittlungsgrundstück, stadtauswärts gegenüberliegend in ca. 200 m erreichbar.

Entlang der Altdorferstraße kann öffentlich geparkt werden.

Umgebende Bebauung

Die nähere Umgebung wird geprägt von einer inhomogenen Geschosswohnbebauung.

Wohnlage

Nach der Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg weist das Wertermittlungsgrundstück eine gute Wohnlage auf.

Geschäftslage (Laufage)

Eine Geschäftslage i.S. einer Laufage ist nicht gegeben.

Beeinträchtigungen, störende Betriebe und Gebäude

Der nördliche Bereich ist z.T. durch die von der Altdorferstraße (Zubringer zur A93) ausgehenden Lärmeinwirkungen beeinträchtigt.
Diesbezüglich erfolgt ein entsprechender Wertabschlag am Bodenrichtwert.

Weitere störende Einwirkungen wurden während des Ortsbesichtigungstermins nicht festgestellt.

Infrastrukturelle
Gegebenheiten,
Wirtschaftsstandort

Regensburg ist im Landesentwicklungsplan Bayerns Oberzentrum und Wirtschafts- und Versorgungsmittelpunkt der Region mit einem Einzugsgebiet von rd. 700 000 Einwohnern:

- mehr als 142 000 Arbeitsplätze
- Mischung von Klein-, Mittel- und Großbetrieben mit einer grundsätzlichen Orientierung hin zu mittelständischen Betrieben
- Großindustrie im Bereich Elektro-, Fahrzeug- und Maschinenbau mit namhaften Leiterunternehmen (BMW, Siemens, Infineon, Continental Automotive, Vitesco, Osram Opto Semiconductors, Maschinenfabrik Reinhausen, BSH Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH, Bayernwerk AG)
- zweitgrößter Biotechnologiestandort in Bayern
- bedeutender IT-Standort in Deutschland
- Vielzahl von öffentlichen Einrichtungen mit überregionaler Bedeutung: Schulen (u. a. Fachhochschule, Universität), Krankenhäuser (u. a. Bezirksklinikum, Universitätsklinikum), soziale, kirchliche und kulturelle (u. a. Theater, Museen) Einrichtungen
- mittelalterliche Altstadt mit Stadthof seit 2006 UNESCO-Weltkulturerbe
- zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in und um Regensburg
- sehr gute Einkaufsmöglichkeiten

Die über 2.000 Jahre alte Stadt, von den Römern gegründet und im Mittelalter zu einer der bedeutendsten Städte Europas aufgestiegen, bietet ca. 1.000 Baudenkmäler und den größten zusammenhängenden Bestand an romanischer und gotischer Architektur nördlich der Alpen.

Mit rund 800.000 Besuchern pro Jahr bildet somit der Tourismus heute einen wichtigen Wirtschaftszweig.

Als ein zentraler Standort in Bayern verfügt die Stadt Regensburg über eine sehr gute Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, ideale Produktionsbedingungen und ein ausreichendes Fachkräfteangebot.

Im Städteranking 2024³, das in Zusammenarbeit zwischen der Wirtschaftswoche, Immobilien-scout24 und der IW Consult entstanden ist, untersucht die ökonomische und soziale Entwicklung von 72 kreisfreien Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern in Deutschland anhand eines Niveau- und Dynamik-Ranking.

Im Niveauranking, indem die IST-Werte ausgewählter Kennziffern (z.B. BIP je Erwerbstätigen) untersucht werden, belegt die Stadt Regensburg den 8. Platz.

Das Dynamikranking betrachtet Veränderungsraten der letzten fünf Jahre (z.B. Entwicklung des BIP). Darin erreicht die Stadt Regensburg den Platz 41.

Der Prognos Zukunftsatlas⁴ 2025 bewertet die Zukunftschancen und Risiken aller 400 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands in den Kategorien Dynamik, Stärke, Demografie, Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation und Wohlstand und soziale Lage.

Im Gesamtergebnis belegt die kreisfreie Stadt Regensburg Rang 8 (Dynamik Platz 5, Stärke Platz 12, Demografie Platz 1, Wirtschaft und Arbeitsmarkt Platz 13, Wettbewerb und Innovation Platz 21, Wohlstand und soziale Lage Platz 225).

Demographische Entwicklung

Im aktuellen Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung ist die kreisfreie Stadt Regensburg dem Demographietyp 7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ zugeordnet.

Nach den Modellrechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik⁵ wird sich die Bevölkerung voraussichtlich wie folgt verändern:

³ Städteranking der iw.consult.Lösungen für die Wirtschaft, immobilien scout 24, Wirtschaftswoche
Das Ranking vergleicht anhand von drei Indizes den Status Quo (Niveauranking), die Entwicklung (Dynamikranking) und die Zukunftsfähigkeit (Zukunftsindex) der 72 deutschen Großstädte. Das Niveau- und Dynamikranking untersucht die sozio-ökonomischen Strukturen und Entwicklungen anhand von Wirtschaftsstruktur, Lebensqualität, Arbeits- und Immobilienmarkt. Auf Grundlage eines ökonomischen Modells werden Indikatoren für diese Bereiche identifiziert, die für den Erfolg von Regionen ausschlaggebend sind und als Basis für Handlungsmaßnahmen dienen. Der Zukunftsindex beinhaltet zwei für Innovation entscheidende Standortfaktoren: Industrien der Zukunft sowie Kreative Dienstleistungen. Zudem wird die Forschungsstärke als wichtiger Querschnittsfaktor für eine innovationsgetriebene Wirtschaftsentwicklung untersucht.

⁴ Prognos Zukunftsatlas <https://www.prognos.com/>

⁵ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung mittels eines deterministischen Komponentenverfahrens

Demographiedaten	Bayern 2023 2043	Oberpfalz 2023 2043	Kreisfreie Stadt Regensburg 2023 2043
Bevölkerungs- veränderung in %	4,3	4,1	5,0
Einstufung	zunehmend	zunehmend	zunehmend
Durchschnittsalter	44,2 45,4	44,5 45,8	41,6 42,6
Veränderung in %	2,7	2,9	2,4
Jugendquotient	31,3 32,8	30,6 33,0	25,1 24,6
Veränderung in %	4,8	7,8	-2,0
Altenquotient	25,5 44,4	35,9 46,7	26,4 31,0
Veränderung in %	74,1	30,1	17,4
Arbeitslosenquote			
September 2025 in %	4,2	3,9	5,4

Jugendquotient: Anzahl 0- bis 19-jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren

Altenquotient: Anzahl 65-jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren

1.2 Grundstücksverhältnisse

Grundstücksgrößen
gem. Grundbuchauszug

FlstNr. 3646 1.865 m²
FlstNr. 1827/10 8 m²

Flächengröße
der wirtschaftlichen Einheit 1.873 m²

Grundstücksgestalt

Das Wertermittlungsgrundstück weist einen in Nord-Süd-Richtung langgestreckten, grob trapezförmigen Zuschnitt auf.

Straßenfrontlänge,
Grundstückstiefe

Das Wertermittlungsgrundstück liegt mit seiner nördlichen Grundstücksgrenze ca. 29 m an der Altdorferstraße an und weitet sich im Süden auf bis zu ca. 40 m.

Die durchschnittliche Grundstückstiefe beträgt ca. 55 m.

Grundstückerschließung, Gebäudeerschließung

Die Erschließung des Wertermittlungsgrundstücks erfolgt von Norden, von der Altdorferstraße aus.

Grundstückstopographie

Die Geländeoberfläche steigt geringfügig von Norden nach Süden an.

Untergrundverhältnisse

Über die Bodenbeschaffenheit (Untergrundverhältnisse) liegen dem Sachverständigen keine gesicherten Untersuchungsergebnisse vor.

Spezielle Untersuchungen über die Bodenbeschaffenheit wurden vom Auftraggeber nicht durchgeführt.

Bei nicht oder bei teils eingeschränkter Tragfähigkeit des Bodens sind die Kosten für außergewöhnliche Gründungen, Erdbewegungen und Ähnliches durch Sonderfachleute mit besonderen Fach- und Sachkenntnissen festzustellen.

Nach Feststellung der tatsächlichen Höhe dieser außergewöhnlichen Kosten wären diese in voller Höhe von der Höhe des in diesem Gutachten ermittelten (vorläufigen) Verkehrswerts abzuziehen und führten erst dann zum (endgültigen) Verkehrswert.

Nachdem das Grundstück bebaut ist, ist in diesem Gutachten von einem diesbezüglich nicht wertgeminderten Grundstück auszugehen. Ein Wertabschlag wegen ggf. eingeschränkter oder nicht möglicher Bebaubarkeit wird nicht vorgenommen.

Sollte abweichend davon eine verminderte Tragfähigkeit des Bodens und damit verbunden eine eingeschränkte Bebaubarkeit festgestellt werden, so wäre das nachfolgende Gutachten entsprechend zu überarbeiten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Aussagen in diesem Gutachten keinen Rückschluss auf die tatsächlichen Untergrundverhältnisse - auch unterirdische Denkmäler betreffend - des Wertermittlungsgrundstücks zulassen.

Grundstücks- verunreinigungen

Unter Grundstücksverunreinigungen sind schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen, aber

auch Verunreinigungen sonstiger Grundstücksbestandteile wie Gebäude, Außenanlagen etc. zu verstehen.

Nach Auskunft des zuständigen Umweltamtes der Stadt Regensburg liegt für das Wertermittlungsgrundstück keine Eintragung im Altlastenverdachtskataster vor.

Von der auskunftserteilenden Stelle erfolgte hierzu folgender Hinweis:

„Diese Auskunft beinhaltet grundsätzlich keine Aussage zu möglichen Blindgängern im Boden oder abfallrechtlich relevanten Bodenverunreinigungen (z.B. Kulturschutt, Auffüllungen), die bei Eingriffen in den Boden nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz zu beurteilen sind.“

Spezielle Untersuchungen über evtl. vorhandene Grundstücksverunreinigungen wurden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht angestellt. Sie sind durch Sonderfachleute mit besonderen Fach- und Sachkenntnissen festzustellen. Beseitigungskosten für vorhandene Grundstücksverunreinigungen wären dann in voller Höhe zzgl. eines evtl. merkantilen Minderwerts von der Höhe des in diesem Gutachten ermittelten (vorläufigen) Werts abzuziehen und führen erst dann zum (endgültigen) Verkehrswert.

Da entsprechende Grundstücksverunreinigungen auch nicht vermutet werden, wird in diesem Gutachten von einem diesbezüglich lastenfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.

Sollte davon abweichend eine Belastung mit Grundstücksverunreinigungen festgestellt werden, so wäre das nachfolgende Gutachten entsprechend zu überarbeiten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Aussagen in diesem Gutachten keinen Rückschluss auf die tatsächliche Freiheit des Wertermittlungsgrundstücks von Grundstücksverunreinigungen zulassen.

Überschwemmungsgebiet

Nach dem Informationsdienst der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung liegt das Wertermittlungsgrundstück weder in einem vorläufig gesicherten noch festgesetzten Überschwemmungsgebiet, jedoch in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem.

Eine Abgrenzung des wassersensiblen Bereichs ist nicht möglich.

Die Hochwassergefahrenflächen zeigen, welche Flächen bei Hochwasserereignissen unterschiedlicher Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen sind. Dadurch kann verglichen werden, welche Flächen jeweils bei einem häufigen (HQhäufig), 100-jährlichen (HQ100) und extremen Hochwasser (HQextrem) unter Wasser stehen:

Ein HQextrem ist ein Hochwasserereignis, das selten auftritt und zu deutlich höheren Wasserständen als ein HQ100 führt. Für die Abflussmenge wird in etwa die 1,5-fache Menge des HQ100 angenommen.

Diese Zustandssituation führt nach Einschätzung des Unterzeichners zu keiner Wertminderung des zu bewertenden Grundstücks (kein entsprechendes Marktverhalten feststellbar).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Aussagen in diesem Gutachten keinen Rückschluss auf die diesbezüglichen tatsächlichen Verhältnisse zulassen.

Grenzverhältnisse

Die Grenzverhältnisse sind nicht vollständig geregelt; südwestliche Grundstücksecke nicht abgemarkt (Hinweis, dass die Flächenangabe im Grundbuch nicht am öffentlichen Glauben teilnimmt).

1.3 Stand der Erschließung

Art der Erschließungsstraße

Altdorferstraße:
öffentliche Innerortsstraße,
relativ starker Verkehr (Zubringer zur A93)

Straßenausbau

Altdorferstraße:
4-streifiger Ausbau mit mittigem Pflanzstreifen,
Asphaltdecke,
Straßenentwässerung,
Straßenbeleuchtung,
beiderseitige Gehwege,
beiderseitige Radwege

Versorgungsanschlüsse

Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Frischwasser, Strom, Telefon und Fernmeldeanlagen sind vorhanden.

Entsorgungsanschlüsse

Es besteht ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchstand zum Qualitätsstichtag 04.02.2025
-auszugsweise (Ausdruck vom 09.10.2024)-

Amtsgericht Regensburg

Grundbuch von Regensburg

Band / Blatt 551 / 18161

Bestandsverzeichnis
-Bezeichnung der Grundstücke
und der mit dem Eigentum
verbundenen Rechte-

LfdNr. 1:
FlstNr.: 3646
Gemarkung: Regensburg
Altdorferstraße 11,
Gebäude- und Freifläche zu 1.865 m²
-Radizierte Gastwirtschafts-
und Taferngerechtsame-

LfdNr. 2:
FlstNr. 1827/10
Gemarkung: Regensburg
Nähe Altdorferstraße,
Gebäude- und Freifläche zu 8 m²

Abteilung I -Eigentümer-

LfdNr. 3:
XXX, geb. am XXX

Abteilung II
-Lasten und Beschränkungen-

LfdNr. 1 an lfdNr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gewerbebetriebsbeschränkung für jeweilige Eigentümer von Flst. 3646/1; gemäß Bewilligung vom 21.9.1966 und 19.10.1967;

LfdNr. 7 an lfdNr. 1, 2 des Bestandsverzeichnis-

ses:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbe-
betriebsbeschränkung) für Fürstliche Brauerei
Thurn und Taxis Regensburg GmbH, Regensburg; ge-
mäß Bewilligung vom 13.7.1988 (URNr. 1278/1988/M
Notar Egbert Megies, Regensburg);

LfdNr. 8 an lfdNr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Feuerwehruzufahrtsrecht für den jeweiligen Eigen-
tümer von Flst. 1821/3 (BVNr. 1 in Blatt 10690);
gemäß Bewilligung vom 12.05.2009 URNr. 1507 No-
tarin Ritz-Mürtz, Regensburg;

LfdNr. 9 an lfdNr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
PKW-Stellplatznutzungsrecht für den jeweiligen
Eigentümer von Flst. 1821/3 (BVNr. 1 in Blatt
10690); gemäß Bewilligung vom 14.06.2010 URNr.
1687 Notarin Ritz-Mürtz, Regensburg;

LfdNr. 10 an lfdNr. 1 des Bestandsverzeichnis-

ses:
Wohnungs- und Mitbenützungsrecht für XXX, geb.
XXX, geb. am XXX und XXX, geb. am XXX, als Ge-
samtberechtigte nach § 428 BGB; bedingt für den
Überlebenden allein; löschar bei Todesnachweis;
Vorrangsvorbehalt: Grundpfandrechte bis
750.000,00 EUR, bis 20 % Zinsen jährlich, bis 10
% Nebenleistungen einmalig; einmalig ausnutzbar;
gemäß Bewilligung vom 22.10.2020 URNr. A
2140/2020 und vom 11.11.2020 URNr. A 2315/2020
je Notar Dr. Andreas Albrecht, Regensburg;

Abt. II/10,11,12 haben Rang nach Abt. III/2 auf-
grund teilweiser Ausnutzung des Rangvorbehalts;

Abt. II/10,11,12,13 haben Rang nach Abt.
III/3,4,5,6,7 aufgrund teilweiser Ausnutzung des
Rangvorbehalts;

LfdNr. 11 an lfdNr. 1 des Bestandsverzeichnis-

ses:
Reallast (Rentenrecht), wertgesichert, für XXX,
geb. XXX, geb. am XXX und XXX, geb. am XXX, als
Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; bedingt für
den Überlebenden allein; löschar bei Todesnach-
weis;Vorrangsvorbehalt: Grundpfandrechte bis
750.000,00 EUR, bis 20 % Zinsen jährlich; bis 10
% Nebenleistungen einmalig; einmalig ausnutzbar;
gemäß Bewilligung vom 22.10.2020 URNr. A
2141/2020 und vom 11.11.2020 URNr. A 2315/2020
je Notar Dr. Andreas Albrecht, Regensburg;

Abt. II/10,11,12 haben Rang nach Abt. III/2 aufgrund teilweiser Ausnutzung des Rangvorbehalts;

Abt. II/10,11,12,13 haben Rang nach Abt. III/3,4,5,6,7 aufgrund teilweiser Ausnutzung des Rangvorbehalts;

LfdNr. 13 an lfdNr. 1, 2 des Bestandsverzeichnisses:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für XXX, geb. am XXX; Vorrangsvorbehalt: Grundpfandrechte bis 750.000,00 EUR, bis 20 % Zinsen jährlich, bis 10 % Nebenleistungen einmalig, einmalig ausnutzbar; gemäß Bewilligung vom 04.12.2020 URNr. A 2520/2020 Notar Dr. Andreas Albrecht, Regensburg; Rang nach Abt. III/2; aufgrund teilweiser Ausnutzung des Rangvorbehalts;

Abt. II/10,11,12,13 haben Rang nach Abt. III/3,4,5,6,7 aufgrund teilweiser Ausnutzung des Rangvorbehalts;

LfdNr. 14 an lfdNr. 1, 2 des Bestandsverzeichnisses:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 1 K 106/23);

LfdNr. 15 an lfdNr. 1, 2 des Bestandsverzeichnisses:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 1 L 3/23);

Auswirkung des Herrschvermerks im Bestandsverzeichnis auf den Verkehrswert

Die als Herrschvermerk eingetragene, radizierte Gastwirtschafts- und Taferngerechtsame bezeichnet ein altes, grundstücksbezogenes Recht, auf dem Grundstück eine Gastwirtschaft (Schank- und Speisewirtschaft) zu betreiben.

