



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

GUTACHTEN

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



Anschrift:	Bachweg 3 93128 Regenstauf
Objektart:	Doppelhaushälfte
Aktenzeichen:	1 K 115/23
Verkehrswert (unbelastet):	330.000 €
Lasten aus Abt. II:	65.000 €
Verkehrswert (belastet)	265.000 €
Auftraggeber:	Amtsgericht Regensburg Vollstreckungsgericht
Wertermittlungsstichtag:	26.04.2024
Qualitätsstichtag:	26.04.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	26.04.2024
Adresse	An der Hauptwache 2, 60313 Frankfurt am Main
Telefon	+49 69 – 300 773 72
E-Mail	info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage	www.immobilienbewertung-reuter.de

Dieses Gutachten umfasst 45 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.
Es wird in 4-facher Ausfertigung für den Auftraggeber erstellt.



1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Objekt	3
1.3 Eigentümer/-in	3
1.4 Datum des Auftrages	3
1.5 Zweck und Art des Gutachtens	3
1.6 Ortsbesichtigung	3
1.7 Wertermittlungsstichtag	3
1.8 Qualitätsstichtag	3
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte	3
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB	4
1.11 Sonstiges	4
1.12 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	4
1.13 Allgemeine Hinweise	6
2. ZUSAMMENFASSUNG	7
3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN	8
3.1 Grundbuchangaben	8
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße	8
3.3 Bestandsverzeichnis	8
3.4 Abteilung I Eigentümer/in	8
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten	8
3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch	11
4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	12
4.1 Makrolage	12
4.2 Mikrolage	13
4.3 Beurteilung der Wohnlage	14
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	15
5.1 Grundstücksmerkmale	15
5.2 Altlasten	15
5.3 Immissionen	15
5.4 Hochwasserrisiko	16
5.5 Außenanlagen	16
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	17
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	17
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)	17
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	17
6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)	18
6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)	18



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	19
7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung.....	19
7.2 Baubeschreibung Gebäude.....	19
7.3 Baubeschreibung Nebengebäude	21
7.4 Beurteilung der baulichen Anlagen.....	21
8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	23
9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT	26
10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	29
11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)	31
12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)	32
12.1 Erläuterungen zum Bodenwert	32
12.2 Anpassungen	33
13. SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	34
13.1 Erläuterungen zum Sachwert	35
13.2 Herstellungskosten.....	37
13.3 Marktanpassung.....	38
13.4 Nutzungsdauer.....	38
13.5 lineare Alterswertminderung.....	38
13.6 Besondere objektspezifische Merkmale	38
14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	41
14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses	41
14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit	42
14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit	42
15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	43
16. LITERATURVERZEICHNIS	44
16.1 Literatur.....	44
16.2 Rechtsgrundlagen	44
16.3 Sonstiges	44
17. ANLAGEN	45
Anhang I – Fotodokumentation.....	46
Anhang II – Makrolage, Mikrolage	48
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	49
Anhang IV – Grundrisse / Schnitt / Ansicht	50
Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung.....	54
Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgabe	56



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht
93066 Regensburg

1.2 Objekt

Doppelhaushälfte
Bachweg 3 in
93128 Regenstauf

Interne Gutachtennummer - AGR-019-2024-93128

1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.4 Datum des Auftrages

14.03.2024 mit Beschluss vom 13.03.2024

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Regensburg (Geschäftsnummer 1 K 115/23) vom 13.03.2024 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes eingeholt werden.

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

1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung 26.04.2024

Anwesende: Verfahrensbeteiligte Partei
Eric Reuter (Gutachter)

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

Feststellungen im Ortstermin: Der Zutritt zum Grundstück wurde nicht gewährt.

1.7 Wertermittlungstichtag

24.04.2024

1.8 Qualitätsstichtag

24.04.2024

1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.



1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

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

1.11 Sonstiges

Keine Anmerkungen.

1.12 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung, Amtsgericht Regensburg, Vollstreckungsgericht	14.03.2024
Beschluss zur Zwangsversteigerung, Amtsgericht Regensburg, Vollstreckungsgericht	13.03.2024
Grundbuchauszug	03.01.2024
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Geschäftsstelle Gutachterausschuss Landkreis Regensburg	29.08.2024
Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis, Landratsamt Regensburg	05.03.2024
Auskunft zum Bauplanungsrecht / Erschließungsbeiträge, Bauordnungsamt Regenstauf	04.04.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Regensburg	22.03.2024
Bauaktenauskunft, Bauordnungsamt Regenstauf	
<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung einer bestehenden Garage inkl. Baubeschreibung • Nutzungsänderung eines best. Geräteraums sowie Errichtung einer Feuerstätte mit Kamin inkl. Baubeschreibung • Flächenberechnung zur Erweiterung einer bestehenden Garage • Flächenberechnung – Nutzungsänderung eines best. Geräteraums sowie Errichtung einer Feuerstätte mit Kamin • Lageplan zur Erweiterung einer bestehenden Garage • Lageplan zur Nutzungsänderung eines best. Geräteraums sowie Errichtung einer Feuerstätte mit Kamin 	<p>14.03.2006</p> <p>23.11.2010</p> <p>20.12.2015</p> <p>01.10.2010</p> <p>20.12.2005</p> <p>01.10.2010</p>
Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige, IVD-Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten	Januar 2024
Eintragungsbewilligungen zu Belastungen im Grundbuch aus Abt. II	14.08.2024
Immobilienmarktbericht Bayern 2022	Juni 2022
Immobilienmarktbericht Region Regensburg, Schwandorf & Straubing, REMAX, Ausgabe 12, 2023/2024	k.A.



Immobilienmarktbericht Region Regensburg, Schwandorf & Straubing, REMAX, Ausgabe 11, 2022/2023	k.A.
Immobilienmarktbericht 2023, Bezugszeitraum 2021 – 2022, Landratsamt Regensburg	September 2023
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	28.08.2024
Unterlagen Schuldnerpartei vom 23.07.2024 <ul style="list-style-type: none"> • Ansichten • Exposé • Grundbuchauszug • Liegenschaftskarte • Grundrisse Keller-, Erd-, Obergeschoss • Schnitt • Überlassungsurkunde Nr. 104 B • Bestellung von Grenzanbaurechten 	Ohne Datum Ohne Datum 26.07.2022 13.05.2022 Ohne Datum Ohne Datum 17.01.1973 01.02.2006
vdp Immobilienpreisindex Q1 2024	2024
vdp Research GmbH	27.08.2024
Zürs Hochwasserrisiko/Starkregengefährdung	28.08.2024
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	24.04.2024
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	24.04.2024



1.13 Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einer Doppelhaushälfte bebautes Grundstück mit der Adresse Bachweg 3 in 93128 Regenstauf.

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1970 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt über eine Wohneinheit, die sich auf Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss erstreckt. Zusätzlich ist ein Spitzboden vorhanden. Das Gebäude ist einseitig an die Nachbarliegenschaft Bachweg 5 angebaut. Zum Gebäude gehört eine Doppelgarage. Der Grundriss des Wohnhauses entspricht noch den heutigen Wohnanforderungen.

Die Wohnfläche wurde mit ca. 112 m² den Grundrissen entnommen und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Diesenbach von Regenstauf in einem Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Ortsbereichs mit aufgelockerter Bebauung, normalen Straßenbild und Gebäudezustand und vielen Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es gibt eine durchschnittliche Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.

Die Gebäudekonzeption entspricht der einer Doppelhaushälfte. Die Eigennutzungsfähigkeit des Gesamtobjekts ist gegeben.

Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Ausstattung:	angenommen unterdurchschnittlich
Objektzustand:	unterdurchschnittlich
Vermietbarkeit:	normal
Verwertbarkeit:	normal
Drittverwendungsfähigkeit:	normal



3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: 03.01.2024
Letzte Änderung: 03.01.2024
Amtsgericht: Regensburg
Grundbuch von: Diesenbach
Band: -
Blatt: 1881

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m ²
2	Diesebach	-	138/11	Bachweg 3, Gebäude- und Freifläche	641

Gesamtsumme					641
-------------	--	--	--	--	-----

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte grob überschlägig plausibilisiert.

3.3 Bestandsverzeichnis

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

3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden.

Lfd. Nr. 1 – Garagenerrichtungs-, -duldungs- und Geh- und Fahrtrecht

Die Eintragung betrifft die Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „Garagenerrichtungs-, -duldungs- und Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 138/9; gemäß Bewilligung vom 17.01.1973; eingetragen am 15.05.1973; umgeschrieben am 24.02.2006.“

Beurteilung

Die Eintragungsbewilligung UR-Nr. 104 B vom 17.01.1973 lag vor. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 138/9 der Gemarkung Diesenbach ist berechtigt, auf einem Grundstücksstreifen von ca. 5 m Breite an der Südseite



des vertragsgegenständlichen Grundstücks Flst. Nr. 138/11 Gemarkung Diesenbach eine Garage zu erstellen.

Weiter ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 138/9 der Gemarkung Diesenbach berechtigt, den vorstehend bezeichneten Grundstücksstreifen von ca. 5 m Breite entlang der Südseite des vertragsgegenständlichen Grundstücks zu begehen und zu befahren, um zu der Garage hin- und zurückgelangen zu können. Die vorbezeichnete Teilfläche kann auch als Abstellplatz benützt werden. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 138/11 hat im Falle der Errichtung einer Garage auf der bezeichneten Grundstücksteilfläche durch den Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 138/9 diese Garage zu dulden. [...]"





Das Flurstück wurde nunmehr geteilt in 138/11 und 138/23. Die Belastung ist wertrelevant. Die Berücksichtigung der Eintragung erfolgt als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

Lfd. Nr. 2 – Grenzbebauungsrecht

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: *„Grenzbebauungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 138/13 (Blatt 1882); gemäß Bewilligung vom 01.02.2006 URNr. 137 Notar; eingetragen am 24.02.2006.“*

Beurteilung

Die Eintragungsbewilligung UR-Nr. 137 T vom 01.02.2006 lag vor. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: *„Auf dem Grundstück Flst. Nr. 138/11 wurde eine Garage an der Grenze zu dem Grundstück Flst. Nr. 138/13 errichtet. Das Gebäude ist im beigefügten Lageplan schraffiert eingezeichnet.*

Die Vertragsteile als Eigentümer des in den Abschnitten I. und II. genannten Grundbesitzes räumen sich hiermit mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger gegenseitig das Recht ein, entlang der gesamten gemeinsamen Grundstücksgrenze, an der die Garage liegt, Bauwerke jedweder Art, soweit sie baurechtlich zulässig sind, ohne nähere Eingrenzung des Maßstabs der jeweils zulässigen Grenzbebauung nach Größe, Länge und Höhe zu errichten, zu haben, instand zu halten und zu erneuern. An die Grenzmauern dürfen keine Fenster oder sonstigen Öffnungen angebracht werden. Kommunmauern dürfen von keiner Seite errichtet werden.