Die Taferngerechtigkeit ist dabei ein Synonym für das Recht, eine Gaststätte zu führen, und war oft mit besonderen Privilegien, wie etwa dem Ausschank von Bier oder Branntwein, verbunden. Das Recht ist „radiziert“, d.h. es ist fest mit dem Grundstück verbunden und kann nicht unabhängig davon übertragen werden.

Die Ausübung der Gerechtsame wird i.d.R. durch öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. Gaststättengesetz, Bauordnungsrecht) eingeschränkt. D.h., die bloße Existenz der Gerechtsame ersetzt

nicht die heute erforderlichen behördlichen Erlaubnisse, sondern kann lediglich eine bevorzugte Stellung im Rahmen der Erteilung von Konzessionen begründen.

Im Hinblick auf die Lage innerhalb von Wohnbauflächen im bevorzugten inneren Westen und des damit verbundenen hohen Bodenwertniveaus wird das mit dem Herrschvermerk verbundene gastronomische Potential als untergeordnet und nicht werterhöhend eingeschätzt.

Auswirkung der Eintragungen in Abteilung II auf den Verkehrswert

Die Eintragungen unter den lfdNrn. 14 und 15 des Bestandsverzeichnisses haben im Hinblick auf den Zweck des Gutachtens keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks und bleiben insoweit unberücksichtigt.

Die Eintragungen unter den lfdNrn. 1, 7 - 11 und 13 bleiben bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß § 74a Abs. 5 ZVG unberücksichtigt (Ermittlung des diesbezüglich unbelasteten Verkehrswerts).

Die Ermittlung der Wertminderungen der den Verkehrswert beeinflussenden Rechte und Belastungen erfolgt im Anschluss an das Gutachten unter Punkt 6, s.S. 80 ff.

Abteilung III -Hypotheken, Grund- und Rentenschulden

Schuldverhältnisse, die ggf. hier verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung berücksichtigt werden.

Nicht im Grundbuch oder einem sonstigen Verzeichnis eingetragene Rechte und Lasten am Wertermittlungsgrundstück

Derartige Rechte und Lasten sind nicht bekannt; Annahme, dass auch keine solchen am Wertermittlungsgrundstück bestehen.

Brandversicherung

Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. bei nicht bezahlten Brandversicherungsprämien besteht bei plötzlichem Untergang des Gebäudes, ausgelöst durch einen Brand, ein hohes wirtschaftliches Risiko.

(Nachrichtliche) Eintragung in der Denkmalschutzliste nach dem Denkmalschutzge- setz -DSchG-

Auf dem Wertermittlungsgrundstück befinden sich keine Einzeldenkmale gemäß Art 2 Abs. 1 DSchG.

Das Wertermittlungsgrundstück liegt jedoch im Bereich des Bodendenkmals Aktennummer D-3-6938-0114; beschrieben mit folgendem Wortlaut:

„Archäologische Befunde des abgegangenen frühneuzeitlichen Schlosses von Prebrunn, zuvor mittelalterliche Niederungsburg.“ (Verfahrensstand: BENEHMEN nicht hergestellt, nachqualifiziert.)

Der Verfahrensstand „BENEHMEN nicht hergestellt“ hat keine Auswirkungen auf den Schutzstatus des Denkmals.

Dies hat zur Folge, dass bei jeglichen Bodeneingriffen (Unterkellerungen, Fundamentierungen, Leitungsverlegungen) eine gesonderte bodendenkmalpflegerische Erlaubnis beim Amt für Archiv und Denkmalpflege der Stadt Regensburg zu beantragen ist.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern (Mauern, Gräber, Bodenverfärbungen usw.) oder vor- und frühgeschichtlichen Bodenfunden (Keramik, Knochen, Bronze, Eisen, Werksteine usw.) ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder das Amt für Archiv und Denkmalpflege der Stadt Regensburg zu verständigen.

In der Folge ist damit zu rechnen, dass die Denkmalschutzbehörden im Falle einer Neubebauung des Wertermittlungsgrundstücks eine zweistufige Untersuchung des Bodendenkmals anordnen, von denen die erste der Klärung des Sachverhaltes und die zweite, i.d.R. mit zeitlicher Verzögerung von bis zu drei Monaten, der eigentlichen Ausgrabung und Baufeldberäumung dient. Die Kosten für die Ausgrabungen hat der Grundstückseigentümer/Bauherr zu tragen.

Zusätzlich fallen Kosten für die Fundbehandlung und die Erstellung eines Abschlussberichts an,

die beide Voraussetzung zur Erfüllung der denkmalrechtlichen Auflagen bilden, die ebenfalls der Grundstückseigentümer/Bauherr übernehmen muss.

Zur Entlastung der Grundstückseigentümer/Bauherren stellt der Freistaat Bayern die Gewährung von Zuwendungen in Aussicht. Deren Höhe kann im Vorfeld jedoch nicht benannt werden.

Gemäß Punkt 1.2 der Vorbemerkungen zu den Bodenrichtwerten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte berücksichtigen die Bodenrichtwerte das Merkmal Denkmalschutz nicht. Die mit den denkmalpflegerischen Belangen einhergehenden Belastungen mindern deshalb den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert, der sich auf das diesbezüglich fiktiv unbelastete Grundstück bezieht.

Zur Berücksichtigung der damit verbundenen denkmalpflegerischen Mehrkosten wird ein grob geschätzter Risikoabschlag von 20 €/m² Grundstücksfläche vorgenommen; somit von
 $1.873 \text{ m}^2 * 20 \text{ €/m}^2 = 37.460 \text{ €}.$

Ggf. führen die denkmalpflegerischen Untersuchungen auch zu einer Verzögerung des Baubeginns eines Neubaufvorhabens.

Städtebauliches Verfahren
nach dem besonderen
Städtebaurecht des BauGB

Das Wertermittlungsobjekt ist in kein derartiges Verfahren (Sanierungsverfahren, Entwicklungsmaßnahme, Stadtumbau) einbezogen.

Bodenordnungsverfahren,
Flurbereinigungsverfahren

Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Bereich eines derartigen Verfahrens.

Biotope, Schutzgebiete

Auf dem Wertermittlungsgrundstück befinden sich zwei kartierte Biotopteilflächen mit den Nummern R-1560-001 und R-1560-002 „Zwei Rosskastanien südlich der Altdorfer Straße“; Erhebungsdatum 23.09.2022.

Innerhalb eines Schutzgebiets liegt das Wertermittlungsgrundstück nicht.

Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Wertermittlungsgrundstück nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt als Wohnbaufläche (W).

Darstellung in der Bodenrichtwertkarte

Nach der Bodenrichtwertkarte, veröffentlicht vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte, liegt die zu bewertende Fläche in einer Richtwertzone, deren Art der Nutzung als Wohnbaufläche (W) definiert ist.

Bauplanungsrechtlicher Zustand

Für den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB⁶.

Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Bauordnungsrechtlicher Zustand

Der bauordnungsrechtliche Zustand ergibt sich aus dem bauplanungsrechtlichen Zustand i.V.m. der Bayerischen Bauordnung.

Städtebauliche Entwicklungsstufe, Grundstückszustand

Unter dem Grundstücksmerkmal der Entwicklungsstufe wird die planerische und tatsächliche Entwicklung von Grundstücken auf dem Grundstücksmarkt verstanden. Die Entwicklung vollzieht sich von der landwirtschaftlichen Nutzung bis zur baulichen Nutzbarkeit.

Die Qualifizierung umfasst nicht nur die rechtlichen Gegebenheiten, sondern auch den weiteren Grundstückszustand.

Bei dem Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um eine Fläche, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist = baureifes Land.

⁶ Baugesetzbuch

Wertrelevantes Maß der baulichen Nutzung

In der Marktwertermittlung werden abweichend von der Berechnung nach der geltenden Baunutzungsverordnung -BauNVO- zur Ermittlung des für den Wert des Grund und Bodens relevanten Maßes der baulichen Ausnutzung, ausgedrückt durch die Geschossflächenzahl -WGFZ-, alle Geschossflächen herangezogen, die sich auf den Bodenwert auswirken -wertrelevante GFZ-.

Diese Berechnungsmethode entspricht der wirtschaftlichen Betrachtungsweise eines potentiellen Interessenten und führt zu einer marktkonformen Wertermittlung.

Ein entsprechendes Baurecht kann daraus nicht abgeleitet werden.

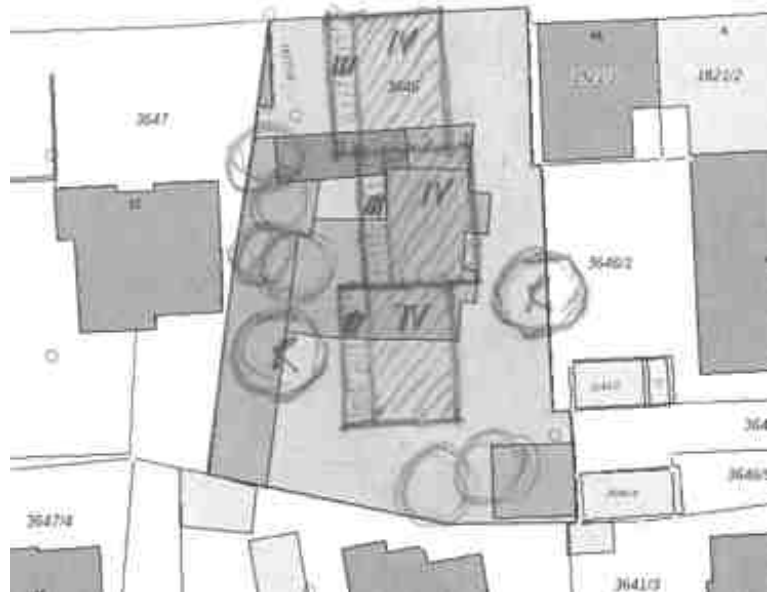
Zum Qualitätsstichtag ist davon auszugehen, dass die vorhandenen baulichen Anlagen nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden können, d.h. ihre Restnutzungsdauer abgelaufen ist. Damit ist auch die Nutzung des Wertermittlungsgrundstücks unrentierbar; s.S. 70 ff.

Unter Berücksichtigung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben sowie der städtebaulichen Situation wird grundsätzlich eine höhere bauliche Ausnutzung zulässig sein als derzeit vorhanden.

Da weder eine konkrete Planung noch ein Bebauungskonzept für eine künftige Nutzung vorliegt und die Bebaubarkeit des Wertermittlungsgrundstücks nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, richtet sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach der Eigenart der näheren Umgebung. Danach erscheint eine zur Altdorferstraße grenzständige und sich nach Süden erstreckende, 4- bis 5-geschossige Bebauung, gegliedert in mehrere Baukörper, als realisierbar.⁷

Bei einer angenommenen Gesamtlänge der Baukörper von ca. 45 m, einer durchschnittlichen Gebäudetiefe von ca. 12,5 m und 4 Vollgeschossen mit zu 75 % anrechenbarem Terrassengeschoss ergibt sich insgesamt eine realisierbare, wertrelevante Geschossfläche von ca. 2.670 m²; vgl. nachfolgendes, von der Unterzeichnerin erstelltes Bebauungskonzept unter Berücksichtigung der beiden zu erhaltenden Rosskastanien.

⁷ Es ist davon auszugehen, dass das Bauordnungsamt der Stadt Regensburg als zuständige Bauaufsichtsbehörde aus städtebaulichen Gründen sogar eine grenzständige Bebauung an der Altdorferstraße verlangt.



Der ruhende Verkehr ist in einer Tiefgarage unterzubringen.

Sollte abweichend davon eine geringere oder höhere wertrelevante Geschossfläche als zulässig genehmigt werden, so wäre dieses Gutachten entsprechend zu überarbeiten.⁸

Die wertrelevanten Geschossflächenzahl -WGFZ- beträgt demnach:

```
= wertrelevante realisierbare Geschossfläche /
Grundstücksfläche
= 2.670 m² / 1.873 m²
= rd. 1,4
```

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Aussagen in diesem Gutachten zur möglichen Grundstücksausnutzung keine Gewähr für eine entsprechende spätere Baugenehmigung oder eine mögliche bauliche Ausnutzung darstellt (kein entsprechendes Baurecht daraus ableitbar).

Beitragsrechtlicher
(erschließungsbeitrags- und
abgabenrechtlicher) Zustand

Zum Qualitätsstichtag sind weder öffentliche Lasten bekannt noch einmalige grundstücksbezogene Abgaben/Beiträge (bereits geltend gemachte

⁸ In Kaufverträgen über mit dem Wertermittlungsgrundstück vergleichbare Objekte finden sich häufig Regelungen zur Anpassung des vereinbarten Kaufpreises bei sich später herausstellender Abweichung der diesem zugrunde gelegten baulichen Ausnutzung.

Erschließungsbeiträge, Entwässerungsbeiträge, Benutzungsgebühren für die Versorgung mit Wasser und Energie der örtlichen Versorgungsträger) ausstehend.

Erschließungsbeitrags-
rechtlicher Zustand
nach BauGB

Nach Auskunft der Stadtkämmerei der Stadt Regensburg ist die das Wertermittlungsgrundstück erschließende Altdorferstraße erstmalig endgültig hergestellt.

Das Grundstück weist damit einen erschließungsbeitragsfreien Zustand auf.

Abgabenrechtlicher
Zustand nach KAG

Hinsichtlich sonstiger einmaliger grundstücksbezogener Beiträge/Abgaben ist bezüglich der bestehenden Bebauung von einem freien Zustand des Wertermittlungsgrundstücks auszugehen.

Mit einer Neubebauung sind Herstellungsbeiträge für die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser nach dem KAG (Kommunalabgabengesetz) nachzuentrichten.

In den Bodenrichtwerten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist der Wert derartiger Abgaben nicht enthalten, weshalb die nachzuentrichtenden Herstellungsbeiträge in diesem Gutachten nicht zu berücksichtigen sind.

Rechtsbestandteile, die dem
Grundstück FlstNr. 3646
zuzurechnen sind

Anbaurecht an der Ost-
fassade des Gebäudes
auf FlstNr. 3647

Auf entsprechende Nachfrage teilte das Grundbuchamt Regensburg mit, dass zugunsten des Wertermittlungsgrundstücks FlstNr. 3646, Gmkg. Regensburg, am westlichen Nachbargrundstück FlstNr. 3647, Gmkg. Regensburg, eine dinglich gesicherte Grunddienstbarkeit besteht.

Gemäß diesbezüglicher Urkunde URNr. 2556 des Notars J. Scheckenhofer, Regensburg, vom 21.08.1968 ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks FlstNr. 3646 berechtigt, an den Ostgiebel des „geplanten zu erbauenden Neubaus“ nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung anzubauen.

Nach Augenschein handelt es sich bei der genannten Neubebauung auf dem westlichen Nachbargrundstück FlstNr. 3647 um das hier aufstehende, 5-geschossige Mehrfamilienhaus.

Wie aus der nachfolgenden Farbbildaufnahme zu ersehen, wurde die Ostfassade des Gebäudes (im Bildhintergrund) im Hinblick auf das dinglich gesicherte Anbaurecht ohne Belichtungsöffnungen ausgeführt.



Da das Nachbargebäude nicht auf der Grundstücksgrenze steht (vgl. Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk S. 105), würde ein Anbau, der die Grundstücksgrenze überschreitet, grundsätzlich einen Überbau i.S.d. §§ 912 ff BGB darstellen. Durch das dinglich gesicherte Anbaurecht hingegen ist ein Überbau rechtmäßig.

Durch den rechtmäßigen vertraglichen Überbau mit dinglicher Sicherung entstehen folgende Rechtswirkungen:

- Es besteht kein Anspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB (Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch), da eine vertragliche Pflicht zur Duldung nach § 1004 Abs. 2 BGB vereinbart wurde.
- Die §§ 93 und 94 BGB (wesentliche Bestandteile einer Sache, wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes) werden durchbrochen, außer eine andere vertragliche Regelung (z.B. Eigentum wird an der Grenze geteilt) wurde getroffen (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.02.001 - 9 U 178/00).
- Da beim vertraglichen Überbau kein gesetzlicher Anspruch auf Überbaurente besteht - Die

Überbaurente ist eine Entschädigung, die nur beim entschuldbaren, aber rechtswidrigen Überbau nach den §§ 912 ff BGB vorgesehen ist. -, muss der Anspruch vereinbart werden (vgl. BGH, Urteil vom 22.05.1981 - V ZR 102/80 und 16.01.2004 - V ZR 243/03).

In der URNr. 2556 des Notars J. Scheckenhofer, Regensburg, vom 21.08.1968 wurden keine Vereinbarungen bezüglich des Eigentums eines überbauten Gebäudeteils getroffen. Der künftige überbaute Gebäudeteil wird damit wesentlicher Bestandteil des Gebäudes und damit des Wertermittlungsgrundstücks, von dem aus überbaut wurde (Stammgrundstück).

Auch bezüglich einer Überbaurente erfolgte in der Bewilligungsurkunde keine Regelung, so dass eine solche nicht zu entrichten ist.

Für den jeweiligen Eigentümer des Wertermittlungsgrundstücks entstehen somit keinerlei Nachteile durch das Anbaurecht, sondern künftig allenfalls Wertvorteile (ihm verbleibender Wert des überbauten Gebäudeteils, Erhöhung des Bodenwerts durch Nutzung der überbauten Fläche).

Ein dem jeweiligen Eigentümer des Wertermittlungsgrundstücks zustehenden Gebäudewertanteil entsteht erst mit einem tatsächlichen Anbau an das Nachbargebäude und ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht relevant.

Aber auch eine Bodenwerterhöhung durch einen Überbau ist grundsätzlich erst dann zu berücksichtigen, wenn der Überbau tatsächlich realisiert wurde. Die bloße Möglichkeit eines künftigen Überbaus – selbst wenn sie wie im vorliegenden Fall durch ein dinglich gesichertes Anbaurecht eingeräumt ist – führt noch nicht zu einer unmittelbaren Werterhöhung des begünstigten Grundstücks im Sinne der Verkehrswertermittlung.

Denn der Verkehrswert eines Grundstücks ist nach dem tatsächlichen Zustand am Qualitätsstichtag zu bestimmen. Rechte, die eine künftige bauliche Nutzung ermöglichen, aber noch nicht ausgeübt wurden, wirken sich in der Regel erst dann wertsteigernd aus, wenn sie tatsächlich genutzt werden. Vorher handelt es sich lediglich um eine Option, deren Realisierung ungewiss ist und die daher im Regelfall nicht als wertbeeinflussend angesetzt wird.

Eine Ausnahme kann dann bestehen, wenn das dinglich gesicherte Anbaurecht am Markt als beson-

ders werterhöhend angesehen wird, etwa weil es die bauliche Entwicklung des Grundstücks erheblich verbessert und diese Möglichkeit am Markt nachweislich einen Preisaufschlag bewirkt.

Nach sachverständiger Einschätzung führt die Inanspruchnahme des Anbaurechts zu einer ungünstigen, L-förmigen Baukörperkonzeption, die gegenüber dem Bebauungskonzept auf S. 35 zu einer schlechteren und unwirtschaftlichen Grundrissgestaltung, zu keinen höheren Nutzungsmöglichkeiten (keine größere bebaubare Fläche, keine höhere Geschossfläche) und zusätzlich zu einer städtebaulich unattraktiven Gesamtsituation auf dem Wertermittlungsgrundstück führt, die ggf. auch vom Bauordnungsamt der Stadt Regensburg nicht befürwortet, d.h. abgelehnt wird.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass ein wirtschaftlich denkender Kaufinteressent eher ein möglichst weites Abrücken von der Nachbarbebauung und die Umsetzung einer Neubebauung i.S.d. auf S. 35 vorgelegten, groben Bebauungskonzepts verfolgt.

Neben den beschriebenen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Nachteilen wird ein potentieller Investor auch die folgenden, möglichen Nachteile in seine Kaufpreisüberlegungen miteinbeziehen

- die dauerhafte bauliche und rechtliche Verbindung mit dem Nachbargrundstück,
- Erschwernisse bei Veräußerung und Beleihung,
- die Abhängigkeit von der Rechtsbeständigkeit des Anbaurechts,
- Instandhaltungs- und Haftungsfragen,
- Einschränkungen bei der Grundstücksteilung und -nutzung,
- das Konfliktpotential im Nachbarschaftsverhältnis

und deshalb nach sachverständiger Einschätzung auf die Ausübung des Anbaurechts verzichten.

Nachdem darüber hinaus am Markt keine nachweislichen Preisaufschläge bekannt sind, z.B. durch belegbare Marktbeobachtungen oder Vergleichsfälle, wird das Anbaurecht nach sachverständiger Einschätzung als nicht werterhöhend angesehen.

Gewerbebetriebsbeschränkung
des jeweiligen Eigentümers
des Grundstücks
FlstNr. 3646/1

Gemäß Urkunde Urk.R.Nr. 3344 des Notars J. Scheckenhofer vom 21.09.1966 i.V.m. der Urk.R.Nr. 3467 desselbigen Notars vom 19.10.1967 ist dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlstNr. 3646/1 die Errichtung eines Kaffes, einer Gastwirtschaft oder Kantine jeglicher Art sowie der Handel mit Flaschenbier, Limonaden, Fruchtsäften, Colagetränken usw. untersagt.

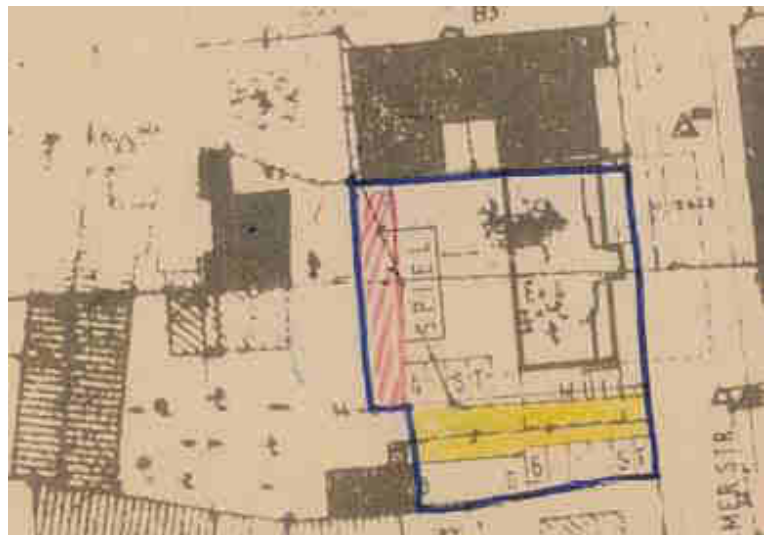
Das mit dieser Grunddienstbarkeit verbundene Konkurrenzverbot verschafft dem Wertermittlungsgrundstück einen wirtschaftlichen Vorteil, falls eine vergleichbare Nutzung auf diesem besteht oder zulässig ist.

I.V.m. dem als untergeordnet eingeschätzten gastronomischen Potential (vgl. Ausführungen zum Herrschvermerk auf S. 29) wird auch die Grunddienstbarkeit als nicht werterhöhend eingeschätzt.

Gehrecht an dem Grundstück
FlstNr. 3646/1

Gemäß Urkunde Urk.R.Nr. 3344 des Notars J. Scheckenhofer vom 21.09.1966 i.V.m. der Urk.R.Nr. 3467 desselbigen Notars vom 19.10.1967 ist dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlstNr. 3646 das unentgeltliche und jederzeitige Gehrecht (kein Fahrtrecht) in einer Breite von 6 m über das östliche Nachbargrundstück FlstNr. 3646/1 eingeräumt.

Die von dem Gehrecht betroffene Fläche ist in dem der Urkunde anhängenden Lageplan gelb markiert; vgl. nachfolgenden Ausschnitt aus dem Lageplan.



Die Unterhaltung des Wegs obliegt ausschließlich dem Eigentümer des belasteten Grundstücks.

Das Gehrecht hatte ursprünglich den Zweck, unmittelbar von der Gumpelzhaimerstraße eine fußläufige Verbindung zum Wirtsgarten der ehemaligen Gaststätte herzustellen.

Die Erschließung des Wertermittlungsgrundstücks ist bereits durch die direkte Anbindung an die Altdorferstraße gesichert. Das zusätzliche Gehrecht führt insofern zu keiner Erhöhung des Verkehrswerts und wird deshalb als wertneutral angesetzt.

Benützungsrecht an dem

Grundstück FlstNr. 3646/1

Gemäß Urkunde Urk.R.Nr. 3344 des Notars J. Scheckenhofner vom 21.09.1966 i.V.m. der Urk.R.Nr. 3467 desselbigen Notars vom 19.10.1967 hat der jeweilige Eigentümer des Grundstücks FlstNr. 3646 das unentgeltliche, ungehinderte und jederzeitige Benützungsrecht, z.B. zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, an der in dem der Urkunde beigefügten Lageplan rot schraffiert markierten Fläche entlang der ca. 27 m langen, westlichen Grenze des Grundstücks FlstNr. 3646/1 (s.S. 40).

Entgegen der in der Urkunde genannten (durchgehenden) Breite von 6 m kann aus dem Lageplan i.V.m. dem Grenzverlauf des Grundstücks FlstNr. 3646/1 in seiner südwestlichen Ecke lediglich eine Breite von ca. 2 m abgeleitet werden.

Damit ist wohl auch begründet, warum sich das zugunsten des Nachbargrundstücks FlstNr. 1821/3 dinglich gesicherte Pkw-Stellplatzrecht am Wertermittlungsgrundstück (vgl. Ausführungen S.82 f) gemäß dem Lageplan auf S. 82 etwa nur zur Hälfte der Tiefe der Schrägparker auf dem belasteten Nachbargrundstück FlstNr. 3646/1 befindet.

Durch das Benützungsrecht steht, eingeschränkt durch die östliche Rostkastanie, jenseits der östlichen Grenze des Wertermittlungsgrundstücks auf dem Grundstück FlstNr. 3646/1 eine Abstellfläche für ca. vier Pkw-Stellplätze (Längsparker) zur Verfügung.

Die diesbezügliche Werterhöhung entspricht dem Nutzwert von vier Pkw-Stellplätze.

I.S. eines Sondernutzungsrechts kann hierbei von 15.000 €/Stpl. ausgegangen werden, so dass sich eine Werterhöhung ergibt von:

4 Stpl. * 15.000 €/Stpl. = 60.000 €

Sonstige rechtliche
Gegebenheiten

Weitere rechtliche Gegebenheiten sind nicht bekannt.

2. BAUBESCHREIBUNG

2.1 Allgemeines

Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen und Auskünfte sowie der eigenen Erkenntnisse während der Ortsbegehung.

Die Gebäude werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Baumängel und -schäden werden aufgenommen, soweit sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren oder vom Auftraggeber mitgeteilt wurden.

Die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und -schäden auf den Verkehrswert werden pauschal berücksichtigt. Die hierfür angesetzten Kosten (für Beseitigung von Bauschäden, eines Instandhaltungsanstaues, eines Reparaturanstaues, eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsanstaues) entsprechen der Einschätzung eines potenziellen durchschnittlichen Marktteilnehmers (Käufer / Verkäufer), wie dieser sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt bzw. im Kaufpreis durchsetzen kann. Derartige Kosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden oder Instandhaltungs-/Modernisierungsanstau bedingten Wertminderung. Diese Wertminderung ist i.d.R. wesentlich niedriger als die dafür entstehenden Kosten (Kosten $\neq$ Wert).

Zur Ermittlung ggf. tatsächlich entstehender Kosten wird deshalb empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Baumängel und -schäden anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Besichtigung

Der Unterzeichnerin wurde der Zutritt zu den Gebäuden nicht ermöglicht.

Die Beschreibung der Gebäude erfolgt deshalb anhand der äußeren Augenscheinnahme und der vorliegenden Unterlagen. Ob die Bauausführungen auch tatsächlich so erfolgt sind, ist der Unterzeichnerin nicht bekannt. Gleiches gilt für den Ausbaugrad, die Ausstattung und den Zustand der Gebäude im Inneren.

Ebenso ist der Unterzeichnerin nicht bekannt, ob außer den durch äußere Augenscheinnahme festgestellten weitere Baumängel und Bauschäden vorliegen.

Aus diesem Grund ist i.d.R. ausgehend vom äußeren Erscheinungsbild ein Sicherheitsabschlag vorzunehmen.

Auf die Folgen der Außenbesichtigung für die Bewertung wurde der Eigentümer innerhalb der Ladungsschreiben hingewiesen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie entspricht nicht der technischen Standdauer, die wesentlich länger sein kann.

Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert. Nach der vorherrschenden Meinung beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung z.B. von Wohngebäuden zwischen 60 und 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich i.d.R. als Differenz aus Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungstichtag.

Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Wertermittlungsobjekt wesentliche Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Maßnahmen zur Beseitigung eines Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsanstaus als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gebäude, die nur instand gehalten wurden und nicht instand gesetzt oder (teil)modernisiert worden sind, haben das Ende ihrer (wirtschaftlichen) Nutzungsdauer gegenüber ihrer üblichen Gesamtnutzungsdauer u.U. wesentlich früher erreicht. Der Ansatz einer dann geringeren Restnutzungsdauer als der rein rechnerischen entspricht den Marktgepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

2.2 Beschreibung Gebäude 1, 1a und 1b -ehem. Gaststätte mit Anbauten-

Gebäudegrößen

Bebaute Fläche 380 m²

Bruttorauminhalt 2.830 m³

Mietwertrelevante
Wohn-/Nutzflächen

Nach dem äußeren Augenschein ist nur das Hauptgebäude 1 genutzt und nutzbar, während die beiden Anbauten, v.a. das Gebäude 1b, aufgrund ihres baulichen Zustands keine nachhaltige Nutzung zulassen.

Anhand der vorliegenden Planfragmente (zusammengefügt auf den Seiten 100 ff) i.V.m. der äußeren Augenscheinnahme wird in diesem Gutachten von folgenden grob ermittelten, mietwertrelevanten Wohnflächen (s.S. 97) im Gebäude 1 ausgegangen:

Wohnung im EG	113 m ²
Wohn-/Nutzflächen im OG	125 m ²
Wohn-/Nutzflächen im DG	<u>100 m²</u>
	338 m ²

Baubeschreibung

Die ehem. Gaststätte, die gemäß den verfügbaren

Planunterlagen mindestens auf die 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts zurückgeht, besteht aus einem 2-geschossigen Hauptgebäude mit vermutlich ausgebautem Dachgeschoss, einem nordwestlich angebauten Gebäudeteil (Gebäude 1b) und einem erdgeschossigen Zwischenbau (Gebäude 1a) zur im Osten grenzständigen ehem. Kegelbahn (Gebäude 2 und 2a). In der Nordostecke ist eine Garage (Gebäude 3) angebaut.

Eine Unterkellerung ist nach den vorliegenden Planunterlagen nicht vorhanden.

Sämtliche Gebäudeteile sind in konventioneller Massivbauweise (Putzfassaden) erstellt. Bei den Dächern handelt es sich um Satteldächer mit Biberschwanzdeckung, beim Zwischenbau um ein Flachdach.

Bauliche und wirtschaftliche Gegebenheiten

Nach dem äußeren Augenschein befindet sich das Gebäude Nr. 1 in einem – soweit von außen überhaupt zu erkennen – durchschnittlichen Zustand.

Auch anhand der vorliegenden Planunterlagen sind z.B. nur der südöstliche Bereich des Erdgeschosses (Wohnung der Berechtigten) intakt (ca. 2018 zur Wohnung umgebaut), während die restlichen Flächen (Räume der ehem. Gastwirtschaft im Hauptgebäude und im Zwischenbau sowie auch die ehem. Kegelbahn seit der vor Jahren erfolgten Schließung der Gaststätte offensichtlich nicht mehr genutzt werden.

Der nordwestliche Bauteil besitzt aufgrund seines offensichtlich baufälligen Zustands (extrem schadhafter Westgiebel mit offenen Belichtungsöffnungen, zahlreiche Putzschäden, überalterte und z.T. stark bemooste Dachdeckung, Einfachfenster) kein Nutzungs- und auch kein Umnutzungspotential.

Vorliegende Umbaupläne für die ehem. Gaststätte (u.a. Umbau des Obergeschosses des Hauptgebäudes und des nordwestlichen Bauteils und Errichtung eines 1. und 2. Dachgeschosses auf dem Hauptgebäude zur wohnwirtschaftlichen Nutzung) aus den Jahren 1993 und 1996 wurden offensichtlich nicht umgesetzt.

Inwieweit das tatsächlich vorhandene Obergeschoss und das Dachgeschoss des Hauptgebäudes über eine wirtschaftliche Nutzung verfügen, kann nicht beurteilt werden.

Gesamtbeurteilung

Unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten und der örtlichen Marktbedingungen, insbesondere des hohen Bodenwertniveaus im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks, ist der Gebäudekomplex Nr. 1 als wirtschaftlich nicht mehr rentierlich anzusehen; s.S. 70 ff.

2.3 Beschreibung Gebäude 2 und 2a -Kegelbahn mit Anbau-**Gebäudegrößen**

Bebaute Fläche 240 m²

Bruttorauminhalt 1.135 m³

Mietwertrelevante
Wohn-/Nutzflächen

Aus marktwirtschaftlicher Sicht sind in den Gebäuden 2 und 2a keine mietwertrelevanten Flächen vorhanden.

Baubeschreibung

Einem vorliegenden Umbauplan aus dem Jahr 1874 konnte entnommen werden, dass die ehem. Kegelbahn zu diesem Zeitpunkt bereits bestanden hat.

Sie ist in konventioneller Massivbauweise (Putzfassaden) mit Pultdach (Stehfalzdeckung) errichtet.

**Bauliche und wirtschaftliche
Gegebenheiten, Gesamturteil**

Im Zusammenhang mit der Unwirtschaftlichkeit des Gebäudes 1 mit 1a und 1b ist auch das daran angebaute Nebengebäude 2 mit 2a wirtschaftlich nicht mehr rentierlich bzw. es kann ohnehin keiner rentierlichen Nutzung mehr zugeführt werden; s.S. 70 ff.

2.1 Beschreibung Gebäude 3 –Garagengebäude–

Gebäudegrößen

Bebaute Fläche	35 m ²
Bruttorauminhalt	110 m ³

Baubeschreibung

Dem äußeren Augenschein nach wurde das Garagengebäude bereits vor mehreren Jahrzehnten errichtet.

Es ist in konventioneller Massivbauweise (Putzfassaden) mit Pultdach (Welleternitdeckung) errichtet.

Bauliche und wirtschaftliche Gegebenheiten, Gesamturteil

Das an das Gebäude 1 angebaute Garagengebäude Nr. 3 kann keiner rentierlichen Nutzung mehr zugeführt werden; s.S. 70 ff.

2.2 Beschreibung Gebäude 4 –Garagengebäude–

Gebäudegrößen

Bebaute Fläche	90 m ²
Bruttorauminhalt	430 m ³

Baubeschreibung

Das Garagengebäude in der Südostecke des Grundstücks wurde gemäß den Planunterlagen 1996 errichtet.

Es besteht aus einer in konventioneller Massivbauweise erstellten Dreifachgarage und einem nach Westen angebauten Holzschuppen und wird von einem gemeinsamen Satteldach mit Biberschwanzdeckung überdeckt.

Bauliche und wirtschaftliche Gegebenheiten, Gesamturteil

Angeichts der Unwirtschaftlichkeit des ehem.

Gaststättenkomplexes und des hohen Bodenwertniveaus, die eine Freilegung und Neubebauung des Wertermittlungsgrundstücks zwingend erfordern, wird ein potentieller Käufer auch dem Garagengebäude - selbst wenn es noch nutzbar ist - keinen Wert mehr beimessen; s.S. 70 ff.