(unleserlich)

Grenzbauten sind bereits zulässig, bevor auf dem Nachbargrundstück entsprechende Grenzanbauten errichtet werden. Sie bleiben auch nach Abriss eines Grenzbaus auf dem Nachbargrundstück zulässig.

Der jeweils Bauende ist berechtigt, das andere Grundstück im erforderlichen Umfang zu betreten bzw. durch Dritte betreten zu lassen. Er ist verpflichtet, danach den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen und etwaige Schäden zu ersetzen.“

Das Flurstück wurde nunmehr geteilt in 138/11 und 138/23. Die vorliegende Eintragung dient zivilrechtlich dazu, dass die betroffenen Flurstücke die Grundstücksgrenze bebauen dürfen. Ein Werteeinfluss ergibt sich gemäß Einschätzung des Sachverständigen nicht.

Lfd. Nr. 5 – Verfügungsbeschränkung

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: *„Die Verfügungsbeschränkung (Zustimmungsvorbehalt) gem. §§ 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt., 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 InsO ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg 4 IN 282/23) eingetragen am 28.06.2023.“*

Beurteilung:

Verfügungsbeschränkungen sind insbesondere Maßnahmen im Rahmen der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung und der Insolvenzeröffnung. Es handelt sich um eine Beschränkung der Verfügungsrechte des Eigentümers über das Bewertungsgrundstück. Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteeinfluss.



Lfd. Nr. 6 – Insolvenzvermerk

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4 IN 282/23); eingetragen am 09.08.2023.“

Beurteilung:

Für das Verfahren innerhalb der Insolvenzverwalterversteigerung benötigt der Insolvenzverwalter keinen Titel, als Nachweis genügt seine Bestellung, da es zu seinen Aufgaben gehört das Massevermögen zu verwerten. Allerdings ist Voraussetzung, dass das Objekt zur Insolvenzmasse gehört, wobei hierzu ein Insolvenzvermerk im Grundbuch eingetragen werden muss.

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

Lfd. Nr. 7 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 1 K 115/23); eingetragen am 03.01.2024“

Beurteilung:

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

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

3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

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

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



4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

4.1 Makrolage

Bundesland	Bayern
Landkreis	Regensburg
Stadt	Regenstauf
Ortsteil	Diesenbach
Einwohnerzahl	ca. 16.543 Einwohner (Stand 31.12.2022, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)
Kaufkraft pro Einwohner	28.212 € – Landkreis Regensburg 29.209 € – Bayern 26.870 € – Deutschland (Quelle: © 2023 Michael Bauer Research GmbH)
Kaufkraftindex	105,0 – Landkreis Regensburg 108,7 – Bayern 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2023 Michael Bauer Research GmbH)
Arbeitslosenquote	2,6 % - Landkreis Regensburg 3,6 % - Bayern 6,0 % - Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht April 2024)
Demographische Entwicklung	Gemäß Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose +10 % (2017 bis 2040) für den Landkreis Regensburg.

Lagebeschreibung

Der Landkreis Regensburg ist der südlichste Landkreis des Regierungsbezirks Oberpfalz in Ostbayern und umgibt die kreisfreie Stadt Regensburg gänzlich. Im Süden grenzt er an die drei Landkreise Kelheim, Landshut und Straubing-Bogen von Niederbayern und im nördlichen Bereich an die Landkreise Schwandorf und Cham. Die Fläche des Landkreises umfasst ca. 1.392 km². Im gesamten Landkreis lebten zum Stichtag 31.12.2022 rd. 198.160 Einwohner. Im Prognos Zukunftsatlas 2022 belegte der Landkreis Regensburg Platz 183 von insgesamt 400 Landkreisen. Der Landkreis Regensburg wird durch die Autobahnen A3 (Passau–Nürnberg) und A93 (München–Hof) erschlossen.

Die Gemeinde Regenstauf befindet sich etwa 12 Kilometer nördlich von Regensburg entlang der Bundesstraße B15 und der Autobahn A93, die in südlicher Richtung Anschluss an Regensburg bietet. Das Gemeindegebiet erstreckt sich entlang des Flusses Regen, welcher prägend für die Landschaft ist. Im Ortszentrum von Regenstauf befindet sich ein Bahnhof an der Bahnstrecke Regensburg – Schwandorf. Die Flughäfen München und Nürnberg sind jeweils rund 120 Kilometer entfernt. Die Wirtschaftsstruktur von Regenstauf ist durch eine Mischung aus Handwerksbetrieben, kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie landwirtschaftlichen Betrieben gekennzeichnet.



Beurteilung der Makrolage

Die Makrolage wird vor allem im Hinblick auf die Randlage zu Regensburg als **gut** beurteilt.

4.2 Mikrolage

Umgebungsbebauung	Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist überwiegend durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in gelockerter Bauweise geprägt. Westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
Lage im Ort/Umland	Zentrum von Regenstauf ca. 2,3 km entfernt Zentrum von Regensburg (Neupfarrplatz) ca. 16 km entfernt

Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle (Diesenbach Buchenloher Straße) befindet sich in ca. 0,4 km Entfernung.
Bahn	Die Entfernung zum Bahnhof Regenstauf beträgt ca. 2 km. Von hier aus besteht u.a. Anschluss in die Richtungen Schwandorf, Hof, München und Regensburg. Der Hauptbahnhof Regensburg ist ca. 18 km entfernt. Dort besteht umfassender Anschluss an den Regional- und Fernverkehr (ICE, IC, RE, RB).
Straße	Der Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße mit Straßenbeleuchtung und einseitigem Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur Anschlussstelle BAB 93 ist ca. 2,5 km entfernt.
Bundesstraße	Die nächste Bundesstraße B 15 ist ca. 0,9 km entfernt.
Flughafen	Der Flughafen München ist ca. 115 km entfernt.

Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung lagetypisch als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 0,9 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Umfang vorhanden und fußläufig erreichbar.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Das nächste größere Einkaufszentrum (DEZ - Donau-Einkaufszentrum) mit rd. 55.000 m ² Verkaufsfläche befindet sich in ca. 15 km Entfernung.



Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 1 km Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 1 km Entfernung.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Krankenhaus Barmherzig Brüder) befindet sich in ca. 16 km Entfernung.
Kindergarten	Ein Kindergarten befindet sich in ca. 0,5 km Entfernung.
Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 0,6 km Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule (Realschule) befindet sich in ca. 3 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Universität Regensburg) befindet sich in ca. 20 km Entfernung.
Freizeitangebot	Das Freizeitangebot in Regenstauf ist durch Vereine und Naherholung geprägt und insgesamt als lagetypisch zu bezeichnen. Ein umfangreiches Freizeitangebot befindet sich im Stadtgebiet von Regensburg. Regenstauf verfügt über ein durchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfangreiches gastronomisches Angebot befindet sich darüber hinaus in Regensburg.
Kulturangebot	Regenstauf bietet kein ausgeprägtes Kulturangebot. Ein umfangreicheres Kulturangebot Theater, Oper und Museen befindet sich in Regensburg.

Beurteilung Infrastruktur

Zusammenfassend kann die Infrastruktur als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

4.3 Beurteilung der Wohnlage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Diesenbach von Regenstauf in einem Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Ortsbereichs mit aufgelockerter Bebauung, normalen Straßenbild und Gebäudezustand und vielen Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es gibt eine durchschnittliche Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.



5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

641 m² Gesamtgrundstücksgröße gemäß Grundbuch

Erschließungszustand

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

Grundstücksgestalt

Das Grundstück ist nahezu trapezförmig geschnitten. Die Länge der Straßenseite zur beträgt ca. 24,5 m. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 26 m.

Grenzverhältnisse

Es besteht Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze durch eine Garage. Die Garage steht vermutlich im Eigentum des Flurstückseigentümers 138/13. Diese überbaut gemäß Liegenschaftskarte das berechnete Flurstück 138/13 auf ca. 3 m². Es wird davon ausgegangen, dass der Überbau nicht wertrelevant ist.

Bodenbeschaffenheit

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

5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Regensburg vom 05.03.2024 ist das Grundstück der Gemarkung Diesenbach, Fl.-Nr. 138/11 nicht im Altlastenkataster eingetragen. Auch sonst liegen uns keine Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung vor.

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

5.3 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Nutzung beeinträchtigenden Immissionen, verursacht durch PKW-, Flug- oder Bahnlärm, festgestellt.



5.4 Hochwasserrisiko

Gemäß online Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 28.08.2024 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK3“. Dies entspricht einer mittleren Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).

Das Hochwasserrisiko wird ausreichend im Ansatz des Sachwertfaktors berücksichtigt.

5.5 Außenanlagen

Einfriedung und sonstige Anlagen

Der östliche Grundstücksbereich und die Garage sind nicht eingefriedet. Der Zugang zum rückwärtige Grundstücksbereich ist mit einem Gittertor eingefriedet. Die westliche Grundstücksgrenze ist scheinbar mit einem Maschendrahtzaun eingefasst.

Bodenbefestigung

Die Auffahrt zur Garage ist mit Verbundsteinpflaster befestigt.

Anpflanzungen

Die nicht bebauten und befestigten Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen begrünt und wirken ungepflegt.

Einstellplätze

Das Grundstück verfügt über eine Garage mit zwei Einstellplätzen und eine Einfahrt. Es bestehen darüber hinaus Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Die Stellplatzsituation in der Umgebung wird als nicht angespannt eingeschätzt.

Fazit

Die Außenanlagen wirken in Summe ungepflegt und wenig instandgehalten.



6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Flächennutzungsplan

Das Grundstück befindet sich gemäß Auskunft des Bauordnungsamtes Regenstauf in einer als „Allgemeines Wohngebiet“ (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Markt Regenstauf vom 04.04.2024 befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

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

Hinweis:

Eine Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der vorgefundenen Bebauung ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages. Für die Wertermittlung wird die Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung unterstellt.

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

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens.

Baulasten

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

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

Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Das Gebäude wurde historisch zu Wohnzwecken genutzt. Zum Stichtag wurde das Objekt zu wohnzwecken vermietet.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es war zum Wertermittlungsstichtag eine mietvertragliche Bindung bekannt. Der Mietvertrag lag nicht vor. Gemäß einem vorgelegten Exposé beliefen sich die Mieteinnahmen auf 3.600 € p.a. zzgl. Nebenkosten. Diese Angaben konnten nicht geprüft werden.



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

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

Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld des Bewertungsobjekts sind augenscheinlich vollständig hergestellt. Die üblichen Spartenanschlüsse sind vorhanden. Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Markt Regenstauf vom 04.04.2024 sind keine offenen Erschließungsbeiträge nach BauGB bzw. KAG offen.

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

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Markt Regenstauf vom 04.04.2024 ist das Grundstück nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Markt Regenstauf vom 04.04.2024 besteht kein Denkmalschutz.