2.3 Beschreibung der Außenanlagen

Versorgungsanlagen	Frischwasser-, Strom-, Telefon- und Kabelfernsehlleitungen vom Hausanschluss bis an das jeweilige öffentliche Netz
Entsorgungsanlagen	Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an den öffentlichen Kanal
Bodenbefestigungen	Ältere, z.T. aufgebrochene Asphaltflächen (vermutl. auch teerhaltig), z.T. Betonplatten-/Betonpflasterbeläge oder auch Ortbeton, Schotterflächen
Einfriedungen	Zur Altdorferstraße: Jägerzaun auf Betonsockel, kein Einfahrtstor, keine Gartentür Sonstige Einfriedungen: z.T. Holzzäune, zum östlichen Nachbargrundstück FlstNr. 3646/6 ein 2-flügeliges Holztor, zum südlichen Nachbargrundstück FlstNr. 3641 eine unverputzte Ziegelmauer
Sonstige bauliche Außenanlagen	Mehrere fliegende Bauten, darunter Zeltgaragen und ein neuerer Containerbau mit Lebensmittelautomaten; diesbezügliche Eigentumsverhältnisse nicht bekannt. Baumschutz- und Sichtschutzzäune in Holzkonstruktion
Gartenanlagen und Pflanzungen	Einzelne Pflanzflächen, Sträucher und Großbäume,

darunter zwei Rosskastanien (kartierte Biotop-
teilflächen)

Nutzungsstörende

Anlagen und Bestandteile

Diverse eventuell verwertbare Ablagerungen wie
z.B. Brennholz,
Gerümpel und sonstiger Unrat;
diesbezügliche Eigentumsverhältnisse nicht be-
kannt

Gesamtbeurteilung

Im Hinblick auf die unwirtschaftliche Gesamtsi-
tuation und die daraus resultierende, nahelie-
gende Freilegung und Neubebauung des Wertermitt-
lungsgrundstücks ist den Außenanlagen kein Wert
beizumessen; s.S. 70 ff.

Die als Biotopteilflächen kartierten und unter
die Baumschutzverordnung der Stadt Regensburg
fallenden Rosskastanien können grundsätzlich als
werterhöhend eingestuft werden, wie sie einer
geplanten Bebauung zweckmäßig zugeordnet werden
können, führen aber aufgrund der bei einer Neu-
baumaßnahmen vorzunehmenden Schutzmaßnahmen zu
einem Mehraufwand.

Aus marktwirtschaftlicher Sicht wird deshalb den
beiden Großbäumen kein über den Bodenwert hin-
ausgehender Wert beigemessen.

2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal

Mietrechtliche

Bindungen

In der Wohnung im Erdgeschoss des Hauptgebäudes
(Gebäude 1) wohnt die Berechtigten des Wohnungs-
und Mitbenützungsrechts Frau XXX.

Welche Mietparteien aufgrund welcher vertragli-
chen Regelungen das Wertermittlungsobjekt an-
sonsten nutzen, konnte weder vom Zwangsverwalter
noch von der Unterzeichnerin in Erfahrung ge-
bracht werden.

Jedenfalls muss davon ausgegangen werden, dass
das Wertermittlungsobjekt (neben der wohnrecht-
lichen Bindung) auch mietrechtlichen Bindungen
unterliegt.

Wohnrechtliche Bindungen

Gemäß Urkunde Nr. A 2141/2020 des Notars Dr. A. Albrecht, Regensburg, vom 22.10.2020 besteht aufgrund des Ablebens von Herrn XXX, geb. XXX, am 31.07.2025 nur noch für Frau XXX, geb. XXXr, geb. XXX, ein unentgeltliches und lebenslanges Wohnungs- und Mitbenützungsrecht.

Die dadurch bedingte Minderung des Verkehrswerts des Wertermittlungsobjekts wird unter Punkt 6.5 ermittelt.

2.5 Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts

Die Marktgängigkeit eines mit dem Wertermittlungsgrundstück vergleichbaren, bebauten Grundstücks wird durch eine Vielzahl von Kriterien bestimmt, die sowohl objektbezogene als auch lagebezogene und marktspezifische Faktoren umfassen.

Ungeachtet der zahlreichen, dinglich gesicherten Rechte, die auf dem Grundstück lasten, wäre aufgrund der demographischen Entwicklung trotz der verhaltenen regionalen Nachfrage nach vergleichbaren entwicklungsfähigen Grundstücken in der Größe des Wertermittlungsobjekts mit all den beschriebenen Besonderheiten von einer vorhandenen Marktgängigkeit auszugehen.

Die vorhandenen Belastungen, insbesondere auch die persönlich beschränkten Dienstbarkeiten, schränken die Nachfrage zusätzlich ein.

3. FOTODOKUMENTATION



Blick auf Wertermittlungsgrundstück von Nordwesten
mit östlich und westlich angrenzender Bebauung,
im Bildvordergrund Altdorferstraße



Blick auf Wertermittlungsgrundstück und Gebäude 1 und 1b
von Nordosten mit Zufahrt von der Altdorferstraße



Blick auf östlichen, mit dem Feuerwehruzufahrtsrecht
zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks
FlstNr. 1821/3 belasteten Grundstücksstreifen
(Pflanzstreifen noch Teil des Grundstücks FlstNr. 1821/3)



Blick von Osten auf unbebauten, nördlichen
Grundstücksbereich mit fliegenden Bauten



Blick von Nordwesten auf an der westlichen Grundstücksgrenze grenzständigen, nordwestlichen Anbau (Gebäude 1b)



Blick von Osten auf an Gebäude 1 (links angeschnitten)
angebautes Garagengebäude (Gebäude 3),
im Bildhintergrund Gebäude 1b



Blick von Osten auf Gebäude 1



Blick auf Hauszugang zum Gebäude 1



Blick von Nordwesten auf zugunsten des jeweiligen Eigentümers des östlichen Nachbargrundstücks FlstNr. 1821/3 dinglich gesicherte Pkw-Stellplätze an der östlichen Grundstücksgrenze (z.T. gleichzeitig Benützungsrecht am Nachbargrundstück FlstNr. 3646/1)



Blick auf aufgebrochene Hofraumbefestigung,
im Bildhintergrund Gebäude 4



Blick von Osten auf südlichen Grundstücksbereich,
links im Bild westlicher Teil Gebäude 4,
rechts im Bild südlicher Teil Gebäude 1



Blick von Südosten auf links im Bild Gebäude 2,
rechts anschließend Gebäude 1a,
davon westliche Rosskastanie,
dahinter sichtbar die Bebauung auf dem westlichen
Nachbargrundstück FlstNr. 3647 (Anbaurecht)



Blick von Norden auf Gebäude 4



Blick von Westen auf Tor zum östlichen Nachbargrundstück
FlstNr. 3646/6 (Gehrecht), rechts angeschnitten Gebäude 4



Blick von Norden auf Unrat westlich des Gebäudes 4
(links angeschnitten),
im Bildhintergrund Bebauung auf dem südlichen
Nachbargrundstück FlstNr. 3641



Blick von Südwesten
auf östlichen Hof-
raum mit östlicher
Rosskastanie

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Verkehrswertdefinition

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

Der Verkehrswert ist auch nicht der Unternehmenswert eines laufenden Betriebs.

4.2 Wertermittlungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts

Zur Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften, insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Verfahren an:

- das Vergleichswertverfahren
 - Vergleichskaufpreisverfahren
 - Vergleichsfaktorverfahren
- das Ertragswertverfahren
 - allgemeines Ertragswertverfahren
 - vereinfachtes Ertragswertverfahren
 - Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge
- das Sachwertverfahren
- andere, nicht in der ImmoWertV normierte Wertermittlungsverfahren, sofern dies begründbar ist und für diese ausreichend qualifizierte Daten zur Verfügung stehen (z.B. das sog. Discounted-Cash-Flow-Verfahren -DCF-Verfahren).

Beim Vergleichswertverfahren (gem. § 24 ImmoWertV) ist der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke –Vergleichskaufpreisverfahren– oder aus geeigneten Vergleichsfaktoren (z. B. bei der Ermittlung von Wohnungseigentum) –Vergleichsfaktorverfahren– abzuleiten.

Beim Ertragswertverfahren (gem. §§27 – 34 ImmoWertV) ist der Wert des Bewertungsobjekts auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge über eine Renditerechnung zu ermitteln:

Allgemeines Ertragswertverfahren gem. § 28 ImmoWertV: Beim allgemeinen Ertragswertverfahren ist der Reinertrag der baulichen Anlagen um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Die Summe aus kapitalisiertem Gebäudeanteil des Reinertrags und Bodenwert ergibt den vorläufigen Ertragswert.

Vereinfachtes Ertragswertverfahren gem. § 29 ImmoWertV: Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert als Barwert der künftigen Reinerträge zuzüglich des über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen diskontierten Bodenwerts ermittelt.

Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge gem. §30 ImmoWertV: Das periodische Ertragswertverfahren für Zwecke der Verkehrswertermittlung ist eine Methode, bei der der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt wird. Anwendungsvoraussetzung ist, dass die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen.⁹

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) liefert einen Wert, der sich zusammensetzt aus dem Bodenwert und dem Herstellungswert der baulichen Anlagen.

Diese drei klassischen Wertermittlungsverfahren liefern unter Anwendung entsprechender Marktanpassungsfaktoren

- beim Vergleichswertverfahren sind dies Vergleichskaufpreise

⁹ Da keine echten nominalen Zahlungsströme erfasst werden, ist das Verfahren für Investoren nicht zu gebrauchen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat es keine praktische Relevanz.

- beim Ertragswertverfahren sind dies die Liegenschaftszinssätze
 - beim Sachwertverfahren sind dies die Sachwertfaktoren
- marktkonforme Ergebnisse.

Die Wahl der Verfahren ist nach § 6 Abs 1 Satz 2 ImmoWertV zu begründen.

Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens

- ist eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (geeignete Vergleichsgrundstücke)
- die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst direkt vergleichbar sein
- sollen die Vergleichskaufpreise möglichst zeitnah angefallen sein.

Durch diese Vorgaben wird die Zahl der in Frage kommenden Vergleichskaufpreise zwangsläufig stark reduziert, so dass das Verfahren vorwiegend bei typisierten Immobilien, wie Eigentumswohnungen, zur Anwendung kommt.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht –Renditeobjekte–.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung von Erträgen für die Kaufpreisbildung nachrangig ist und die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies trifft i.d.R. bei Objekten des individuellen Wohnungsbaus zu, insbesondere bei individuell gestalteten Einfamilien-Wohnhausgrundstücken.

Ermittlung des Bodenwerts

Der für das Sach- und Ertragswertverfahren getrennt zu ermittelnde Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, d.h. es sind Kaufpreise über Grundstücke heranzuziehen, die in den ihren

Wert beeinflussenden Merkmalen mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke), also einen vergleichbaren Entwicklungszustand aufweisen.

Die Wertermittlung basiert dabei auf Faktoren, die aus Kaufpreisen über Vergleichsgrundstücke (Vergleichsfaktorverfahren) abgeleitet wurden.

Gemäß § 40 Abs 1 ImmoWertV ist der Wert des Bodens grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln (Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks). Auf dem Grundstücksteilmarkt der unbebauten Grundstücke ist die signifikante Wertangabe der Preis des Grund und Bodens in €/m² Grundstücksfläche.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise (Vergleichspreise), so können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Zur Ermittlung des Bodenwerts können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

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

Ist mit dem alsbaldigen Abriss der baulichen Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück zu rechnen (§ 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV), weil sie wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, oder der Bodenwert den Ertragswert des Grundstücks erreicht oder übersteigt, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten (inkl. Deponiekosten), die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden -sog. Liquidationsverfahren-.

Bei Bodenwertermittlungen von werdendem Bauland besteht daneben die Möglichkeit der deduktiven Wertermittlung. Dabei werden Bodenwerte von Bauerwartungsland und Rohbauland aus Vergleichskaufpreisen oder Bodenrichtwerten für baureifes Land unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Minderwerts wegen noch zu leistender Kosten (Er-

schließungs- und Bodenordnungsbeiträge), bestehender Risiken und Wartezeiten bis zur Baureife abgeleitet.

4.3 Gewählte Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien
für die Verfahrenswahl

Entscheidende Kriterien bei der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungs-Mechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollen mindestens zwei möglichst voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe, Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders).
- Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen.

Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet wurden bzw. den Sachverständigen zur Verfügung stehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Vergleichskaufpreisverfahren,
Vergleichsfaktorverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur direkten Ermittlung des Verkehrswertes -Vergleichskaufpreisverfahren- setzt voraus, dass

eine ausreichende Anzahl an zum Wertermittlungstichtag zeitnahen Kaufpreisen von hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmenden Objekten (z.B. hinsichtlich ihres Baujahres, ihrer Größe, ihres Ausbaugrades, ihres Ausstattungsstandards) vorliegt.

Da dies bei Gebrauchtimmobilien, insbesondere von bereits modernisierten oder gegenüber ihrem ursprünglichen Zustand veränderten, aber auch von nicht ordentlich instand gehaltenen Immobilien, nicht der Fall ist, und auch der Gebäudezustand und der Ausbauzustand dieser (vermeintlichen) Vergleichsobjekte nicht bekannt ist, kann das Vergleichswertverfahren i.d.R. nicht durchgeführt werden.

Der (vorläufige) Verkehrswert eines bebauten Grundstücks kann auch durch Multiplikation eines auf eine geeignete Einheit¹⁰ bezogenen Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße ermittelt werden. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind z.B. die relativen Kaufpreise je m²-Wohn-/Nutzfläche einer typischen Grundstücksart. Dabei sind i.d.R. noch eine Anpassung an den Wertermittlungstichtag und eine Anpassung bei abweichenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts vorzunehmen. Über diese bestehen jedoch häufig keine genauen Kenntnisse.

Aufgrund der Individualität des Wertermittlungsobjekts stehen weder geeignete Vergleichspreise noch Vergleichsfaktoren zur Verfügung, so dass ein Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden kann.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist nicht ergebnisrelevant und wird deshalb nicht durchgeführt.

Ertragswertverfahren

Entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, üblicherweise zur Erzielung von Erträgen -Renditeobjekt- ausschließlich mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

¹⁰ Geeignete Bezugseinheiten können z.B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag oder eine Flächen- oder Raumeinheit sein.

Zur Anwendung kommt das allgemeine Ertragswertverfahren. Das ebenfalls in der ImmoWertV normierte vereinfachte Ertragswertverfahren ist lediglich eine andere mathematische Darstellungsform des allgemeinen Ertragswertverfahrens. Beide Verfahren führen zum selben Ergebnis.

Durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Mieten und eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes führt das Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung weiterer bestimmbarer Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert / Lage, Miet- und Zustandsbesonderheiten) zu einem marktkonformen Ergebnis.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Alle, das Wertermittlungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände werden sachgemäß berücksichtigt.

Bodenwertermittlung,
Liquidationswertverfahren

Der Bodenwert wird getrennt vom vorläufigen Wert der baulichen und sonstigen Anlagen mangels verfügbarer Kaufpreise über vergleichbare unbebaute Grundstücke auf der Grundlage des vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerts im Vergleichswertverfahren ermittelt (Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts).

Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie der äußeren Augenscheinnahme ist die aktuelle Nutzung unrentierlich. Da es auch keine alternative, wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Bestandsbebauung gibt, ist die Freilegung die wirtschaftlich vernünftigste Lösung und das Liquidationsverfahren anzuwenden.

4.4 Ermittlung des objektspezifisch angepassten Boden(richt)werts

Selbständig genutzte /
nutzbare Teilflächen,
unterschiedliche
Grundstücksqualitäten

Teilflächen des Grundstücks sind nicht selbständig genutzt.

Eine getrennte Nutzung von Teilflächen ist aus marktwirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll.

Unterschiedliche Grundstücksqualitäten sind nicht vorhanden.

Vergleichskaufpreise

Von der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurde keine ausreichende Anzahl an zum Vergleich geeigneter Kaufpreise über unbebaute, baureife Grundstücke seit der letzten Richtwertfestsetzung zum 01.01.2024 mitgeteilt.

Das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen über unbebaute Grundstücke ist nicht durchführbar.

Bodenrichtwert des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Regensburg wurde zum 01.01.2024 für baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei¹¹, im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks folgender Bodenrichtwert festgesetzt:

Bodenrichtwertzone 92

921 - Wohnbauflächen

III/IV - WGFZ 0,7 - 600 m² 2.400 €/m²

Objektspezifisch angepasster Boden(richt)wert

Das Wertermittlungsgrundstück entspricht nicht in allen Bereichen den Merkmalen des fiktiven Richtwertgrundstücks. Der Bodenrichtwert ist deshalb an die besonderen Merkmale des Wertermittlungsgrundstücks anzupassen (Ermittlung des planungsentsprechenden Bodenwerts):

- an die in seinem nördlichen Bereich etwas lärmbeeinträchtigte Lage; Anpassung -2,5 %:
 $2.400 \text{ €/m}^2 \cdot 0,975 = 2.340,00 \text{ €/m}^2$
- an die planungsadäquate Nutzung entsprechend einer WGFZ von 1,4 mittels der WGFZ-Umrechnungskoeffizienten nach Tiemann (gemäß

¹¹ Erschließungsbeitragsfrei nach § 127 Baugesetzbuch -BauGB-, abgabepflichtig nach Kommunalabgabensatzung -KAG-

Vorbemerkungen zu den Bodenrichtwerten):

$$2.340,00 \text{ €/m}^2 * 1,189 / 0,841 =$$

$$3.308,28 \text{ €/m}^2$$

Die Grundstücksfläche des Wertermittlungsgrundstücks ist um ein Vielfaches größer als das fiktive Richtwertgrundstück. Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden jedoch keine Flächenumrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Gemäß Vorbemerkungen zu den Bodenrichtwerten ist davon auszugehen, dass eine Flächenabweichung durch die WGFZ-Umrechnung mit abgedeckt wird.

Objektspezifisch und markt- angepasster Boden(richt)wert

Der an die objektspezifischen Merkmale angepasste Boden(richt)wert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Er ist deshalb an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 anzupassen.

Unter Berücksichtigung der z.T. weiter rückläufigen Entwicklung der Kaufpreise von unbebauten Grundstücken im Laufe des Jahres 2024, der jedoch zu beobachtenden Stabilisierung des Wohnimmobilienmarktes wird zur Anpassung des sich auf den 01.01.2024 beziehenden, objektspezifisch angepassten Boden(richt)werts an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag nach sachverständiger Einschätzung ein Abschlag von -5,00 % für angemessen erachtet.

Der marktangepasste, objektspezifische Boden(richt)wert beträgt damit zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025:

$$3.308,28 \text{ €/m}^2 * 0,9500 = 3.142,87 \text{ €/m}^2$$

Relativer, objektspezifisch und marktangepasster Boden(richt)wert

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der wertbeeinflussenden Merkmale des Wertermittlungsgrundstücks, insbesondere

- des erschließungsbeitragsfreien Zustands
- des fiktiv abgabenpflichtigen Zustands
- der Grundstückslage
- der Grundstücksgröße
- des Grundstückszuschnitts
- der realisierbaren baulichen Nutzung des Grundstücks

- der Grundstückstopographie

sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wird der relative Bodenwert als angemessen begutachtet mit: 3.140 €/m²

Wert der sonstigen
Erschließungseinrichtungen

Wert der Beiträge für gemeindliche Entwässerungsanlagen gem. örtlichem Kommunalabgabengesetz:

Grundflächenbeitrag:

1.873 m² * 3,20 €/m² € 5.994

Geschossflächenbeitrag:

grob geschätzt

800 m² * 12,20 €/m² € 9.760

€ 15.754

Wert der Benutzungsgebühren (Baukostenzuschüsse -BKZ-) für die Versorgung mit Frischwasser, Strom, Telefon und sonstiger Leistungen gem. Gebührensätze der örtlichen Versorgungsbetriebe bzw. grob geschätzt:

Frischwasser € 500

Strom, Telefon,

Sonstiges € 1.500

€ 2.000

Gesamt € 17.754

**Absoluter, objektspezifisch
und marktangepasster,
planungsentsprechender
Bodenwert**

Der absolute Bodenwert unter Berücksichtigung der realisierbaren Nutzung des Wertermittlungsgrundstücks beträgt:

1.873 m² * 3.140 €/m² € 5.881.220

Wert der sonstigen Er-

schließungseinrichtungen € 17.754

BODENWERT,

planungsentsprechend

€ 5.898.974

=====

4.5 Ermittlung des Liquidationswerts des Grundstücks

Rentierlichkeitsanalyse

Der Verkehrswertermittlung ist grundsätzlich die marktübliche und nachhaltig gesicherte, wirtschaftlichste Nutzung des zu bewertenden Grundstücks - insbesondere die Nutzung der baulichen Anlagen betreffend - zugrunde zu legen.

Auf die fehlende wirtschaftliche Nutzbarkeit der baulichen Anlagen weisen folgende Umstände hin:

- Die baulichen Anlagen können z.T. aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz nicht genutzt werden und die Nutzbarkeit kann nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden.
- Es ist dauerhaft von einer fehlenden Nachfrage zur Nutzung der Bestandsbebauung auszugehen.
- Es besteht eine erhebliche Unterausnutzung, die unter Beibehaltung und Anpassung der vorhandenen Bebauung im Hinblick auf das hohe Bodenwertniveau wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.

Zur Überprüfung, ob die am Qualitätsstichtag aktuell realisierte Nutzung eine nachhaltig gesicherte wirtschaftliche Nutzung darstellt, wird eine Rentierlichkeitsanalyse durchgeführt.

Im vorliegenden Fall reflektiert v.a. der Vergleich des mit den bestehenden baulichen Anlagen erzielbaren Reinertrags mit dem Verzinsungsbetrag des fiktiv freigelegten, planungsentsprechenden Bodenwerts das Marktverhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Es stellt sich also die Frage, wie hoch der mit den vorhandenen Gebäuden zu erwirtschaftende Reinertrag sein müsste, um nach Abzug der Bodenwertverzinsung einen positiven Anteil der Gebäude, d.h. eine Wirtschaftlichkeit der Gebäude zu erreichen.

Die Unterzeichnerin erhielt über eventuelle Mieterträge keine Auskünfte.

Dem Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 18.01.2024 ist hierzu auf Seite 5 Folgendes zu entnehmen:

„Es konnte bislang noch nicht abschließend in Erfahrung gebracht werden, welche Mietparteien aufgrund welcher vertraglichen Regelungen das

Objekt nutzen“.

Nach äußerer Augenscheinnahme sind im Wesentlichen nur mit den Gebäuden 1 (Hauptgebäude der ehem. Gaststätte) und 4 (Garagengebäude) sowie mit oberirdischen Stellplätzen Erträge zu erzielen.

Die Gebäude 1a, 1b sowie 2, 2a und 3 - überwiegend Flächen der seit Jahren aufgelassenen Gaststätte - werden als nicht vermietbar eingeschätzt. Sie befinden sich in einem derart verbrauchten und abgewirtschafteten baulichen Zustand, dass sie auch nach einer fiktiven, vollständigen Sanierung unter Berücksichtigung der aufzuwendenden Investitionen keiner nachhaltigen Nutzung mehr zugeführt werden können.

Anhand der vorliegenden Planunterlagen wurden im Gebäude 1 insgesamt ca. 338 m² mietwertrelevante Wohnflächen ermittelt. Die Ausstattung der Innenräume wird entsprechend dem äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes 1 als durchschnittlich angenommen. Zusätzlich wird unterstellt, dass keinerlei bauliche Maßnahmen erforderlich sind, um die nachfolgend angesetzten Erträge zu ermöglichen; also kein Reparaturanstau vorhanden ist.¹²

Im Gebäude 4 befinden sich offensichtlich 3 Garagenstellplätze. Im Hofraum können unter Berücksichtigung des Benützungsrechts an FlstNr. 3646/1 ggf. 10 Kfz-Stellplätze vermietet werden.

Für die beschriebenen Gebäude werden folgende, jährlich erwirtschaftbare Roherträge angenommen:

Wohnflächen

338 m² * 10,00 €/m² = 3.380 €

3 Garagenstellplätze

3 Stpl. * 80 €/Stpl. = 240 €

10 oberirdische Stellplätze

10 Stpl. * 40 €/Stpl. = 400 €

4.020 €

4.020 € * 12 =

48.240 €

Nach Abzug von pauschal 15 %

Bewirtschaftungskosten

48.240 € * 0,1500 =

- 7.236 €

¹² Sollte sich im Nachhinein herausstellen, dass die ermittelten Wohnflächen und der angenommene Ausstattungszustand nicht den tatsächlichen Verhältnissen entspricht, so wäre dieses Gutachten diesbezüglich entsprechend zu überarbeiten.

verbleibt ein jährlicher
Reinertrag des Grundstücks von 41.004 €

Die Bodenwertverzinsung beträgt
bei einem angemessenen Liegen-
schaftszinssatz = Erbbauzinssatz
von 3,50 % für vergleichbare
freigelegte Grundstücke
 $5.898.974 \text{ €} \cdot 0,035 = 206.464 \text{ €}$

Die Bodenwertverzinsung über-
steigt den erwirtschaftbaren
Reinertrag des Grundstücks um
 $41.004 \text{ €} - 206.464 \text{ €} = -165.460 \text{ €}$

D.h., die Beibehaltung der bisherigen Nutzung
des Grundstücks ist völlig unwirtschaftlich.

Ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Markt-
teilnehmer wird daher eine sofortige Freilegung
des Grundstücks anstreben, um eine rentierliche
Nutzung des Grund und Bodens zu erreichen, und
den Kaufpreis auf Basis des freigelegten Boden-
werts abzüglich der Freilegungskosten kalkulie-
ren.

Der Wert der baulichen Anlagen ist für den Markt
irrelevant, so dass deren Ertragswert nicht mehr
zu ermitteln ist.

Ermittlung des Liquidationswerts

Mit der Rentierlichkeitsanalyse wurde nachgewie-
sen, dass die aufstehenden Gebäude und baulichen
Anlagen unrentierlich sind.

In einem solchen Fall ist der Bodenwert um die
üblichen Freilegungskosten zu mindern, insbeson-
dere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit
das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grund-
stücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen
Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.¹³ Das
Grundstück kann dann wieder einer wirtschaftli-
chen Nutzung zugeführt werden.

Die Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs und
somit auch das dinglich gesicherte Wohnungs- und
Mitbenützungsrecht (für Frau XXX) bleiben bei
der Verkehrswertermittlung im Rahmen des
Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß § 74a Abs.
5 ZVG unberücksichtigt (Ermittlung des diesbe-
züglich unbelasteten Verkehrswerts).

¹³ Es wird angenommen, dass keine wesentlich schadstoffbelasteten Baustoffe vorhanden sind. Sollte sich im Nachhinein herausstellen, dass diese Annahme nicht zutrifft, so wäre dieses Gutachten diesbezüglich entsprechend zu überarbeiten.

Somit bleibt auch die rechtlich bedingte, zeitliche Bindung über die statistische Lebensdauer der Berechtigten in der nachfolgenden Berechnung außer Betracht.

Planungsentsprechender Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks	€	5.898.974
--	---	-----------

Werterhöhung aufgrund des Benützungsrechts an dem Grundstück FlstNr. 3646/1, s.S. 41, grob geschätzt	+ €	60.000
--	-----	--------

Abzgl. Freilegungskosten,
Abbruch- und Deponiekosten
(inkl. MwSt.),
grob geschätzt

Gebäude 1 mit Anbauten 1a und 1b 2.830 m ³ * 60 €/m ³	- €	169.800
---	-----	---------

Gebäude 2 mit Anbau 2a 1.135 m ³ * 50 €/m ³	- €	56.750
--	-----	--------

Gebäude 3 110 m ³ * 40 €/m ³	- €	4.400
---	-----	-------

Gebäude 4 430 m ³ * 40 €/m ³	- €	17.200
---	-----	--------

Bodenbefestigungen, insb. Asphaltbelag, pauschal	- €	20.000
--	-----	--------

Sonstiges (vorhandener Unrat) und Unvorhergesehenes, pauschal	- €	15.000	- €	283.150
--	-----	--------	-----	---------

Wertminderung aufgrund der Lage im Bereich eines Boden- denkmals, s.S. 31, grob geschätzt	- €	37.460 €
--	-----	----------

Vorläufiger Liquidationswert bei sofortiger Freilegung	€	5.638.364
---	---	-----------

Davon entfallen

- auf das Grundstück FlstNr. 3646:
5.638.364 €
* 8 m² / 1.873 m² = 5.614.281 €
- auf das Grundstück FlstNr. 1827/10:
5.638.364 €
* 1.865 m² / 1.873 m² = 24.083 €

Vorläufiger Liquidationswert
unter Berücksichtigung der
Wartezeit bis zur bauordnungs-
rechtlichen Bebaubarkeit

Die Flächengröße des Wertermittlungsgrundstücks erfordert aufgrund der Beurteilung eines Neubaufvorhabens gemäß § 34 BauGB ein genehmigungsfähiges Bebauungskonzept.

Während dieses Planungszeitraums, der auf ca. 1,5 Jahre (incl. einer möglichen Zeitverzögerung aufgrund denkmalpflegerischer Belange) geschätzt wird, wirft das investierte Kapital (vorläufiger Liquidationswert) keine Erträge ab, weshalb es über die geschätzte Zeitdauer bis zur tatsächlichen bauordnungsrechtlichen Bebaubarkeit abzuzinsen ist.

Der anzusetzende Abzinsungszinssatz, der das Risiko und die Unsicherheiten widerspiegelt, die mit der Entwicklung des Grundstücks und der Dauer der Wartezeit verbunden sind, bestimmt sich nach dem Zinssatz, der für die wirtschaftlich optimale und baurechtlich zulässige Nutzung des Grundstücks am Markt üblich ist.

Aus dem Markt abgeleitete spezifische Abzinsungszinssätze für Liquidationsobjekte liegen nicht vor. Der Renditeerwartung eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers entsprechend ist ersatzweise der übliche Erbbauzinssatz für das fiktiv freigelegte Grundstück heranzuziehen.

Nachdem vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte mangels verfügbarer Rechtsvorgänge bislang keine Erbbauzinssätze abgeleitet und veröffentlicht wurden, wird nach sachverständiger Einschätzung in Abhängigkeit der örtlichen Verhältnisse für die voraussichtliche Geschosswohnbaunutzung des freigelegten Grundstücks ein objektbezogener Erbbauzinssatz bzw. ein Abzinsungszinssatz von 3,5 % für angemessen erachtet.

Der vorläufige Liquidationswert unter Berücksichtigung der Wartezeit bis zur tatsächlichen, bauordnungsrechtlichen Bebaubarkeit beträgt damit:

$$5.638.364 \text{ €} * 1/(1 + 0,035)^{1,5} = 5.354.792 \text{ €}$$

Die Wartezeit bis zur tatsächlichen, bauordnungsrechtlichen Bebaubarkeit führt zu einer Wertminderung von:

$$5.638.364 \text{ €} - 5.354.792 \text{ €} = 283.572 \text{ €}$$

Davon entfallen

- auf das Grundstücks FlstNr. 3646:

283.572 €

$$* 8 \text{ m}^2 / 1.873 \text{ m}^2 = 282.361 \text{ €}$$

- auf das Grundstück FlstNr. 1827/10:

283.572 €

$$* 1.865 \text{ m}^2 / 1.873 \text{ m}^2 = 1.211 \text{ €}$$

Auswirkung der Bindung an bestehende Mietverträge

Mietverträge bleiben im Rahmen der Zwangsversteigerung grundsätzlich bestehen und können nur unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden.

Der Ersteher hat jedoch ein außerordentliches Kündigungsrecht nach § 57a ZVG. Dieses Recht erlaubt es, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen und -gründe zu kündigen.

Der Ersteher kann das Mietverhältnis nur kündigen, wenn ein berechtigtes Interesse vorliegt (z.B. Eigenbedarf, wirtschaftliche Verwertung). Das Sonderkündigungsrecht ist durch zahlreiche Mieterschutzvorschriften eingeschränkt, insbesondere bei Wohnraum.

Die Abwicklung dieser Problematik wird in diesem Fall verstärkt durch die Tatsache, dass nicht abschließend in Erfahrung gebracht werden konnte, welche Mietparteien aufgrund welcher vertraglichen Regelungen das Objekt nutzen.

Hiervon ausgenommen sind die Nutzungsbeschränkungen durch die Berechtigten des Wohnungs- und Mitbenützungsrechts.

In Unkenntnis der bestehenden Mietbindungen, die u.U. eine sofortige bzw. zeitnahe Freilegung verhindern, wird davon ausgegangen, dass sie die Zeitdauer bis zur tatsächlichen rechtlichen Be-

baubarkeit in angenommen 1,5 Jahren nicht überschreiten und zu keiner diesbezüglich weiteren Wertminderung führen.

Sollte sich im Nachhinein jedoch herausstellen, dass z.B. langlaufende Mietverträge mit Kündigungsschutz bestehen, die eine Liquidation längerfristig hinauszögern, so wäre dieses Gutachten diesbezüglich entsprechend zu überarbeiten.

Einen zusätzlichen Kostenfaktor stellt der Verhandlungswand dar, der ggf. im Zusammenhang mit der notwendigen Abstimmung und Einigung mit den Mietern entstehen. Dazu zählen insbesondere der zeitliche und personelle Aufwand, Kosten für Rechtsberatung und ggf. gerichtliche Auseinandersetzungen sowie Kosten für die Ausarbeitung und Umsetzung von Aufhebungsverträgen und eventuelle Abfindungszahlungen zur vorzeitigen Räumung.

Zur Berücksichtigung dieses, mit den vermutlich vorliegenden Mietbindungen verbundenen Investitionsrisikos wird ein Sicherheitsabschlag vorgenommen i.H.v. - € 50.000

Aufgrund der nicht bekannten Mietverhältnisse, der gemäß Überlassungsurkunde Nr. A 2141 des Notars Dr. A. Albrecht, Regensburg, vom 22.10.2020 schuldrechtlich vereinbarten Wohnungsrechte für Herrn XXX (Sohn der damaligen Eigentümer XXX) an der Wohnung im 2. Obergeschoss¹⁴ und Herrn XXX (Enkel der damaligen Eigentümer) an der Wohnung im 1. Obergeschoss und der Eigennutzung der Wohnung im Erdgeschoss durch die damaligen Eigentümer wird kein wirtschaftlich denkender Käufer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bereit sein, sich Mieterträge auf den Kaufpreis anrechnen zu lassen.

Eine diesbezügliche Werterhöhung wird deshalb nicht für sachgerecht erachtet.

Liquidationswert

Vorläufiger Liquidationswert unter Berücksichtigung der Wartezeit bis zur tatsächlichen		
Bebaubarkeit	€	5.354.792
Abzgl. Sicherheitsabschlag bzgl. der		
Mietbindungen	- €	50.000

¹⁴ Damit ist vermutlich das Dachgeschoss gemeint.

LIQUIDATIONSWERT	€	5.304.792
gerundet	€	5.300.000

5. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS des unbelasteten Wertermittlungsobjekts

5.1 Verfahrensergebnis

Liquidationswert des Grundstücks € **5.300.000**

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Gutachtens enthält die Begründung für die Wahl des zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens.

5.2 Aussagefähigkeit des Verfahrensergebnisses, dessen Würdigung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen i.d.R. zur Erzielung von Erträgen erworben -Renditeobjekt-.

Die Gebäude und baulichen Anlagen stellen jedoch eine wirtschaftliche Belastung für das Grundstück dar. Da deshalb jeder potentielle Käufer die Freilegung und Neubebauung des Grundstücks anstreben wird, führt das gewählte Liquidationsverfahren, das auf der Basis grundstücksmarktgerechter Daten durchgeführt wurde, zum Verkehrswert.

Eine besondere Anpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt ist nicht erforderlich.

Weitere Verfahren wurden nicht durchgeführt, weil sie nicht ergebnisrelevant ist.

5.3 Verkehrswert des unbelasteten Wertermittlungsobjekts

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden. Es handelt es sich um eine nachvollziehbare und begründete, sachverständige Schätzung. Dies trifft vor allem bei Objekten zu, die in ihren wertrelevanten Eigenschaften nicht dem Standard entsprechen.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage für das Wertermittlungsobjekt, der gegebenen Bebauung, des Zustands der baulichen und sonstigen Anlagen sowie aller rechtlichen und sonstigen Gegebenheiten wird der

Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB**i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG****der mit einer ehem. Gaststätte mit Anbauten****und einer Kegelbahn mit Anbau und Nebengebäuden****bebauten Grundstücke FlstNrn. 3646 und 1827/10, je Gmkg. Regensburg,****mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 1.873 m² als wirtschaftliche Einheit****Altdorferstraße 11****93049 Regensburg****zum Wertermittlungstichtag 23.10.2025 festgesetzt auf****5.300.000 €****(in Worten: fünfmillionendreihunderttausend Euro)****=====**

Gemäß § 63 ZVG wird der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit in die Verkehrswertanteile für jedes im Grundbuch unter einer eigenen laufenden Nummer vorgetragene Grundstück aufgeteilt:

Verkehrswertanteil des**Grundstücks FlstNr. 3646**

5.300.000 €

 $\ast 1.865 \text{ m}^2 / 1.873 \text{ m}^2 =$ **5.277.363 €****Verkehrswertanteil des****Grundstücks FlstNr. 1827/10**

5.300.000 €

 $\ast 8 \text{ m}^2 / 1.873 \text{ m}^2 =$ **22.637 €**

Die Weitergabe dieses Gutachtens durch den Auftraggeber, in Papierform und/oder elektronisch, ist hiermit entsprechend des Zwecks des Gutachtens ausdrücklich gestattet.