Sonstiges

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



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1970 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt über eine Wohneinheit, die sich auf Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss erstreckt. Zusätzlich ist ein Spitzboden vorhanden. Das Gebäude ist einseitig an die Nachbarliegenschaft Bachweg 5 angebaut. Zum Gebäude gehört eine Doppelgarage. Der Grundriss des Wohnhauses entspricht noch den heutigen Wohnanforderungen.

Die Wohnfläche wurde mit ca. 112 m² den Grundrissen entnommen und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Hinweis zur Baugenehmigung

Die Baugenehmigung lag zum Bewertungszeitpunkt nicht bzw. nur auszugsweise vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Sofern diese wider Erwarten nicht gegeben sein sollte, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen. Des Weiteren wird für die Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass die baulichen Anlagen den amtlichen Vorschriften in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie dem Schutz von Leib und Leben entsprechen. Eine Prüfung derartiger Vorschriften ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

7.2 Baubeschreibung Gebäude

Objektart	Einfamilienhaus, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Spitzboden
Baujahr	geschätzt mit ca. 1970 (Quelle: Bauunterlagen)
Wohn- Nutzfläche	rd. 112 m ² Wohnfläche
Grundrissgestaltung	<p>Die tatsächliche Grundrissituation konnte im Ortstermin nicht überprüft werden. Die Angaben beruhen auf den vorgelegten Plänen.</p> <p>Der Antritt des Wohnhauses erfolgt im Erdgeschoss über einen zentralen Flur. Über den Flur werden eine Garderobe, Dusch-WC, Küche und Wohnzimmer erschlossen. Über die Küche wird eine Speisekammer erschlossen. Vom Wohnzimmer erfolgt der Zugang zur Terrasse. Über den Flur werden das Keller- und das Obergeschoss erschlossen.</p> <p>Im Keller befinden sich ein Heizungsraum, das Öllager und zwei Kellerräume. Gemäß Exposé erfolgt die Beheizung mit Gas. Es ist nicht bekannt, ob die Öltanks zurückgebaut wurden.</p> <p>Im Obergeschoss befinden sich neben dem Flur drei Schlafzimmer und ein Badezimmer sowie ein Balkon. Der Spitzboden wird vermutlich über eine Einschubtreppe erschlossen.</p> <p>Es sind keine gefangenen Räume vorhanden. Alle oberirdischen Räume verfügen über eine natürliche Belichtung und Belüftung.</p>



Erschließung Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine innenliegende Treppe. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Rohbaukonstruktion

Fundamente vermutlich Betonplatte

Keller massiv, vollständig unterkellert

Außenwände vermutlich Ziegelmauerwerk d = 24 cm – 36,5 cm

Fassade Lochfassade

Innenwände Tragend – vermutlich Ziegelmauerwerk d = 24 cm
nicht tragend – vermutlich Ziegel/ Trockenbau d = 11,5 cm

Decken vermutlich Stahlbeton

Höhen Kellergeschoss – 2,30 m; lichte Höhe – k.A.
Erd- und Obergeschoss – 2,68 m; lichte Höhe – k.A.
Spitzboden – lichte Höhe – k.A.

Treppe k.A.

Dachkonstruktion Satteldach vermutlich in Holzkonstruktion

Dacheindeckung k.A.

Ausbau des Gebäudes

Barrierefreiheit vermutlich nicht gegeben

Fußböden Wohnräume – gemäß Exposé: Fliesen, textiler Belag, PVC, Laminat
Sanitärbereiche - Fliesen

Oberfläche Decke gemäß Exposé: Holzvertäfelung

Oberfläche Innenwände gemäß Exposé: tapeziert und gestrichen
gemäß Exposé: Sanitärbereiche ca. raumhoch gefliest

Türen Hauseingangstür – Kunststofftür mit Glaseinsatz
Innentüren – k.A.

Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung, außenliegender Sonnenschutz vorhanden

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation k.A.

Sanitärinstallation EG – gemäß Exposé: Dusche, WC
OG – gemäß Exposé: Badewanne, 2 Waschbecken, WC

Ausstattung Küche gemäß Exposé: einfache Küchenzeile mit üblichen Elektrogeräten

Heizungsinstallation gemäß Exposé: Gasheizung zentral; Wärmeabgabe über Plattenheizkörper; Warmwasseraufbereitung k.A.



	gemäß Exposé: zusätzlich Kamin im Wohnbereich
Sonstiges	-
Weitere bauliche Anlagen	Doppelgarage
Energieausweis	Ein Energieausweis lag nicht vor. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt Anforderungen an die energetische Qualität von Neu- und Bestandsgebäuden. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.
Hinweis Rauchmelder:	Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden. Es ist nicht bekannt, ob Rauchmelder installiert wurden.

7.3 Baubeschreibung Nebengebäude

Die Doppelgarage wurde in massiver Bauweise mit Dach in Holzkonstruktion ohne Tor errichtet. Die Maße der Garage sind ca. 6,00 m Durchfahrtsbreite x 8,50 m Tiefe.

7.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Gebäude befindet sich in einem unterdurchschnittlichen baulichen Zustand. Es konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob alle Gewerke funktionstüchtig sind. Die nachträgliche Dämmung der Außenfassade wurde nur in Teilen aufgebracht. Es sind somit Restarbeiten an der Fassade ausstehend. Es ist nicht bekannt, ob Feuchtigkeitsschäden vorhanden sind.

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard ist nicht bekannt und wird daher unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der sonstigen Eindrücke im Rahmen des Ortstermins als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Energetischer Zustand

Das Gebäude wurde augenscheinlich bisher nicht energetisch modernisiert. Ein Energieausweis lag nicht vor, der energetische Zustand kann daher nicht abschließend beurteilt werden.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit

Der Grundriss der Wohneinheit wird gemäß der Planunterlagen und nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen an Wohnen noch gerecht.

Sanierungsmaßnahmen

Es sind keine Sanierungsmaßnahmen bekannt.



Belichtung und Belüftung

Die natürliche Belichtung und Belüftung der sonstigen zu wohnzwecken genutzten Räume ist gemäß der Planunterlagen gegeben.



8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Abkürzungen / Erläuterungen

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

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

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

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

Grundlage der nachfolgenden Angaben

Die BGF (gemäß DIN 277, Ausgabe 2016) wurde den Grundrisszeichnungen entnommen. Die Maße wurden mittels der Liegenschaftskarte geprüft.

Geschoss	Bereich	Nutzung	Länge in m	Breite in m	BGF in m ²
KG	A	Wohnhaus	7,75	9,74	75,44
Summe KG					75,44
EG	A	Wohnhaus	7,75	9,74	75,44
EG	B	Terrasse	7,75	1,25	9,68
Summe EG					85,12
EG	A	Wohnhaus	7,75	9,74	75,44
EG	B	Balkon	7,75	1,25	9,68
Summe OG					85,12
Spitzboden	A	Wohnhaus	7,75	10,99	85,12
Summe Spitzboden					85,12
Gesamtsumme					329,80

*Bereich A: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

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

*Bereich C: nicht überdeckt



Für die Ermittlung der BGF werden die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde gelegt. Die überdachten Bereiche der Terrasse und des Balkons werden dem Bereich B zugerechnet und berücksichtigt.

Der Spitzboden ist mit einer lichten Höhe von ca. 1,80 m (Firstpfette) eingeschränkt nutzbar, und vermutlich über eine Einschubtreppe zugänglich. Der Spitzboden wird in der Ableitung der BGF berücksichtigt.

Wohn- bzw. Nutzfläche

Die Wohnfläche wurde den Grundrisszeichnungen entnommen und anhand geeigneter Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Geschoss	Nutzung	Wohnfläche	Nutzfläche	BGF	NFF
		in m ²	in m ²	in m ²	
Kellergeschoss	Keller 1		12,50		
Kellergeschoss	Keller 2		12,00		
Kellergeschoss	Heizung		10,50		
Kellergeschoss	Flur		8,00		
Kellergeschoss	Öllager		9,50		
Gesamtsumme KG			52,50	75,44	0,70
Erdgeschoss	Flur	8,00			
Erdgeschoss	Garderobe	3,50			
Erdgeschoss	Dusch-WC	3,50			
Erdgeschoss	Kochen	12,50			
Erdgeschoss	Wohnen	18,50			
Erdgeschoss	Speisekammer	6,00			
Summe EG (ohne Terrasse)		52,00		75,44	0,69
Erdgeschoss	Terrasse (Ansatz zu 25%)	4,50			
Gesamtsumme EG		56,50			
Obergeschoss	Flur	12,00			
Obergeschoss	Kind 1	10,00			
Obergeschoss	Eltern	14,00			
Obergeschoss	Kind 2	10,00			
Obergeschoss	Bad	5,00			
Summe OG (ohne Balkon)		51,00		75,44	0,68
Obergeschoss	Balkon (Ansatz zu 25%)	4,50			
Gesamtsumme OG		55,50			
Gesamtsumme EG+OG		112,00			
Nutzfläche KG			52,5		

Es könnten Abweichungen bei der Wohn- und Nutzfläche vorliegen. Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche ist dennoch plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde. Die Angaben zur Wohn- bzw. Nutzfläche sind nicht als Grundlage für Mietverträge u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.



Nutzflächenfaktoren für Wohngebäude werden in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben. Die ermittelten Nutzflächenfaktoren entsprechen einem unterdurchschnittlichen, aber plausiblen Nutzungsverhältnis für Gebäude dieses Baualters. Die Wohn- bzw. Nutzfläche kann als plausibel erachtet werden.

Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO

Die BayBO enthält keine Vollgeschossdefinition mehr. Stattdessen ist die BayBO 1998 anzuwenden.

Hinweis (BayBO 1998)

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Vollgeschosse (§83 Abs. 6 BayBO 2021)			
Geschoss	Ermittlung der Prüfgröße	Vorgabewert	Ergebnis
Erdgeschoss	ca. 2,68 m	≥ 2,30 m	1
Obergeschoss	ca. 2,68 m	≥ 2,30 m	1
Spitzboden	ca. 1,60 m	≥ 2,30 m	0
Summe der Vollgeschosse		Z =	2

Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)			
Grundstücksgröße	641 m ²		
Grundfläche Erdgeschoss	rd. 75 m ²		
GRZ	75 m ²	: 641 m ²	0,12
Grundflächenzahl	GRZ =		0,12

Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)			
Grundstücksgröße	641 m ²		
Geschossfläche	rd. 150 m ² ohne Garage/ Balkon/ Terrasse		
GFZ	150 m ²	: 641 m ²	0,23
Geschossflächenzahl	GFZ =		0,23

Hinweis:

Bei der Errechnung der Geschossfläche werden Terrassenflächen, Balkone, Loggien, Nebenanlagen und Anbauten wie Garagen und Stellplätze gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO und § 14 BauNVO nicht berücksichtigt, sofern dem Landesrecht nicht entgegensteht.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Auf die Ableitung einer WGFZ wird mangels Zielführung verzichtet.