Eine darüber hinausgehende Weitergabe, das Vervielfältigen oder das Zitieren durch den Auftraggeber oder durch Dritte in Papierform und/oder elektronisch - sei es ganz oder auch nur teilweise - zu einem von diesem Gutachten abweichenden Zweck ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Regensburg, 23.10.2025

DR. LANG & SCHÖFFEL PartG mbB - Beratende Ingenieure

Angela Schöffel

Dipl.-Ing. (FH) Architektin,

Beratende Ingenieurin

6. WERTMINDERUNGEN DURCH DINGLICH GESICHERTE RECHTE UND BELASTUNGEN

6.1 Wertminderung aufgrund der Gewerbebetriebsbeschränkung an FlstNr. 3646 für jeweiligen Eigentümer der FlstNr. 3646/1 - lfdNr. 1

Mit dieser Gewerbebetriebsbeschränkung ist der jeweilige Eigentümer des Wertermittlungsgrundstücks FlstNr. 3646 verpflichtet, den Betrieb der Kegelbahn sowie Musik oder sonstige Lärmbelästigungen, insbesondere im „Wirtsgarten“ bis längstens 22 Uhr zu beschränken.

Gemäß dem Merkblatt „Lärm-Beschwerden“ der Stadt Regensburg ist ohnehin während der allgemeinen Nachtruhe, d.h. zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr, besondere Rücksicht auf das Ruhebedürfnis der Nachbarschaft zu nehmen.

Die mit der Eintragung verbundene Wertminderung wird als unwesentlich eingewertet und pauschal angesetzt mit

€ 100
=====

6.2 Wertminderung aufgrund der Gewerbebetriebsbeschränkung an den FlstNrn. 3646 und 1827/19 zugunsten der Fürstlichen Brauerei Thurn und Taxis Regensburg GmbH - lfdNr. 7

Diese beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist zum 31.03.2008 durch Zeitablauf erloschen und stellt somit lediglich eine sog. Verschmutzung des Grundbuchs dar.

Da durch den zeitlichen Ablauf der Dienstbarkeit ein Anspruch auf Löschung besteht und davon auszugehen ist, dass sie im Rahmen eines Erwerbsvorgangs gelöscht wird, wird die diesbezügliche Wertminderung als gering eingewertet und geschätzt auf pauschal

€ 200
=====

6.3 Wertminderung aufgrund des Feuerwehruzufahrtsrechts an FlstNr. 3646 für den jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks FlstNr. 1821/3 - lfdNr. 8

Diese beschränkte persönliche Dienstbarkeit beinhaltet das dauernde und unentgeltliche Recht für den jeweiligem Eigentümer des östlichen Nachbargrundstücks FlstNr. 1821/3, das Wertermittlungsgrundstück als Feuerwehruzufahrt zu nutzen bzw. mitzubেনutzen und von diesem aus die Anleitung zum Gebäude auf dem Grundstück FlstNr. 1821/3 durch die Feuerwehr vornehmen zu lassen.

Ein Lageplan, aus dem die genaue Lage dieser Feuerwehruzufahrt ersichtlich wäre, liegt der notariellen Urkunde nicht bei. Als Ausübungsbereich ist der „tatsächlich benötigte Grundstücksbereich auf dem dienenden Grundstück“ genannt.

Demnach handelt es sich um den parallel zur westlichen Grenze des Grundstücks FlstNr. 1821/3 verlaufenden, 3,0 m breiten Streifen. Die Länge der mit Feuerwehrfahrzeugen befahrbaren, befestigten und freizuhaltenden Fläche beträgt insgesamt ca. 17 m.

Die Kosten der etwa erforderlichen Befestigung der Feuerwehruzufahrt und deren Unterhaltung sowie die Verkehrssicherungspflicht und die damit verbundenen Kosten sind ausschließlich vom jeweiligen Eigentümer des Wertermittlungsgrundstücks zu tragen.

Die belastete Fläche ist derzeit bereits Teil der Zufahrt des Wertermittlungsgrundstücks. Nachdem davon auszugehen ist, dass die Zufahrt auch bei einer Neubebauung (mit entsprechender Herstellung einer befahrbaren Befestigung) in diesem Bereich erfolgt und es sich nur um eine außerordentliche Inanspruchnahme handelt, sind durch die Dienstbarkeit keine über die üblichen Kosten hinausgehende Aufwendungen für den jeweiligen Eigentümer des Wertermittlungsgrundstück zu erwarten.

Mit der Dienstbarkeit sind derzeit keine Nutzungseinschränkungen verbunden. Da auch künftig keine wesentlichen Nutzungseinschränkungen und Unterhaltungsmaßnahmen zu erwarten sind, wird die diesbezügliche Wertminderung als gering eingewertet und geschätzt auf pauschal

€ 1.000
=====

6.4 Wertminderung aufgrund des PKW-Stellplatzrechts an FlstNr. 3646 für jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks FlstNr. 1821/3 - lfdNr. 9

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit beinhaltet das zeitlich unbefristete Recht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlstNr. 1821/3, die in dem der notariellen Urkunde Nr. 1687 der Notarin I. Ritz-Mürtz vom 14.06.2020 beigefügten Plan gekennzeichneten PKW-Stellplätze Nr. 1 bis 4 alleinig und ausschließlich zu benützen; vgl. nachfolgenden Ausschnitt aus dem Lageplan.



Das Pkw-Stellplatzrecht muss im Zusammenhang mit dem auf Seite 41 beschriebenen, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Wertermittlungsgrundstücks an dem östlichen Nachbargrundstück FlstNr. 3646/1 dinglich gesicherten Benützungsrecht gesehen werden, dessen Ausübungsbereich auf dem Lageplan S. 40 rot schraffiert markiert ist.

D.h., rechtlich umfasst das Pkw-Stellplatzrecht vier vollständige Pkw-Stellplätze und nicht vier halbe, wie der obige Lageplanausschnitt den Anschein erweckt.

Mit dem Benützungsrecht verbunden ist das Recht, das Wertermittlungsgrundstück zum Zwecke des Parkens von Kraftfahrzeugen zu befahren und zu betreten (Geh- und Fahrrecht).

Eine Wegerente wurde nicht vereinbart.

Der Eigentümer des Wertermittlungsgrundstücks ist verpflichtet, die Zufahrtsfläche und die Parkplätze im gesamten Ausübungsbereich ihren Anforderungen entsprechend zu unterhalten und die Verkehrssicherungspflicht zu erfüllen.

Unter Berücksichtigung folgender Parameter

- das Wegerecht (Geh- und Fahrtrecht) verläuft am Rand des Grundstücks,
- das Wegerecht überlagert den ohnehin als Zufahrt genutzten bzw. nutzbaren Bereich zum Grundstück,
- die anteilige Stellplatzfläche nimmt einen geringen Bruchteil des Grundstücks ein,
- die bauliche Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt, es gehen jedoch vier eigene Pkw-Stellplätze verloren,
- die Freiflächengestaltung wird beeinträchtigt,
- es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten,
- die Unterhaltungskosten der Zufahrtsfläche sind etwas höher, die der Parkplatzfläche sind zusätzlich zu tragen,
- eine Wegerente ist nicht vereinbart

entspricht die Wertminderung durch das Pkw-Stellplatzrecht dem Nutzwertverlust der vier Pkw-Stellplätze zuzüglich der Wertminderung durch sonstige Nachteile.

I.S. eines Sondernutzungsrechts kann hierbei von 15.000 €/Stpl. zuzüglich ca. 10.000 € für sonstige Nachteile ausgegangen werden, so dass sich eine Wertminderung ergibt von:

$$4 \text{ Stpl.} \cdot 15.000 \text{ €/Stpl.} \\ + 10.000 \text{ €} =$$

€ **70.000**
=====

6.5 Wertminderung aufgrund des Wohnungs- und Mitbenützungsrechts an FlstNr. 3646 zugunsten von Frau XXX - lfdNr. 10

Vorbemerkung

Ein Wohnungs- und Mitbenützungsrecht erlischt im Rahmen der Zwangsversteigerung nur, wenn es im Rang nach dem zu vollstreckenden Recht steht; es erlischt mit dem Zuschlag.

Erlischt das Recht, erhalten die Berechtigten eine Abfindung (Deckungskapital) aus dem Versteigerungserlös, die sich am Wert des Rechts für den Berechtigten orientiert (§§ 92, 121 ZVG).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die unter Punkt 6.5.7 ermittelte Wertminderung des Verkehrswerts des Wertermittlungsgrundstücks durch das Wohnungs- und Mitbenützungsrecht in keiner Weise dem Wert des Rechts für die Berechtigte entspricht.

6.5.1 Inhalt des Wohnungs- und Mitbenützungsrechts

Gemäß notarieller Urkunde Nr. A 2141 des Notars Dr. A. Albrecht, Regensburg, vom 22.10.2020 besteht ein Wohnungs- und Mitbenützungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) für verbundene Leben nach § 428 BGB, für den länger Lebenden allein.

Zum Qualitätsstichtag 04.02.2025 sind gemäß Grundbuch als Berechtigte Herr XXX, geb. XXX, und Frau XXX, geb. XXX, eingetragen.

Zu diesem Zeitpunkt sind die Berechtigten lt. Auskunft des Bürgerzentrums der Stadt Regensburg aus dem Melderegister als in der Altdorferstraße 11 wohnhaft gemeldet.

Herr XXX verstarb am 31.07.2025. Nach Rücksprache mit dem Gericht ist deshalb bei der Ermittlung der Wertminderung durch das Wohnungs- und Mitbenützungsrechts der Verstorbene nicht zu berücksichtigen.

Berechtigte

Frau Auguste XXX, geb.XXX, damit vollendetes Lebensjahr am Qualitätsstichtag 85 Jahre.

Umfang

- unentgeltliches, alleinige Nutzung der abgeschlossenen Wohnung im Erdgeschoss
- Recht der unentgeltlichen Mitbenützung aller dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner dienenden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere des Kellers, Speichers und Gartens
- Tragung der laufenden Kosten, v.a. die Kosten der Beheizung, für Warm- und Kaltwasser, für Strom, Abwasserbeseitigung und Müllabfuhr) sowie der Schönheitsreparaturen durch den Eigentümer

Laufzeit

Grundsätzlich ist das Wohnungs- und Mitbenützungsrecht auf Lebenszeit der Berechtigten vereinbart.

Übt die Berechtigte das Recht jedoch länger als sechs Monate nicht aus, insbesondere weil sie in einem Alters- oder Pflegeheim lebt, so erlischt es ebenfalls.

Da ein potentieller Käufer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stets den für ihn schlechteren Fall annehmen wird, wird in diesem Gutachten die statistische Lebenserwartung der Berechtigten der Laufzeit des Rechts zugrunde gelegt.

Die Laufzeit bemisst sich nach der statistische Lebenserwartung von Frau XXX, geb. XXX, nach der ADSt 2022/2024¹⁵ von 6,53 Jahren.

Art der Rente

Es handelt sich um eine Leibrente.

Rentenrate

Die Rentenrate setzt sich grundsätzlich zusammen aus:

- a) der entgangenen, monatlich vorschüssig zu leistenden Mietzahlung (Nettokaltmiete), gemindert um die üblicherweise nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungs-¹⁶, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis) und
- b) den monatlich zu tragenden Betriebskosten (Heizung, Warm- und Kaltwasser, Strom, Abwasser, Müllabfuhr).

Im Rahmen der Ermittlung des bezüglich der in Abteilung II eingetragenen Rechte unbelasteten Liquidationswerts des Wertermittlungsgrundstücks wurde aus marktwirtschaftlicher Sicht das Risiko, über die Wartezeit bis zur bauordnungsrechtlichen Bebaubarkeit in 1,5 Jahren auch für die Erdgeschosswohnung der Berechtigten einen Mietertrag erzielen zu können, so hoch eingeschätzt, dass eine dadurch bedingte Werterhöhung nicht für sachgerecht erachtet wurde.

Dies hat zur Folge, dass eine entgangene Mietzahlung nach a) hier nicht angesetzt werden darf.

¹⁵ Veröffentlichungsdatum: 22.07.2025

¹⁶ Die Berechtigte des Wohnungs- und Mitbenützungsrechts hat keine außergewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen zu tragen.

Der Eigentümer hat jedoch die umlagefähigen Bewirtschaftungskosten und zusätzlich die Betriebskosten nach b) über die gesamte Laufzeit des Rechts von ca. 6,53 Jahren zu tragen.

Vorläufige
Wertminderung

Differenz der Barwerte der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile für den Eigentümer

6.5.2 Wirtschaftlicher Nachteil für den Eigentümer durch das Wohnungs- und Mitbenützungsrecht

Der im vorliegenden Fall zu berücksichtigende wirtschaftliche Nachteil für den Eigentümer entspricht dem Barwert der vom Eigentümer zu tragenden umlagefähigen Bewirtschaftungskosten und der vereinbarten Betriebskosten.

Der Unterzeichnerin wurde der Zugang und die Berücksichtigung der Wohnung der Berechtigten nicht ermöglicht, so dass deren Umfang und die Ausstattung nicht bekannt sind.

Anhand der vorliegenden Planunterlagen wurde eine Wohnfläche von rd. 113 m² ermittelt. Die Wohnungsausstattung wird entsprechend dem äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes 1 als durchschnittlich angenommen.¹⁷

Vom Eigentümer jährlich zu tragende Bewirtschaftungskosten¹⁸

- Instandhaltungskosten		
113 m ² * 14,31 €/m ² =	1.617 €	
- Verwaltungskosten	366 €	
- Mietausfallwagnis	<u>0 €</u>	1.983 €

Vom Eigentümer jährlich zu tragende Betriebskosten
(Heizung, Warm- und Kaltwasser, Strom, Abwasser, Müll)

113 m ² * 3,50 €/m ² * 12 =	4.746 €	

		6.729 €

¹⁷ Sollte sich im Nachhinein herausstellen, dass die ermittelte Wohnfläche und der angenommene Ausstattungszustand nicht den tatsächlichen Verhältnissen entspricht, so wäre dieses Gutachten diesbezüglich entsprechend zu überarbeiten.

¹⁸ Modellwerte nach Anlage 3 ImmoWertV in Anlehnung an die II. BV, angepasst an den Wertermittlungstichtag.

kapitalisiert

- über die Laufzeit des
Rechts von ca. 6,53 Jahren
- mit dem Kapitalisierungs-
zinssatz = Erbbauzinssatz
von 3,50 %
- unter Anwendung des Leib-
rentenbarwertfaktors¹⁹
 $^{(12)}\ddot{a}_y = 5,6619$

6.729 € * 5,6619 =

- 38.099 €

6.5.3 Wirtschaftlicher Vorteil für den Eigentümer durch das Wohnungs- und Mitbenützungsrecht

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten sind
von den Berechtigten nicht zu tragen.

Ein diesbezüglicher wirtschaftlicher Vorteil
entsteht dem Eigentümer daher nicht: 0 €

6.5.4 Weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile für den Eigentümer durch das Wohnungs- und Mitbenützungsrecht

Weitere Vor- oder Nachteile für den Eigentümer
bestehen nicht: 0 €

6.5.5 Summe der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile für den Eigentümer durch das Wohnungs- und Mitbenützungsrecht

Wirtschaftliche Nachteile	-	38.099 €
Wirtschaftliche Vorteile	+	0 €
Weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile	+/-	0 €

		- 38.099 €

¹⁹ Im Unterschied zur normalen Zeitrente werden bei der Leibrentenbarwertermittlung die fälligen einzelnen Rentenraten mit einem Zinsfaktor kapitalisiert, der die "Erlebenswahrscheinlichkeit" berücksichtigt.

6.5.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse / Wertminderung aufgrund Beeinträchtigungen durch das Wohnungs- und Mitbenützungsrecht

Die Belastung durch ein Wohnungsrecht wird von ihren Bestellern häufig als nicht so erheblich wertmindernd angesehen. Dies liegt insbesondere daran, dass zumeist Rechte im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge begründet werden; Rechtsgeber und Berechtigte also miteinander verwandt sind.

Für fremde Dritte als Erwerber - und auf deren Sicht ist eine Verkehrswertminderung abzustellen - stellen diese Rechte jedoch erhebliche Beeinträchtigungen und Risiken dar.

Diese Beeinträchtigungen sind begründet durch den eingeschränkten Käuferkreis, das Abstimmungserfordernis mit den Berechtigten, den Ausschluss der Eigenbedarfskündigung und die Beleihungerschwernisse etc.

Im vorliegenden Fall besteht das vorrangige und hohe Risiko in der Unsicherheit der Restlaufzeit des Rechts von ca. 6,53 Jahren, die sich nach der statistischen Lebenserwartung der Berechtigten bemisst.

Die wohnrechtliche Bindung durch das Wohnungs- und Mitbenützungsrecht hat zunächst zur Folge, dass die Freilegung des Wertermittlungsgrundstücks erst nach dem statistischen Ableben der Berechtigten in 6,53 Jahren erfolgen kann.

Der mit 5.614.281 € ermittelte vorläufige Liquidationswert des Grundstücks FlstNr. 3646 (s.S. 74) ist deshalb über diesen Zeitraum mit dem an das Leben der Berechtigten gebundenen Abzinsungsfaktor von 0,8206 auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen; angemessener Abzinsungszinssatz = Erbbauzinssatz von 3,5 %:

$$5.614.281 \text{ €} * 0,8206 = \text{€} \quad 4.607.079$$

Die durch das Recht bedingte aufgeschobene Freilegung führt damit per se zu einer Wertminderung von:

$$\begin{array}{rcl} 5.614.281 \text{ €} & & \\ - 4.607.079 & = & \text{€} \quad 1.007.202 \end{array}$$

Davon in Abzug zu bringen ist die durch die bauordnungsrechtlich bedingte Wartezeit von 1,5 Jahren ermittelte Wertminderung i.H.v.