9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Gesamtmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt wies seit 2010 insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein historisch niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und eine überaus hohe Nachfrage in allen Assetklassen sorgen für eine anhaltende Dynamik. Die Nachfrage von Investoren nach Sachwerten war trotz der Einschränkungen und Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Corona-Krise weiterhin sehr hoch.

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19 Pandemie seit Januar 2020 und den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt und die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt.

Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungskonditionen, bedingt durch massive Zinserhöhungen der EZB, nachhaltig verschlechtert.

Durch die Erhöhten Zinsen sowie die zurückhaltende Darlehensvergabe von finanzierenden Banken sind Kaufinteressenten vielfach nicht bereit oder nicht in der Lage das geforderte Kaufpreisniveau zu bezahlen.

Darüber hinaus haben sich, insbesondere bei institutionellen Investoren, die Renditeerwartungen an Anlageobjekte nachhaltig an das veränderte Marktumfeld mit erhöhter Inflation und erhöhten Zinsen angepasst. In der Folge ist derzeit an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten, welche insbesondere auf Kaufpreisuneinigkeiten zwischen Käufer und Verkäufer zurückzuführen ist.

Der Einfluss auf die Kaufpreise und den Immobilienmarkt ist daher noch nicht abschließend abschätzbar oder nur durch ein geringes Transaktionsvolumen belegt. Die Ergebnisse von Wertermittlungen sind daher gegebenenfalls mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Die vdpResearch veröffentlicht regelmäßig transaktionsbasierte Miet- und Preisindizes zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland. Jedes Quartal werden fünfzehn Teilindizes erarbeitet, die die wichtigsten Segmente des deutschen Immobilienmarktes abbilden. Mehr als 700 Banken übermitteln quartalsweise Daten von echten Verkaufsfällen, die in die Transaktionsdatenbank einfließen und ausgewertet werden.

Der vdp Preisindex für Eigenheime in Deutschland zeigt erstmals seit der Finanzmarktkrise im Jahr 2008 eine rückläufige Tendenz. So wurde zwischen Q3 2022 und Q1 2024 ein Preisrückgang von 7 % registriert. Dies entspricht einem Preisniveau zum Zeitpunkt des 3. Quartals 2021. Gegenüber dem 1. Quartal 2020 (Beginn der Coronapandemie) ist weiterhin ein positiver Preisanstieg, um ca. 18 % zu beobachten (Quelle: vdp Research Stand Q1 2024).

Der GREIX (German Real Estate Index) ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, von ECONtribute und dem IfW Kiel. Dabei werden die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, die notariell beglaubigte Verkaufspreise enthalten, nach aktuellen wissenschaftlichen Standards ausgewertet.

Der GREIX Index für Eigenheime in Deutschland weist zum Stand Q1 2024 einen Preisrückgang von rd. 15 % gegenüber dem Stand Q3 2022 aus. Damit liegt der Preisindex auf dem Niveau vom Q4 2020.



Immobilienmarkt Bayern

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

Der höchste mittlere Wohnflächenpreis für Einfamilienhäuser (Weiterverkauf) wurde mit 1.090.000 € in Oberbayern bzw. mit 1.945.000 € in München gemäß Immobilienmarktbericht Bayern 2022 registriert. In der Oberpfalz lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 475.000 € bzw. 840.000 € in Regensburg.

Immobilienmarkt Landkreis Regensburg und Regenstauf

Der Markt Regenstauf liegt 13 km nördlich von Regensburg im Regierungsbezirk Oberpfalz und ist mit ca. 16.500 Einwohnern und einer Fläche von 103 km² die größte Gemeinde des Landkreises Regensburg.

Das seit Jahren anhaltend belebte Interesse, sowohl nach Eigentums- und auch Mietwohnungen auf dem lokalen Immobilienmarkt, hat zu einem kontinuierlichen Anstieg der Kauf- sowie Mietpreise geführt. Gemäß REMAX Immobilienmarktbericht 2023 konnten im Jahr 2022 erstmals fallende Kaufpreise beobachtet werden. In Regenstauf wurde für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2023 ein Rückgang von 5 bis 8 % der durchschnittlichen Kaufpreise registriert. Besonders betroffen von den Preisrückgängen sind ältere Objekte aus den 1950er bis 1970er Jahren. Hohe Sanierungs- und Betriebskosten, besonders im Zusammenhang mit energetischen Modernisierungen, führen zu Preisabschlägen bei Häusern, die in den 1950er bis 1970er Jahren erbaut wurden.

Gemäß dem Immobilienmarktbericht 2023 wurden im Landkreis Regensburg insgesamt 1.670 Kaufverträge im Jahr 2022 abgeschlossen, was einen Rückgang von 33,1 % im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Der Geldumsatz sank um 29,8 % von 890 Mio. € auf 625 Mio. €.

Die Preisentwicklung für Wohnbauflächen in Regenstauf zeigt eine bis 2022 steigende Tendenz. Der Bodenpreis im gesamten Landkreis hat im Betrachtungszeitraum von 2018 bis 2022 um 57,1 % zugenommen. Für Wohnbauflächen außerhalb des Speckgürtels von Regensburg (u.a. Regenstauf) sind die Bodenpreise im Betrachtungszeitraum von 2018 bis 2022 um 93,4 % gestiegen. Im Jahr 2022 wurden in Summe 308 Kaufverträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser registriert. Dies entspricht einem Rückgang von -19,8 % im Vergleich zum Vorjahr. Der Gesamtumsatz ist dabei von 2021 mit 191,1 Mio. € auf 172,8 Mio. € gefallen. Die Kaufpreise werden nach Baualtersklasse wie folgt angegeben:



2021 und 2022 freistehende EFH und ZFH					
Baujahr	mittlerer Kaufpreis (gerundet)	Wohnflächenpreis			Anzahl herangezogener Kauffälle
		Mittelwert	Min	Max	
	[€]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	
vor 1949	361.000	2.386	545	4458	14
1949-1970	430.000	2.953	900	5.500	33
1971-1980	647.000	3.635	1.463	8.343	20
1981-1990	608.000	3.761	1.869	6.842	23
1991-2000	633.000	3.782	1.545	6.287	33
2001-2010	656.000	4.330	2.139	11.064	41
nach 2010	728.000	4.293	826	7.392	46

Quelle: Gutachterausschuss im Landkreis Regensburg - Immobilienmarktbericht 2023; S. 40

Für Doppelhäuser wurden keine Kaufpreise veröffentlicht.



10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

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

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

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

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

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



Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

Hinweis

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

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



11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich infolge von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage um eine Immobilie, welche vorwiegend zur Eigennutzung geeignet ist. Die Vermietung steht bei dem Erwerb eines solchen Objektes nicht im Vordergrund. Renditegesichtspunkte sind bei der Preisbildung somit nicht maßgeblich, sondern der Substanzwert. Gemäß den anerkannten allgemeinen Regeln zur Verkehrswertermittlung ist bei solchen Liegenschaften das Sachwertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Marktwertes.

Der Wert basiert auf dem Ergebnis der Sachwertermittlung. Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens.

Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV erfolgt mittels Sachwertwertfaktoren, vorerst ohne Berücksichtigung wertrelevanter objektspezifischer Besonderheiten des Objekts.

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

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



12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)

I. Grundstücksgröße		
Flurstück Nr.138/11		641,00 m ²
gesamte Grundstücksgröße		641,00 m²
II. Bodenrichtwertkriterien		Quelle - Gutachterausschuss im Landkreis Regensburg
Art der baulichen Nutzung		Wohnbaufläche
Stichtag		01.01.2022
Bodenrichtwert		420 €/m ²
Beitragsrechtlicher Zustand		erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand		Baureifes Land
II. Merkmale Bewertungsgrundstück		
Art der baulichen Nutzung		Wohnbaufläche
Stichtag		24.04.2024
Beitragsrechtlicher Zustand		erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand		Baureifes Land
III. Anpassungen		
Keine Anpassung		1,000
Bodenrichtwert nach Anpassung		420 €/m ²
IV. Marktanpassung		
Entwicklung seit letztem Stichtag	0%	0 €/m ²
Bodenrichtwert nach Anpassung		420 €/m ²
V. Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale		
-		-
Bodenrichtwert nach Anpassung der Grundstücksmerkmale		420 €/m ²
Ange-setzter Bodenrichtwert		420 €/m²
VI. Bodenwert		
Bodenwert		269.220 €
Rundung		780 €
Bodenwert gerundet		270.000 €

12.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Wert des Bodens ist gem. § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl.



§ 13 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

12.2 Anpassungen

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2022 mit **420 €/m²** veröffentlicht. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden keine relevanten Bodenwertänderungen zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und Wertermittlungstichtag registriert. Der Bodenrichtwert wird als ausreichend aktuell betrachtet. Eine konjunkturelle Anpassung wird nicht für erforderlich gehalten.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden keine wertrelevanten Merkmale veröffentlicht. Das Bewertungsgrundstück entspricht dem typischen Grundstück in der Richtwertzone. Weitere Anpassungen des Bodenrichtwertes sind nicht notwendig.



13. SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Angaben zum Objekt		
Tatsächliches Baujahr	1970	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Restnutzungsdauer	30	Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	330	m ²

I. Ermittlung der Herstellungskosten		
NHK 2010	613 €/m ²	
Baupreisindex 2010	100,00	
Baupreisindex Februar 2024	181,30	
Angepasste Herstellungskosten	1.111 €/m ²	
Angesetzte Herstellungskosten	1.111 €/m²	

II. Herstellungswert der baulichen Anlagen		
Zwischenergebnis		366.630 €
Besondere Bauteile		0 €
Herstellungswert		366.630 €
Baunebenkosten	0%	0 €
Herstellungswert inkl. Besondere Bauteile		366.630 €

III. Alterswertminderung		
lineare Alterswertminderung in %		62,50%
entspricht		229.144 €
Zeitwert der baulichen Anlage		137.486 €

Außenanlagen	4,00%	5.499 €
--------------	-------	---------

V. Gebäudesachwert	142.986 €
---------------------------	-----------

VI. Bodenwert	
Bodenwert gemäß Bodenwertermittlung	270.000 €

VII. Sachwert vor Marktanpassung	412.986 €
---	-----------

VIII. Sachwertfaktor	
Marktanpassung	0,95

IX. Vorläufiger Sachwert	392.336 €
---------------------------------	-----------

X. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Garage	20.000 €
Dämmung der Fassade	-35.000 €
Fehlende Innenbesichtigung	-45.000 €



XI. Sachwert	
Sachwert des bebauten Grundstücks	332.336 €
Rundung	-2.336 €
Sachwert (gerundet)	330.000 €

13.1 Erläuterungen zum Sachwert

Gemäß ImmoWertV ist der Sachwert der Gebäude ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks, welcher an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist. Die Marktanpassung ist i.d.R. durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen. Danach sind ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Selbstständig nutzbare Teilflächen des Grundstücks sind gesondert zu erfassen.