282.361 € (s.S. 75), so dass sich die rein rechnerische Wertminderung, die durch die aufgeschobene Liquidation durch das Wohnungs- und Mitbenützungsrecht verursacht wird, beläuft auf:

1.007.202 €		
- 282.361 € =	- €	724.841

Aufgrund der Unsicherheit, dass die Berechtigte länger leben könnte als nach der statistischen Lebenserwartung anzunehmen ist, ist der rein rechnerische Wert des Rechts aus marktwirtschaftlicher Sicht mittels eines Marktanpassungsabschlags zu korrigieren.

Der Marktanpassungsabschlag kann nicht genau berechnet werden. Auch stehen keine Referenzwerte für mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare Immobilien zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung

- der relativ kurzen Lebenserwartung der Berechtigten,
- des relativ geringen Verhältnisses der rechnerisch ermittelten Wertminderung zum vorläufigen Liquidationswert und
- der grundsätzlichen Nachfrage nach Grundstücken mit vergleichbarem Entwicklungspotential

wird nach dem wirtschaftlichen Vorsichtsprinzip eines potentiellen Kaufinteressenten ein Risikozuschlag von 20 % für marktgerecht erachtet:

724.841 € * 1,20 =	- €	869.809
--------------------	-----	---------

6.5.7 Wertminderung durch das Wohnungs- und Mitbenützungsrecht insgesamt

Die durch das Wohnungsrecht bedingte Wertminderung beträgt insgesamt

Summe der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile, s.S. 87	€	38.099
Wertminderung durch Beeinträchtigungen, Marktanpassung, s.S. 89	€	869.809

	€	907.908
		=====

6.6 Wertminderung aufgrund der Reallast an FlstNr. 3646 zugunsten von Frau XXX- lfdNr. 11

Gemäß notarieller Urkunde Nr. A 2141 des Notars Dr. A. Albrecht, Regensburg, vom 22.10.2020 besteht eine Reallast für verbundene Leben nach § 428 BGB.

Die Reallast beschreibt eine persönlich beschränkte Dienstbarkeit für eine lebenslange, wertgesicherte Rentenzahlung (sog. Versorgungsrente) jeweils auf den Monatsersten, für den länger Lebenden allein.

Berechtigte

Frau XXX, geb. XXX, damit vollendetes Lebensjahr am Qualitätsstichtag 85 Jahre.

Laufzeit

Die Reallast ist auf Lebenszeit der Berechtigten als Gesamtberechtigte vereinbart. Damit erlischt sie zwar für den einzelnen Berechtigten mit dessen Tod, bleibt aber für den überlebenden Berechtigten bestehen.

Zum Qualitätsstichtag 04.02.2025 sind gemäß Grundbuch als Berechtigte Herr XXX, geb. XXX, und Frau XXX, geb. XXX, eingetragen. Zu diesem Zeitpunkt sind die Berechtigten lt. Auskunft des Bürgerzentrums der Stadt Regensburg aus dem Melderegister als in der Altdorferstraße 11 wohnhaft gemeldet.

Herr XXX verstarb am 31.07.2025. Nach Rücksprache mit dem Gericht ist deshalb bei der Ermittlung der Wertminderung durch die Reallast der Verstorbene nicht zu berücksichtigen.

Die Laufzeit bemisst sich daher nach der statistische Lebenserwartung von Frau XXX, geb. XXX, nach der ADSt 2022/2024²⁰ von 6,53 Jahren.

Art der Rente

Es handelt sich um eine Leibrente.

Rechtlich erzielbare monatliche Rentenrate

Die mit notarieller Urkunde vereinbarte monatliche Rentenrate beträgt 2.500 €, jeweils zu zahlen am Monatsersten; erstmalig an dem auf die

²⁰ Veröffentlichungsdatum: 22.07.2025

Beurkundung folgenden Monatsersten, somit ab dem 01.11.2020.

Wann die letzte Anpassung der Rentenrate erfolgte und auf welche Höhe, ist der Unterzeichnerin nicht bekannt. Aus diesem Grund wird die rechtlich erzielbare Rente der Berechnung der Wertminderung durch die Reallast zugrunde gelegt.

Der vorgenannte Betrag ist wie folgt wertgesichert: Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland, so erhöht oder ermäßigt sich der Betrag in demselben prozentualen Verhältnis.

Änderungen der Indexzahl um weniger als 5 % gegenüber dem Stand des laufenden Monats bzw. bei Neufestsetzung gegenüber dem Stand des letzten maßgeblichen Monats lösen eine Änderung der Verpflichtung nicht aus, werden aber bei der Neufestsetzung berücksichtigt.

D.h., eine Neufestsetzung erfolgt erst bei einer Änderung des VPI um mindestens 5 %.

Der VPI (Basis 2020 = 100) betrug zum 01.11.2020 99,7. Für die erste Anpassung beträgt der untere Schwellenwert damit 94,7 und der obere Schwellenwert 104,7.

Der obere Schwellenwert war bereits erstmals mit den Indexstand für Dezember 2021 erreicht, der genaue Index betrug 104,7.

Die Gesamtveränderung vom Nov 2020 bis zum Wertermittlungsstichtag - Indexstand Sep 2025 = 122,6 - beträgt:

$$\begin{aligned} &(\text{VPI Sep 2025}) 122,6 / (\text{VPI Nov 2020}) 99,7 \\ &\quad * 100 - 100 = 22,97 \% \end{aligned}$$

Die rechtlich erzielbare Rentenrate beträgt mit Stand 01.10.2025 somit monatlich:

$$2.500 \text{ €} * 122,6 / 99,7 = 3.074,22 \text{ €}$$

Wertminderung durch
Reallast

Die Wertminderung aufgrund der Reallast entspricht dem Barwert der zu leistenden Rentenzahlung.

Jährlich zu leistende Zahlung:

$$3.074,22 \text{ €} * 12 \text{ Monate} = \text{€} 36.891$$

kapitalisiert

- über die Laufzeit des
Rechts von ca. 6,53 Jahren
- mit dem Kapitalisierungs-
zinssatz = Erbbauzinssatz
von 3,50 %
- unter Anwendung des Leib-
rentenbarwertfaktors²¹
der Verbindungsrente
(gemischter Faktor)
 $^{(12)}\ddot{a}_y = 5,6619$

$$36.891 \text{ €} * 5,6619 = \text{€} \quad \underline{\underline{208.873}}$$

6.7 Wertminderung aufgrund des Vorkaufsrechts für alle Verkaufsfälle an den Grundstücken FlstNrn. 3646 und 1827/10 - lfdNr. 13

Das unter der lfdNr. 13 an lfdNr. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses eingetragene Vorkaufsrecht zugunsten Herrn Karlheinz Gruber für alle Verkaufsfälle hat Dritten gegenüber die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechts entstehenden Anspruchs auf Übertragung des Eigentums.

Da das Recht für jeden Verkaufsfall besteht, ist das Recht unbefristet.

Das Vorkaufsrecht ist für einen Kaufinteressenten unmittelbar aus dem Grundbuch ersichtlich. Er kauft ein belastetes Grundstück, für das die Beleihung erschwert sein kann (v.a. wenn das Vorkaufsrecht den ersten Rang einnimmt).

Darüber hinaus muss damit gerechnet werden, dass Kaufinteressenten ggf. abgeschreckt werden, da sie befürchten müssen, dass der Begünstigte sein Vorkaufsrecht ausübt und dadurch Zeit und Geld umsonst investiert würden. Der gewöhnliche Grundstücksmarkt reagiert deshalb grundsätzlich mit Risikoabschlägen.

Gemäß Urkunde URNr. A 2520 des Notars Dr. A. Albrecht, Regensburg, vom 04.12.2020 wurde das Vorkaufsrecht in Abweichung von § 473 BGB ausdrücklich als übertragbar und vererblich vereinbart.

²¹ Im Unterschied zur normalen Zeitrente werden bei der Leibrentenbarwertermittlung die fälligen einzelnen Rentenraten mit einem Zinsfaktor kapitalisiert, der die "Erlebenswahrscheinlichkeit" berücksichtigt.

Die Vererblichkeit des Vorkaufsrechts führt zu einer dauerhaften, generationenübergreifenden und damit erheblichen Belastung des Grundstücks, da die Verwertungsmöglichkeiten deutlich eingeschränkt und die Unsicherheiten für potenzielle Erwerber gegenüber nicht vererblichen Vorkaufsrechten deutlich erhöht werden und die Marktgängigkeit dadurch deutlich eingeschränkt ist.

Aufgrund der weiteren Regelung, dass es mehreren Berechtigten in dem in § 472 BGB bestimmten Verhältnis zusteht, ergeben sich keine weiteren Einschränkungen (Ausübung des Vorkaufsrechts nur gemeinsam und auf das gesamte Objekt).

Das Vorkaufsrecht wurde im Rang hinter den in Abteilung II eingetragenen Belastungen bestellt.

Durch den Vorrangsvorbehalt „*Grundpfandrechte bis 750.000 €; bis 20 % Zinsen jährlich, bis 10 % Nebenleistungen einmalig, einmalig ausnutzbar*“ bleibt das Vorkaufsrecht bestehen, ist aber im Rang nachgeordnet, solange die genannten Grundpfandrechte (bis 750.000 € zzgl. Zinsen und Nebenleistungen) eingetragen werden.

Eine Auswirkung auf den Verkehrswert des Wertermittlungsgrundstücks ist damit nicht verbunden.

In Abhängigkeit

- der Höhe des unbelasteten Verkehrswerts,
- der dauerhaften Belastung ggf. über mehrere Generationen,
- der eingeschränkten Beleihbarkeit,
- der Zeitverzögerungen und Zinsverluste,
- der Rangstelle des Vorkaufsrechts sowie
- der abschreckenden Wirkung auf potentielle Käufer

wird in Anlehnung an die Empfehlungen der einschlägigen Literatur ein Abschlag i.H.v. von 10 % des vorläufigen Liquidationswerts des Wertermittlungsgrundstücks für marktgerecht erachtet, somit:

$$5.638.364 \text{ €} * 0,10 = \text{€} \quad \underline{\underline{563.836}}$$

6.8 Wertminderung aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarungen

In der notariellen Überlassungsurkunde Nr. A 2141 des Notars Dr. A. Albrecht, Regensburg, vom 22.10.2020 wurden rein schuldrechtlich Wohnrechte für Herrn XXX (Sohn der damaligen Eigentümer XXX) an der Wohnung im 2. Obergeschoss²² und Herrn XXX (Enkel der damaligen Eigentümer) an der Wohnung im 1. Obergeschoss vereinbart.

Die schuldrechtlichen Vereinbarungen sind zwar notariell vereinbart, aber nicht durch eine Vormerkung im Grundbuch gesichert. Sie sind daher für den Ersteher nicht bindend und wirken sich nicht auf die Höhe des Verkehrswerts des Wertermittlungsgrundstücks aus.

6.9 Wertminderungen durch in Abteilung II eingetragene Rechte und Belastungen – Zusammenstellung –

LfdNr. 1 an FlstNr. 3646: Wertminderung durch Gewerbebetriebsbeschränkung	s.S. 80	€	100
LfdNr. 7 an FlstNrn. 1827/10 und 3646: Wertminderung durch Gewerbebetriebsbeschränkung	s.S. 80	€	200
LfdNr. 8 an FlstNr. 3646: Wertminderung durch Feuerwehruzufahrtsrecht	s.S. 81	€	1.000
LfdNr. 9 an FlstNr. 3646: Wertminderung durch PKW-Stellplatzrecht	s.S. 83	€	70.000
LfdNr. 10 an FlstNr. 3646: Wertminderung durch Wohnungs- und Mitbenützungsrecht	s.S. 89	€	907.908
LfdNr. 11 an FlstNr. 3646: Wertminderung durch Reallast (Rentenzahlung)	s.S. 92	€	208.873

²² Damit ist vermutlich das Dachgeschoss gemeint.

LfdNr. 13 an FlstNrn. 1827/10 und 3646:

Wertminderung durch

vererbliches Vorkaufsrecht

s.S. 93

€

563.836

Wertminderungen gesamt**€****1.751.917**

=====

ANLAGEN**Technische Berechnungen ²³****Gebäude 1 –ehem. Gaststätte mit Anbauten–****Wertrelevante bebaute Fläche**

$(9,00+7,90)/2 \cdot 18,50 + 3,50 \cdot 1,50 + 4,50 \cdot 2,65$	173,50 m ²	
$6,00 \cdot 12,80 + (5,20 + 3,60)/2 \cdot 12,80 - 1,60 \cdot 1,10$	131,36 m ²	
$14,50 \cdot 5,00$	<u>72,50 m²</u>	377,36 m ²
		= rd. 380 m ²

Bruttorauminhalt**Hauptgebäude 1**

EG:

$$(9,00+7,90)/2 \cdot 18,50 \cdot 3,700 + 3,50 \cdot 1,50 \cdot 3,500 + 4,50 \cdot 2,65 \cdot 3,700 = 640,900 \text{ m}^3$$

OG:

$$(9,00+7,90)/2 \cdot 18,50 \cdot 3,000 + 4,50 \cdot 2,65 \cdot 3,000 = 504,750 \text{ m}^3$$

DG:

$$(9,00+7,90)/2 \cdot 18,50 \cdot (1,00+4,500/2) + 4,50 \cdot 2,65 \cdot (1,50+4,000/2) = \underline{549,794 \text{ m}^3} \quad 1.695,444 \text{ m}^3$$

= rd. 1.700 m³

Anbau 1a

EG mit Dachraum:

$$6,00 \cdot 12,80 \cdot 4,200 + (5,20 + 3,60)/2 \cdot 12,80 \cdot 3,400 - 1,60 \cdot 1,10 \cdot 3,400 = 508,064 \text{ m}^3$$

= rd. 510 m³

²³ Die Ansätze in den verschiedenen Berechnungen sind aus vorgelegten Plänen und Unterlagen, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck hinreichender Genauigkeit ermittelt und beim Ortstermin stichprobenartig überprüft worden. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Die DIN 277, Ausgabe 1987, zur Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Hochbauten berücksichtigt nicht alle wertrelevanten Gebäudeteile und sonstigen Gegebenheiten; z.B. bei der Bruttogrundfläche die Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen oder von Geschossen, die nicht als Vollgeschosse gelten, aber besonders mietwertrelevant sind. Die vom Unterzeichner durchgeführten Berechnungen berücksichtigen diese wertrelevanten Komponenten und weichen deshalb teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift ab. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Anbau 1b

EG:

14,50*5,00*3,700 268,250 m³

OG:

14,50*5,00*3,000 217,500 m³

DG:

2,30*5,00*2,500+

12,20*5,00*(1,00+1,500/2) 135,500 m³621,250 m³
= rd. 620 m³**Bruttorauminhalt Gebäude 1 insgesamt****rd. 2.830 m³****Mietwertrelevante Wohnflächen**

EG (Wohnung der Berechtigten des Wohnungs- und Mitbenützungsrechts):

Windfang 3,64 m²Küche/Essen/Wohnen 26,67 m²Schlafen 1 13,57 m²Bad/WC 7,38 m²Flur Wohnbereich 3,41 m²Schlafen 2 19,43 m²Flur HWR 18,55 m²Abstellraum 6,54 m²WC 3,59 m²Hauswirtschaftsraum 9,84 m²112,62 m²
= rd. 113 m²

OG:

Da keine aktuellen Planunterlagen vorliegen, erfolgt die Ermittlung der Wohnflächen über einen objekttypischen Wohnflächenfaktor.

(9,00+7,90)/2*18,50*0,80

125,06 m²
= rd. 125 m²

DG:

Da keine aktuellen Planunterlagen vorliegen, erfolgt die Ermittlung der Wohnflächen über einen objekttypischen Wohnflächenfaktor.