Für die Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) zugrunde gelegt, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards abzuleiten sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11: 2006. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF).

Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile (Gauben, Balkone, Vordächer) sind in Ansatz zu bringen. Bei einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

Der Grad der Nutzbarkeit des Dachgeschosses von Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich nach der vorhandenen Wohnfläche, in Abhängigkeit der Dachneigung, der Giebelbreite und der Drempehhöhe. Ein fehlender Drempehhöhe ist i.d.R. wertmindernd zu berücksichtigen. Für einen ausgebauten Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist ein Zuschlag gerechtfertigt. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist zu begründen. Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige jeweilige Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation).

Die Anpassung an die konjunkturelle Preisentwicklung erfolgt mittels aktuellem Bundesbaupreisindex, Basisjahr 2010 = 100 (Indexwert zum Stichtag, Quelle: www.destatis.de/DE/ZahlenFakten).



Für die korrekte Anwendung der vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren ist es notwendig, sich bei der Wahl der Modellparameter an die Vorgaben des Gutachterausschuss zu halten. Dem Sachwertmodell des Gutachterausschuss lagen folgende Parameter zugrunde:

Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010); Anlage 1 SW-RL
Untersuchungszeitraum	2021 - 2022
Baunebenkosten	In NHK 2010 bereits enthalten
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft (Wohngebäude) des Statistischen Bundesamtes vom Quartal vor dem Quartal des Zeitpunkts des Erwerbs
Korrekturfaktoren (Regionalfaktor)	Keine
Bezugsmaßstab	BGF
Grundstücksfläche	300 bis 1.500 m ²
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter zum Zeitpunkt des Erwerbs; bei bekannten Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer bzw. modifizierte Restnutzungsdauer (fiktives Baujahr) gem. SW-RL Anlage 4
Alterswertminderung	linear
Garagengebäude	Schätzung auf Basis der zur Verfügung stehenden Informationen (Größe, Bauart, Alter, Ausstattung etc.)
Sonstige Nebengebäude	falls Werteeinfluss vorhanden, Berücksichtigung über Wertansatz für Außenanlagen
Wertansatz für Außenanlagen	durchschnittlich 3-5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten; bei
Bodenwert	zum Erwerbszeitpunkt indexierter Bodenrichtwert [€/m ²] multipliziert mit der Grundstücksfläche [m ²]



13.2 Herstellungskosten

Kostenstand NHK2010:	2010
Objektart:	2.12 Doppelhaushälften, Keller- Erd-, Obergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss
Kostenkennwert:	613 €/m ² , (Bauwerk KG 300+400, inkl. 17 % Baunebenkosten)
Baupreissteigerung:	1,813 (Statistisches Bundesamt)
Außenanlagen:	Pauschaler Ansatz mit 4,0 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten.
Baunebenkosten:	0 % (In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits enthalten.)
Korrekturfaktor:	-
Sonstiges:	Die Garage wird pauschal mit 20.000 € berücksichtigt.
Angepasster Kostenkennwert:	613 €/m ² x 1,813 = rd. 1.111 €/m²

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		100%				23%
Dach		100%				15%
Fenster und Außentüren		100%				11%
Innenwände und -türen		100%				11%
Deckenkonstruktion und Treppen			100%			11%
Fußböden		100%				5%
Sanitäreinrichtung			100%			9%
Heizung		100%				9%
Sonstige technische Ausstattung		100%				6%
übliche Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	60	65	70	75	80	
Anteile der Ausstattung	0%	80%	20%	0%	0%	100%
Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.12 (BGF) in €/m ²	535	595	685	825	1.035	613 €/m²
Anteiliger Kostenkennwert:	0	476	137	0	0	

Kostenkennwert 2010 (gewichtet)	613 €/m ²
Baupreisindex 2010	100,00
Baupreisindex 2024 Februar	181,30
Entwicklung	1,813
in %	81,3%
Ansatz Kostenkennwert	1.111 €/m²



13.3 Marktanpassung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften im Landkreis Regensburg veröffentlicht. Der Sachwertfaktor wird in einer Spanne von 1,06 bis 1,82 angegeben.

Datenbasis für den Sachwertfaktor sind 51 Kauffälle aus 2021 und 2022. Der Ansatz des modellkonformen Sachwertfaktors führt zu keinem plausiblen Bewertungsergebnis. Aufgrund der Gebäudekonzeption, der Grundstücks- und Objektgröße, des Vermietungsstatus, des Hochwasserrisikos sowie des Baujahres wird für die Sachwertermittlung ein Sachwertfaktor von **0,95** als angemessen betrachtet.

13.4 Nutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Die Anlage 1 der ImmoWertV enthält für die verschiedenen Gebäudearten Orientierungswerte. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind 80 Jahre angegeben. Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Neben dem Bau- und Unterhaltungszustand ist auch die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Gebäudes zu berücksichtigen und die Restnutzungsdauer entsprechend sachverständig anzupassen.

Die Gesamtnutzungsdauer wurde analog dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen. Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird, unter Berücksichtigung des Kostenabzugs für die Restarbeiten an der Fassade, sachverständig mit 30 Jahren angenommen.

13.5 lineare Alterswertminderung

Die ermittelten und angepassten Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart. Im Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes sind diese Herstellungskosten zu mindern.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt. Die Berechnung erfolgt linear bzw. modellkonform.

13.6 Besondere objektspezifische Merkmale

Restarbeiten

Für die nachträgliche Dämmung der Fassade fallen im Rahmen einer Veräußerung Kosten an. Die Fassadenfläche wurde überschlägig mit 140 m² ermittelt. Die Kosten für die Fassadendämmung werden aus Erfahrungswerten mit 250 €/m² angesetzt. Somit ergeben sich Kosten für die Dämmung der Fassade von 140 m² x 250 €/m² = **35.000 €**.

Es handelt sich bei der Wertminderung nicht um die tatsächlichen Kosten, es wurden keine Angebote eingeholt. Diese können aufgrund von Art und Umfang der Ausführung erheblich von den hier gewählten Ansätzen abweichen.



Wertermittlung der Doppelgarage

Gemäß S. 54 des Grundstücksmarktberichts liegen Garagen im Wiederverkauf im Schnitt bei 10.000 € im gesamten Landkreis. Für die Doppelgarage erfolgt ein Ansatz von **20.000 €**.

Belastung aus Abt. II

Der Eigentümer des Flurstücks 138/13 hat das Recht an der südlichen Flurstücksgrenze des Bewertungsobjektes auf einem 5 m breiten Streifen eine Garage zu errichten und den Grundstücksstreifen von ca. 5 m Breite entlang der Südseite des vertragsgegenständigen Grundstücks zu begehen und zu befahren, um zu der Garage hin- und zurückgelangen.

Die belastete Fläche misst ca. 31,00 m x 5,00 m = 155 m².

Der Wertnachteil ergibt sich aus einer Wertminderung für die nicht mehr baulich nutzbare Fläche. Die Fläche ist nicht mehr nutzbar, die Wertminderung beträgt somit 100 %. Der Wert der nicht mehr nutzbaren Fläche beläuft sich auf: 155 m² x 420 €/m² = rd. **65.000 €**.

Gemäß Auftrag zur Wertermittlung bleiben die in Abteilung II eingetragenen Belastungen bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht. Die Wertminderung wird separat bei der Ableitung des Verkehrswertes ausgewiesen, aber nicht in Abzug gebracht.

Vermietungsstatus

Gemäß Erfahrungswerten des Sachverständigen ist beim Verkauf von Liegenschaften die überwiegend von Eigennutzern nachgefragt sind, im Vergleich zum Verkauf von leerstehenden Immobilien oftmals mit einer geringeren Nachfrage zu rechnen. Vermietete Liegenschaften sind regelmäßig interessanter für Kapitalanleger, doch auch hier werden unvermietete Liegenschaften höher gehandelt, da sich im Rahmen von Neuvermietungen i.d.R. höhere Mieten im Vergleich zu Bestandsmieten vereinbaren lassen.

Im Falle von vermieteten, aber eigennutzungsfähigen Häusern muss daher ein Abschlag im Verhältnis zu einer tatsächlich eigengenutzten Immobilie vorgenommen werden, da das Verkaufsobjekt einem potenziellen Eigennutzer nicht sofort zur Verfügung steht.

Im vorliegenden Fall wäre im Falle eines Erwerbs der Liegenschaft und anschließender Eigenbedarfskündigung, nach einer üblichen Frist für die Umschreibung im Grundbuch und der gesetzlichen Kündigungsfrist mit einer Gesamtdauer von ca. 3 bis 6 Monaten zu rechnen. Je nach Markt- und Objektlage kann ein solcher Abschlag unterschiedlich hoch ausfallen. Der Vermietungsstatus wird wertmindernd im Ansatz des Sachwertfaktors berücksichtigt.

Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung

Das Grundstück konnte nicht begangen werden. Die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Sachverständigen daher nicht bekannt. Der Versuch eine Innenbesichtigung durchzuführen scheiterte. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie der verfügbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

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



Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden. Die Vorgehensweise beruht auf dem Werk Versteigerung und Wertermittlung 2. Auflage, Hrsg.: Bernd Stumpe/Hans-Georg Tillmann, 2014.

Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgende Relation für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau unterstellt:

Anteil Rohbau zu Ausbau (unterstellt): 45 % zu 55 %				
Sachwert (vor Marktanpassung)			412.986 €	
davon Bodenwertanteil			270.000 €	
davon Außenanlagen			5.499 €	
Gebäudewertanteil ohne Außenanlagen (kalkulatorisch)			137.486 €	
Bezogen auf den Gebäudewertanteil ergeben sich somit:				
Rohbauanteil	45 %	x	137.486 €	61.869 €
Ausbauanteil	55 %	x	137.486 €	75.617 €

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

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

vorliegen können. Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des:

Rohbaus von ca.	25 %			
Ausbaus von ca.	40 %			
Somit ergeben sich				
	25 %	x	61.869 €	15.467 €
	40 %	x	75.617 €	30.247 €
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag				45.714 €
Sicherheitsabschlag gerundet				45.000 €

Der Sicherheitsabschlag wird im Anschluss an die Berechnung des Sachwerts in das Gutachten einbezogen.



14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wurde ein vorläufiger und unbelasteter Sachwert in Höhe von **392.336 €** bzw. rd. **3.503 €/m²** Wohnfläche und ein unbelasteter Sachwert von **330.000 €** bzw. **2.946 €/m²** ermittelt

Es wurde aus Marktdaten Wertspannen zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses abgeleitet. Es handelt sich hierbei vorwiegend nicht um endverhandelte Kaufpreise, sondern um Angebotspreise, welche regelmäßig vom finalen Kaufpreis abweichen können. Diese stützen dennoch den ermittelten Wert. Es wurde zusätzlich eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Die übermittelten Kauffälle sind mit dem Bewertungsobjekt nicht gut vergleichbar. Es wurden nur für drei Kauffälle Angaben zur Wohnfläche übermittelt. Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung erfolgt daher nur nachrichtlich.