(9,00+7,90)/2*18,50*0,65

101,61 m²
= rd. 100 m²

Gebäude 2 -Kegelbahn mit Anbau-

Wertrelevante bebaute Fläche

6,55*28,50	186,68 m ²	
(4,60+6,00)/2*7,40+		
(3,40+2,30)/2*5,00	<u>53,47 m²</u>	240,15 m ²
		= rd. 240 m ²

Bruttorauminhalt

Hauptgebäude 2

EG:*		
6,55*28,50*5,000		933,375 m ³
		= rd. 935 m ³

Anbau 2a

EG:		
(4,60+6,00)/2*7,40*3,900+		
(3,40+2,30)/2*5,00*3,500		202,833 m ³
		= rd. 200 m ³

Bruttorauminhalt Gebäude 2 insgesamt	rd. 1.135 m ³
--------------------------------------	--------------------------

Gebäude 3 -Garagengebäude-

Wertrelevante bebaute Fläche

(6,70+7,30)/2*5,00	35,00 m ²
	= rd. 35 m ²

Bruttorauminhalt

EG:		
(6,70+7,30)/2*5,00*3,200		112,000 m ³
		= rd. 110 m ³

Gebäude 4 -Garagengebäude-**Wertrelevante bebaute Fläche**

13,80*6,30

 $86,94 \text{ m}^2$
= rd. 90 m²**Bruttorauminhalt**

EG:

13,80*6,30*3,050

265,167 m³

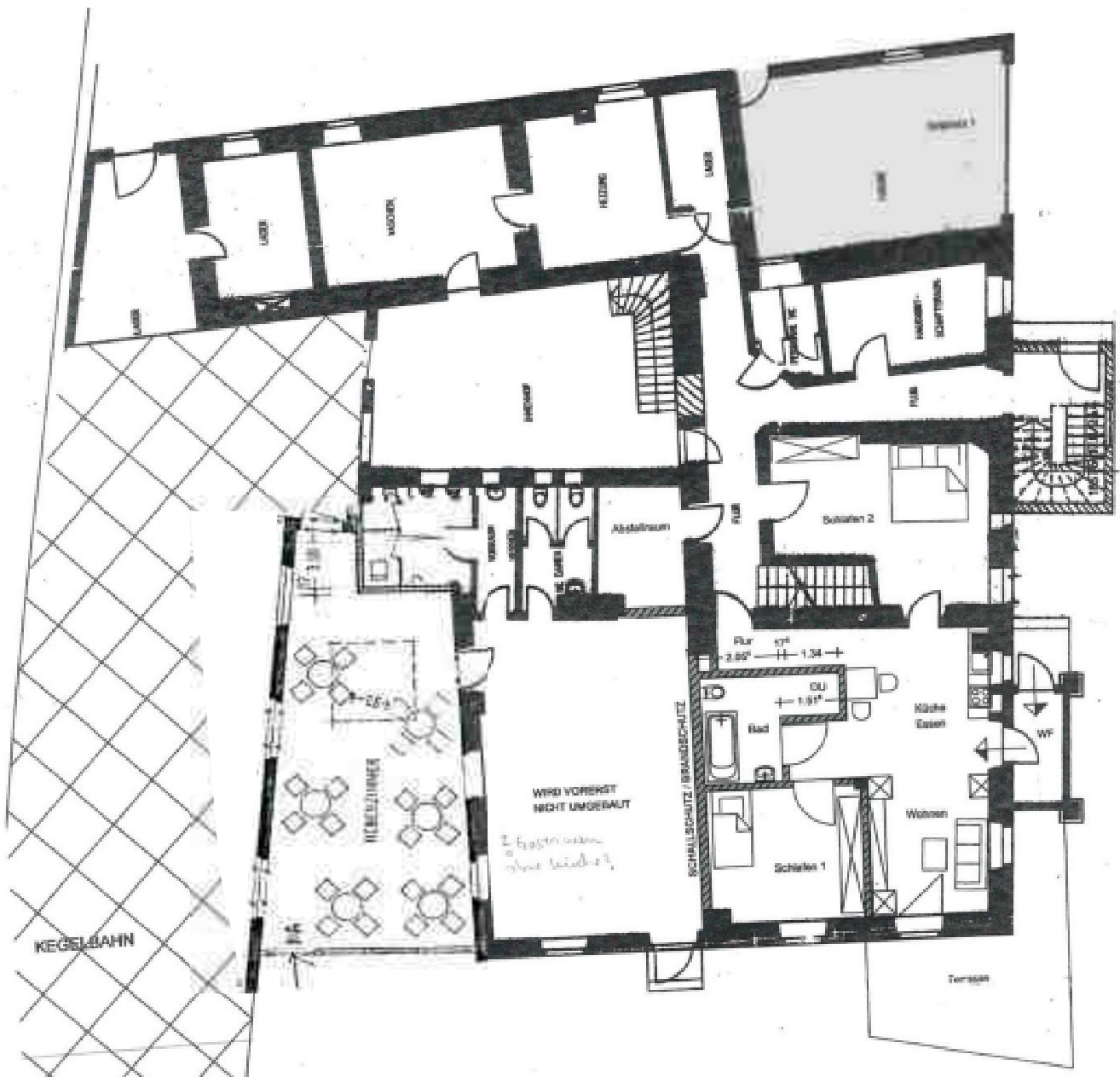
DG:

13,80*6,30*(0,750+2,25/2)

163,013 m³ $428,180 \text{ m}^3$
= rd. 430 m³

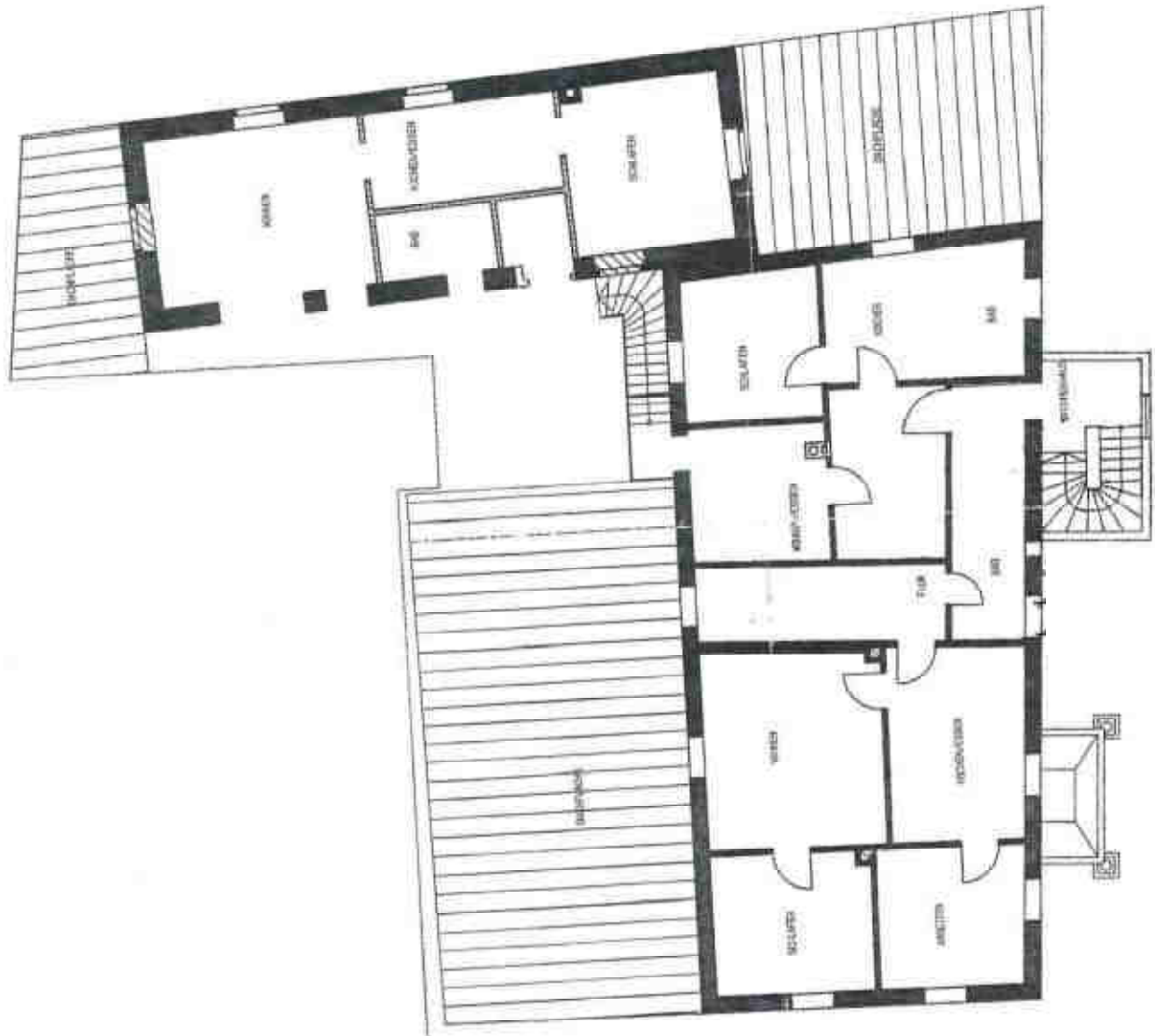
Planunterlagen ²⁴

Grundriss Erdgeschoss Gebäude 1, 1a und 1b sowie 3, ohne Maßstab

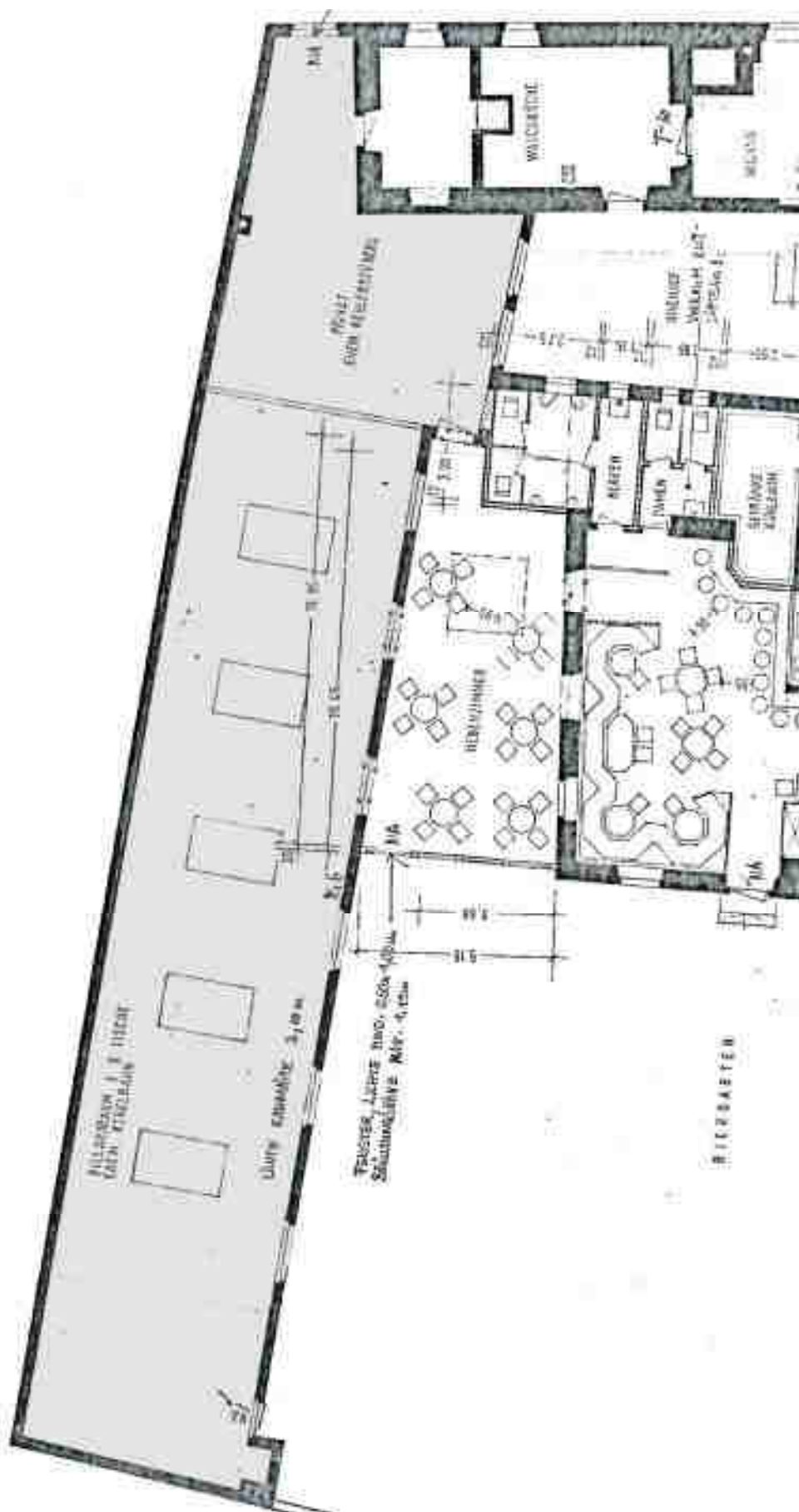


²⁴ Die in dieses Gutachten eingefügten Planunterlagen wurden aus unzähligen, zur Verfügung gestellten und eingeholten Fragmenten zusammengestellt, um dem Leser einen Überblick über die dem Gutachten zugrunde gelegte Grundrissaufteilung und Nutzung der Gebäude vermitteln zu können. Eine dem Obergeschossgrundriss entsprechende wohnwirtschaftliche Nutzung des nordwestlichen Gebäudeteils 1b wurde aufgrund dessen desolaten Zustands nicht angenommen. Umbaupläne aus dem Jahr 1996 wurden offensichtlich nicht umgesetzt (keine Erweiterung des Zwerchgiebels an der Ostseite), so dass für das Dachgeschoss kein Grundriss vorhanden ist. Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist der Unterzeichnerin nicht bekannt, inwieweit die Pläne mit der Örtlichkeit tatsächlich übereinstimmen. Sollte sich im Nachhinein herausstellen, dass die aus den Planfragmenten abgeleiteten Daten wesentlich von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen, so wäre dieses Gutachten diesbezüglich zu überarbeiten.

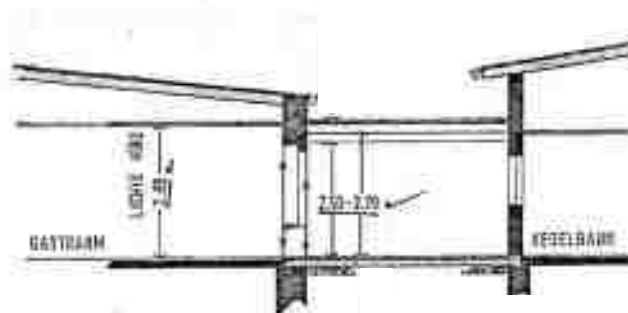
Grundriss Obergeschoss Gebäude 1, ohne Maßstab



Grundriss Erdgeschoss Gebäude 2 und 2a und Teilgrundriss Erdgeschoss Gebäude 1, 1a und 1b, ohne Maßstab



Teilschnitte Gebäude 1a und Schnitt Gebäude 2

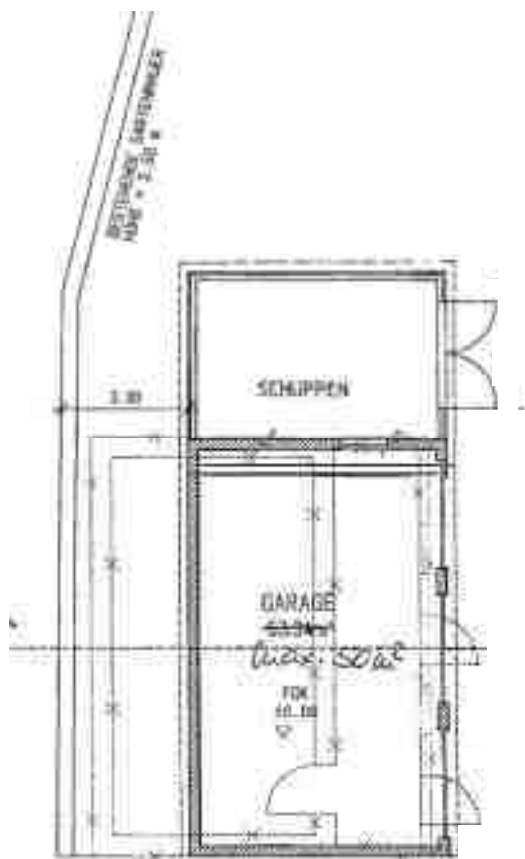


Gebäude 1a und 2



Gebäude 2

Grundriss und Querschnitt Gebäude 4, ohne Maßstab



Auszug aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab

Kartengrundlage: Flurkarte 1:1.000;

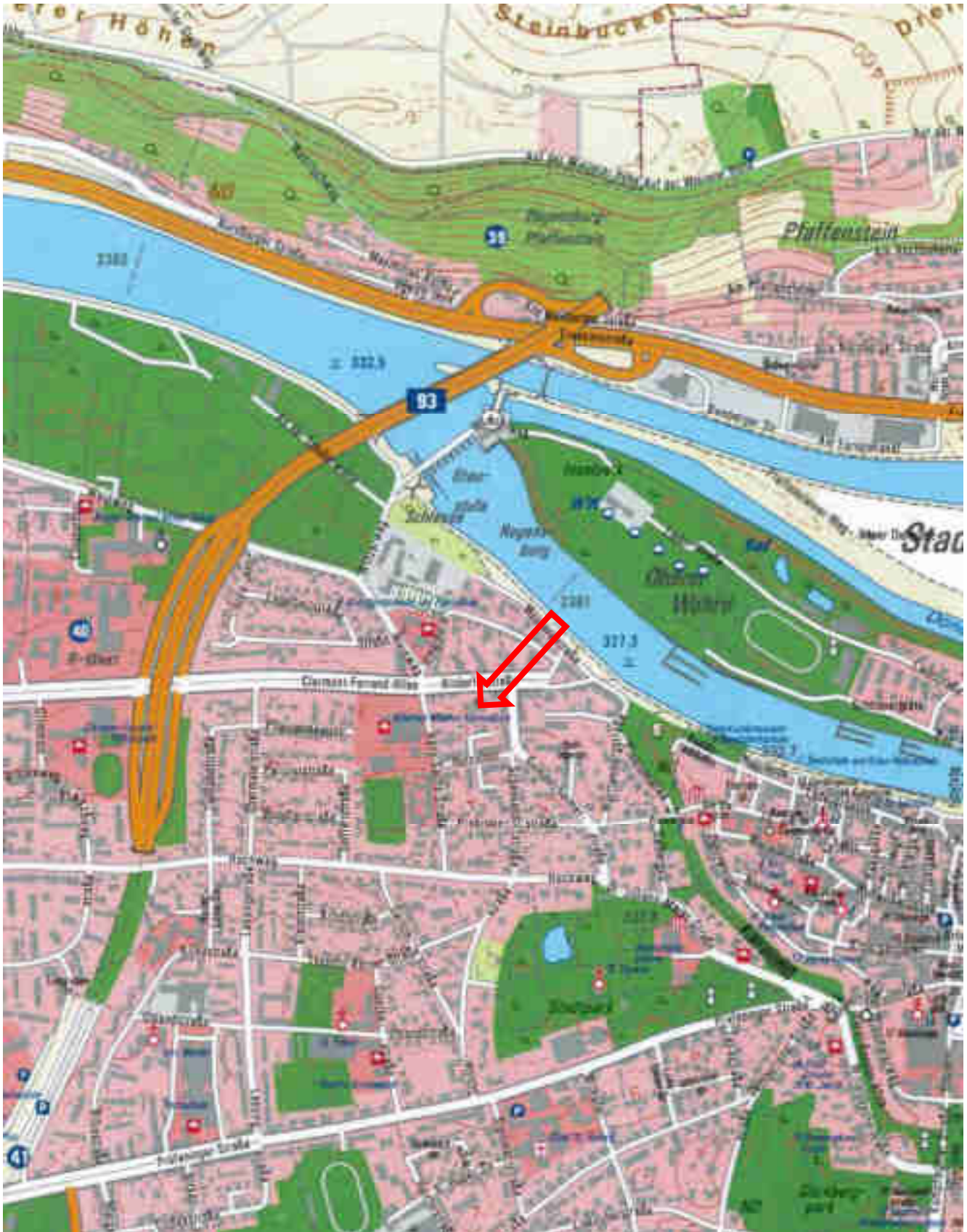
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Auszug aus dem Ortsplan

© Digitale Ortskarte,

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Genehmigung Nr. 3053/07



Auszug aus einer Straßenkarte

© Digitale Übersichtskarte

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Genehmigung Nr. 3053/07