Marktdaten / Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Regenstauf/Diesenbach 3 Kaufpreise 01/2023 – 02/2024 2 Doppelhaushälften, 1 Reihenendhaus, Baujahr 1970 – 2024 107 - 150 m ² Wohnfläche	365.000 € - 620.000 €	468.000 €
		3.387 bis 4.133 €/m ²	3.644 €/m ²
Marktbericht Region Regensburg, Schwandorf & Straubing REMAX, Ausgabe 12, 2023/2024	Regenstauf (Gute Lage) Einfamilienhäuser im Bestand (Keine Angaben zu Doppelhaushälften)	350.000 € – 900.000 €	-
Homeday Preisatlas Abrufdatum 13.06.2024 Stand Q2 2023	Kaufpreise für Häuser Preis je m ² Wohnfläche	-	3.850 €/m ²
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien 93128 Regenstauf, Bachweg 3	Objektart Doppelhaushälfte Wohnfläche 112 m ² Grundstücksfläche 641 m ² Baujahr 1970 Ausstattung unterdurchschnittlich Zustand unterdurchschnittlich Mindestangebote 6	1.746 bis 3.127 €/m ²	2.337 €/m ²



vdpResearch GmbH PLZ 93128 Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden.	Geschossflächenzahl: 0,6 Objektzustand: gut Stand: 08/2023 einfache bis mittlere Wohnlage einfacher bis sehr guter Ausstattungsstandard	2.980 bis 3.935 €/m ²	-
--	---	-------------------------------------	---

Der ermittelte Wert bewegt sich plausibel innerhalb der genannten Spannenwerte und wird aufgrund des Gebäudealters, der Lage und der aktuellen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt sowie der Gebäudekonzeption als plausibel eingeschätzt.

14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

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

14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Das Objekt ist vermietbar und verwertbar. Die energetischen Eigenschaften des Objektes werden als unterdurchschnittlich eingeschätzt. Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund seiner Standort- / Lagemerkmale und des baulichen Zustands als insgesamt durchschnittlich zu bezeichnen.



15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ergebnisse der Wertermittlung

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

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der unbelastete Verkehrswert (ohne Belastung der Lfd. Nr. 1 der Abt. II des Grundbuches) gemäß § 194 BauGB:

EUR 330.000

In Worten: Euro dreihundertdreißigtausend

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Lfd. Nr. 1 – Garagenerrichtungs-, -duldungs- und Geh- und Fahrrecht - **65.000 €**

Der belastete Verkehrswert beläuft auf: 330.000 € - 65.000 € = **265.000 €**.



Immobilien Gutachter

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 29. August 2024



16. LITERATURVERZEICHNIS

16.1 Literatur

- **BKI-Baukosten**, Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400 DIN 276)
- **Bienert, Wagner**, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraummieten
- **Schaper/Moll-Amrein**, Wertermittlungsverfahren Basiswissen für Einsteiger
- **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß** „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Vahlen Verlag
- **Stumpe/Tillmann**, Versteigerung und Wertermittlung
- **Tillmann/ Kleiber**, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung
- **Tillmann/Seitz**, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- **Völkner**, Verkehrswertnahe Wertermittlung

16.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – **BauGB**, in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung – **BauNVO**, in der aktuellen Fassung
- Bauordnung für Hessen - **HBO** - in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz – **GEG** - in der aktuellen Fassung
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertA**)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – **WoFlV**)

16.3 Sonstiges

- **BKI-Kostenplaner 23**, Software zur Baukostenermittlung;
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



17. ANLAGEN

Anlagenverzeichnis

Anhang I	Fotodokumentation
Anhang II	Makrolage, Mikrolage (openstreetmaps)
Anhang III	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang IV	Grundrisse / Schnitt / Ansicht
Anhang V	Hochwasser- und Starkregengefährdung
Anhang VI	Beantwortung der Nebenaufgabe



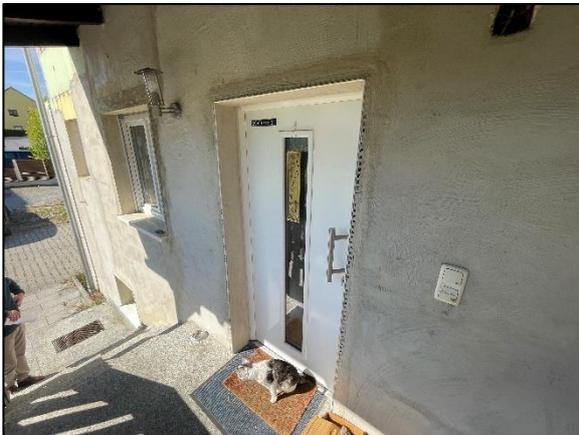
Anhang I – Fotodokumentation



Straßenansicht



Nebengebäude / Garage



Haustür



Fassadenschäden



Terrasse



Garten



Seitenansicht

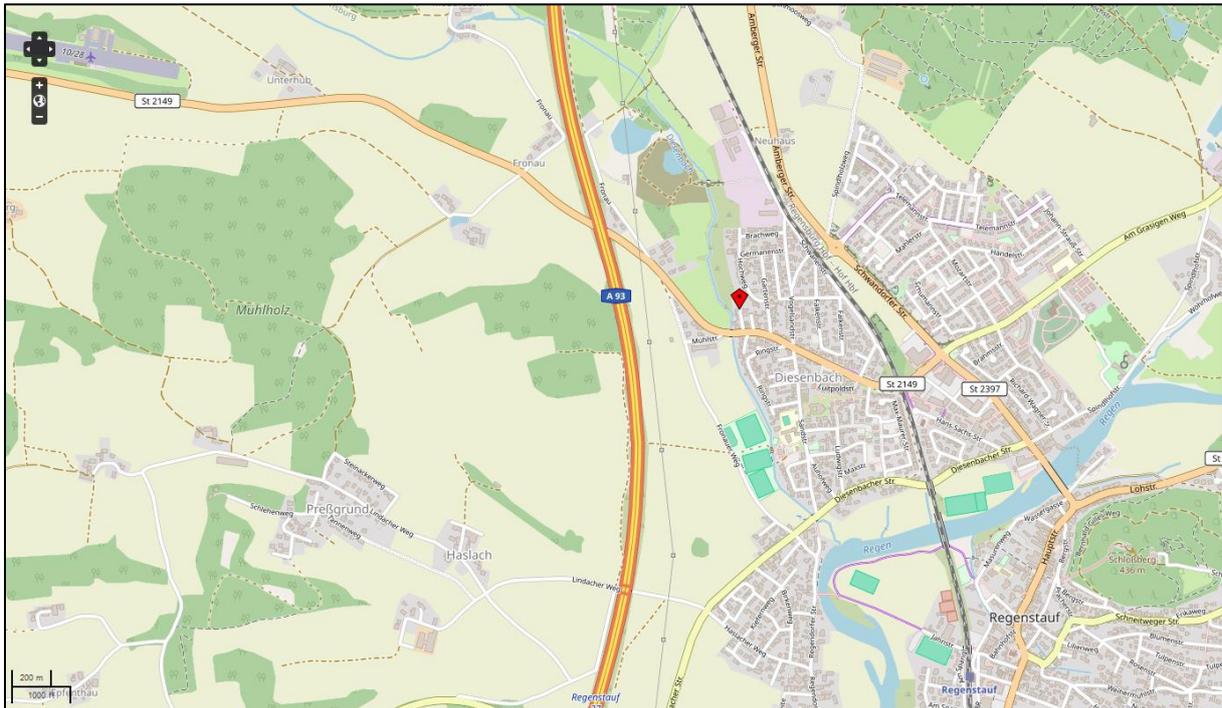


Bachweg



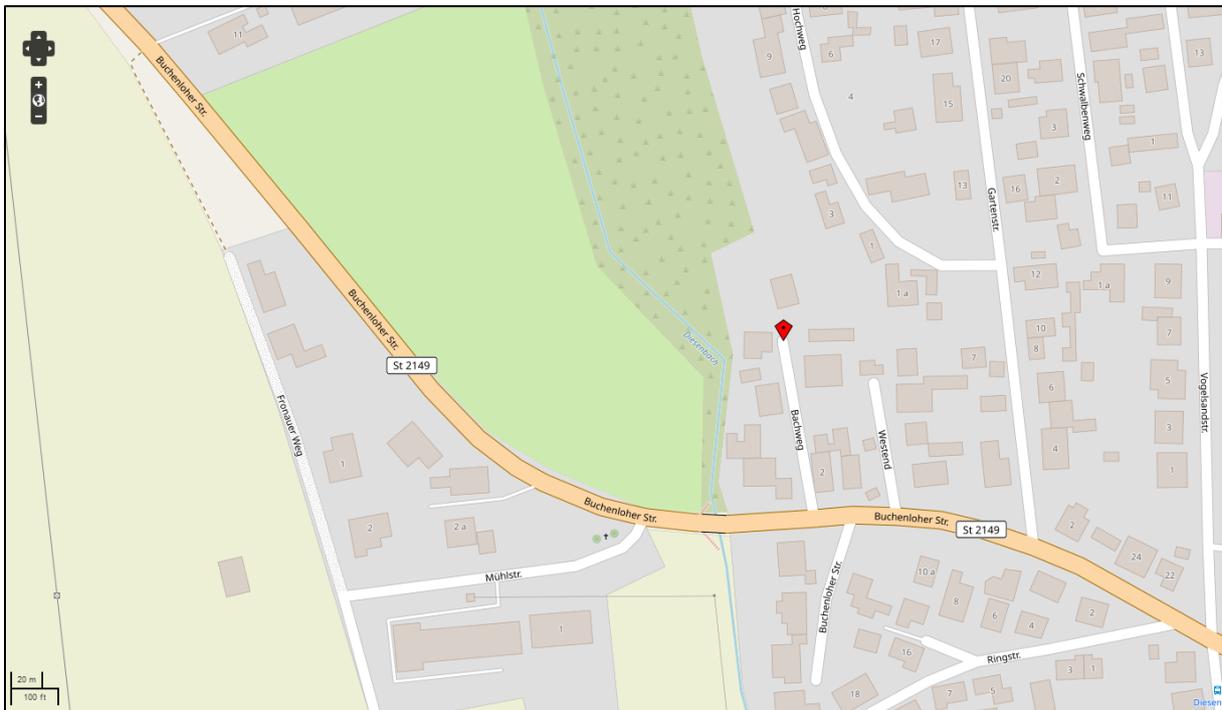
Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende



Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Regensburg**

Franziskanerplatz 10
93059 Regensburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

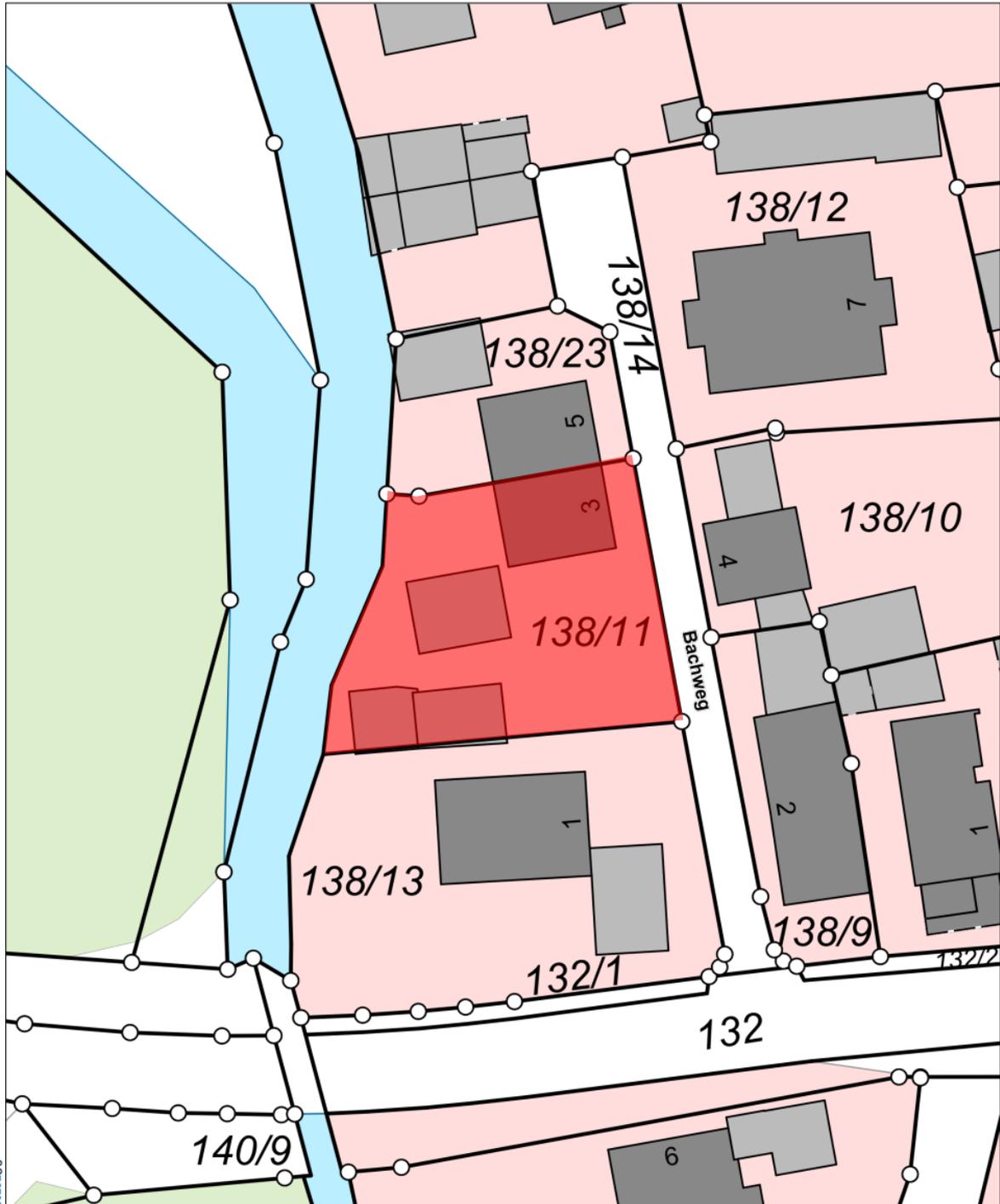
Flurkarte 1 : 500

Erstellt am 22.03.2024

Flurstück: 138/11
Gemarkung: Diesenbach

Gemeinde: Markt Regensburg
Landkreis: Regensburg
Bezirk: Oberpfalz

5447013



5446903

Maßstab 1:500

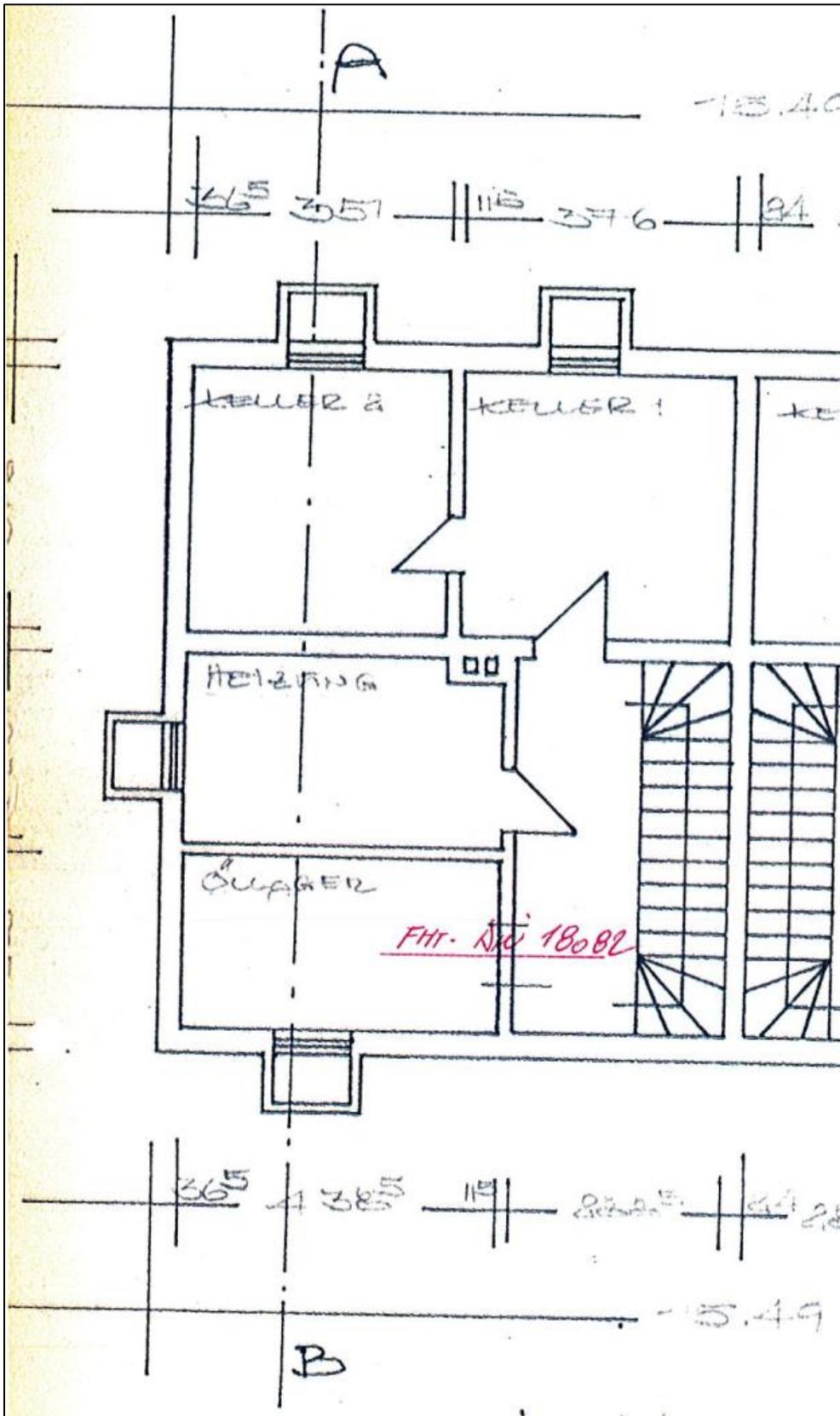


Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



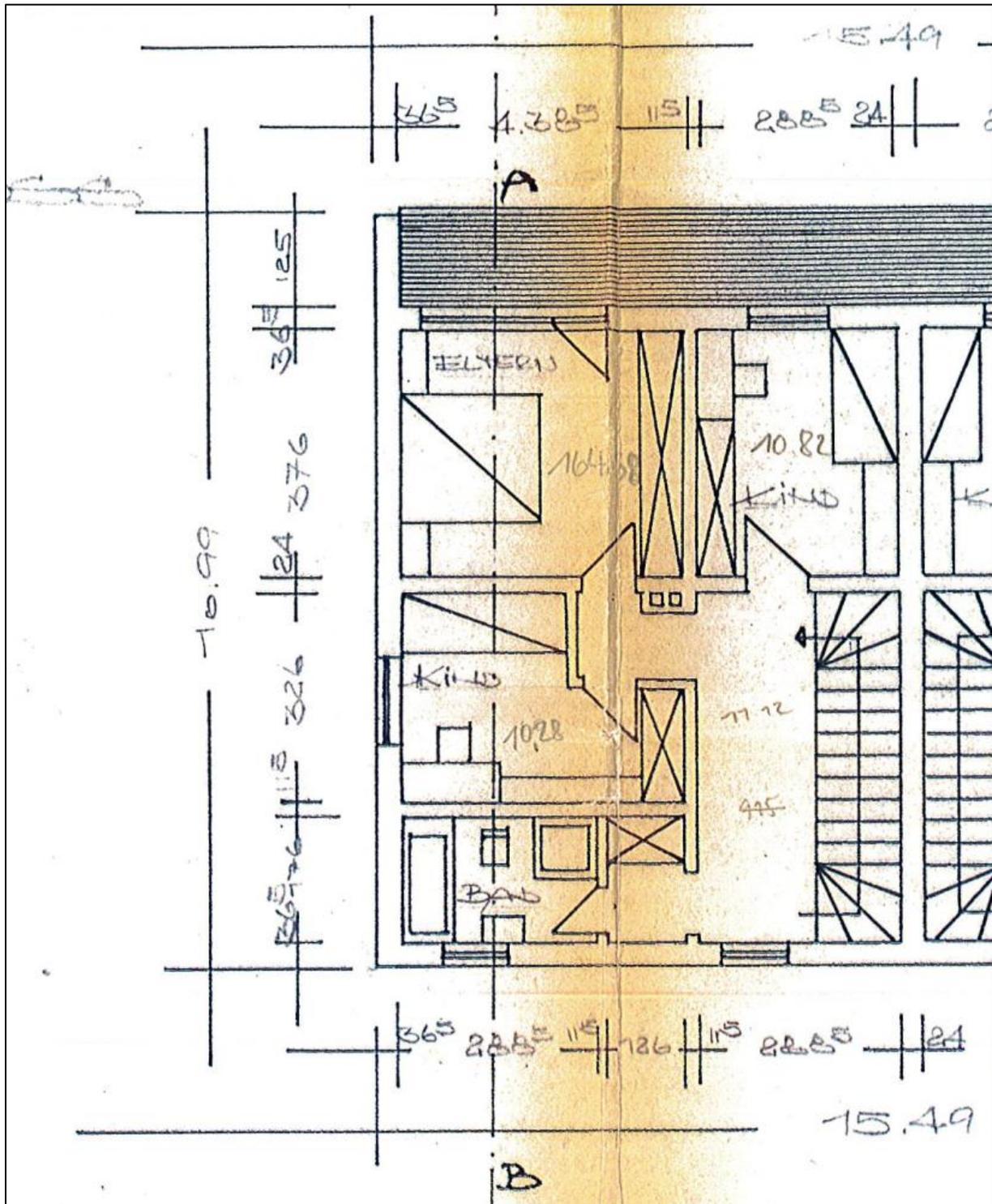
Anhang IV – Grundrisse / Schnitt / Ansicht

Kellergeschoss



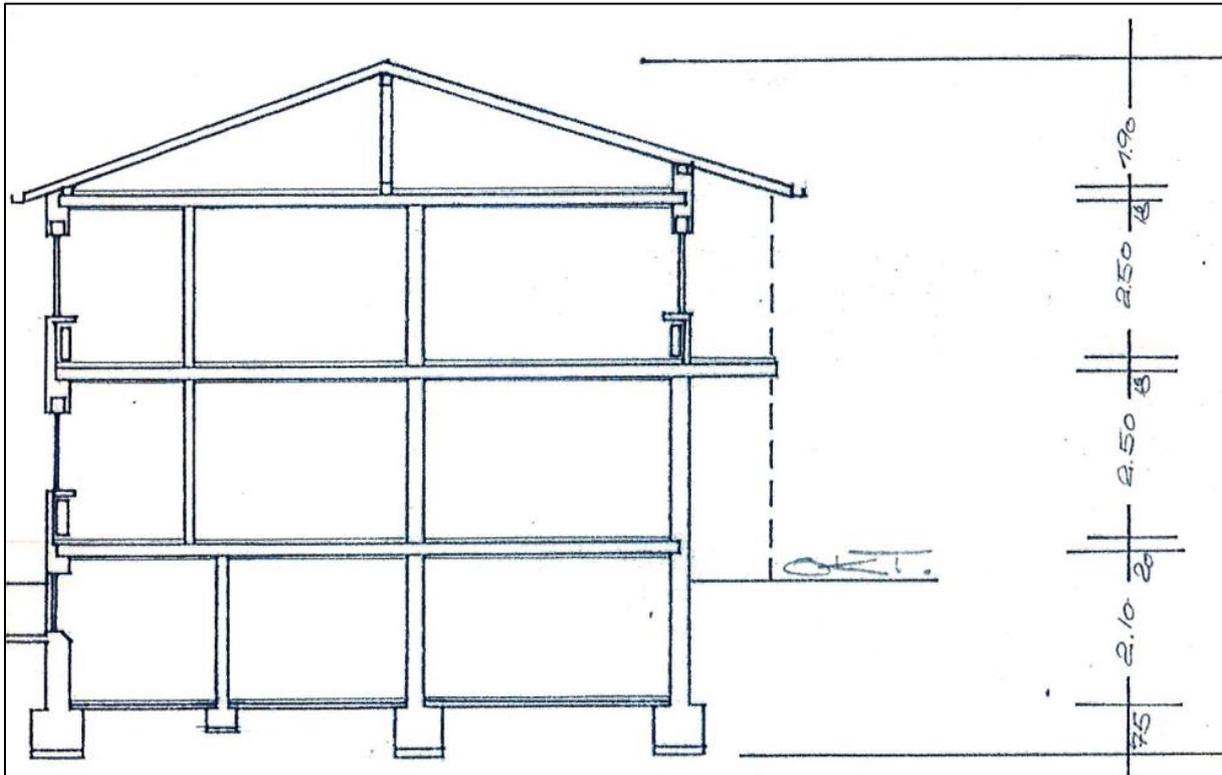


Obergeschoss

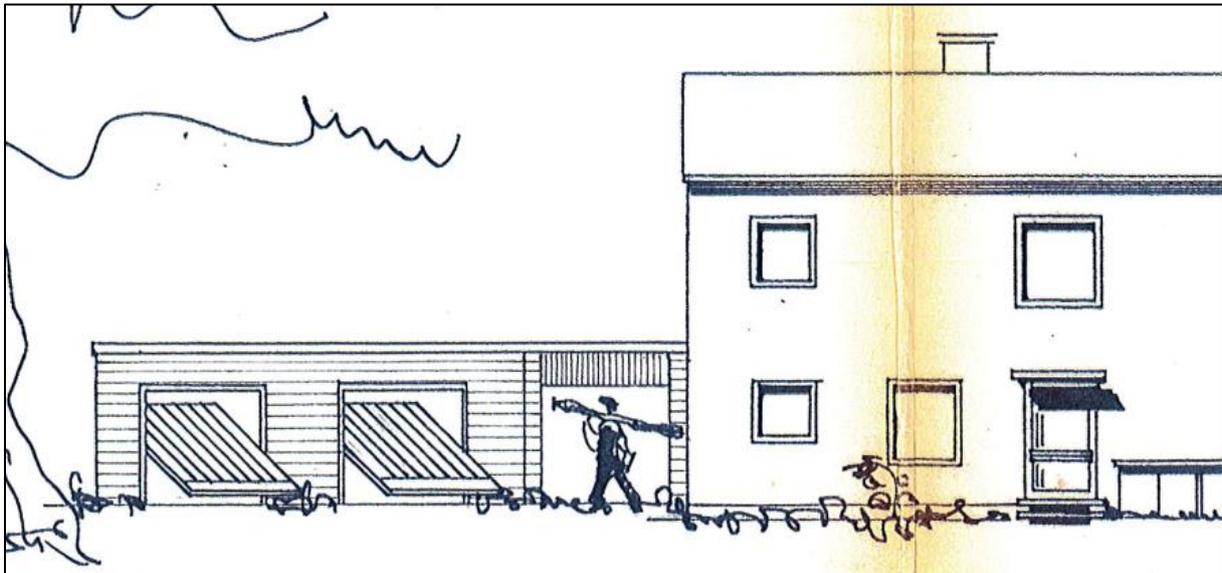




Schnitt



Ansicht





Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung

ZÜRS Hochwassergefährdung

93128 Regenstauf, Bachweg 3

Gefährdungsklasse der Objektadresse

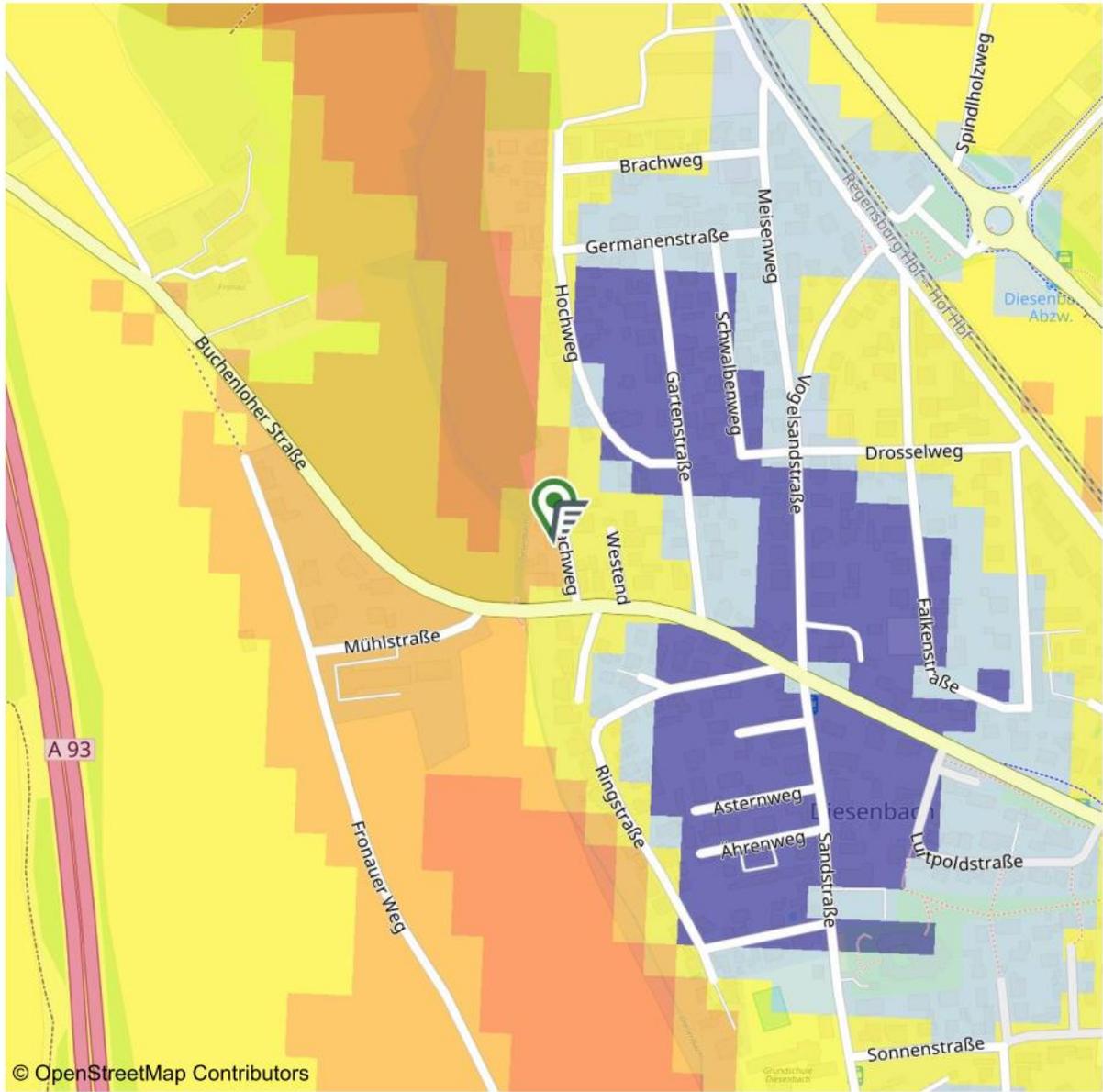
GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).	GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).	GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).	GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)
Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.			
on-geo	Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02877861 vom 28.08.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024		Seite 1



Starkregengefährdung
 93128 Regenstauf, Bachweg 3



geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:
 Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle
 Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
 Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)



Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgabe

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Antwort: Es sind Mieter bekannt. Diese werden separat mitgeteilt.

Frage: Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

Antwort: Gemäß Auskunft im Ortstermin besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Es ist keine Verwalterin vorhanden.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wurde zum Stichtag kein Gewerbe im Objekt geführt.

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

Antwort: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Es ist nicht bekannt, ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Es ist nicht bekannt, ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis nach GEG vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß Auskunft des Landratsamtes Regensburg vom 05.03.2024 ist das Grundstück der Gemarkung Diesenbach, Fl.-Nr. 138/11 nicht im Altlastenkataster eingetragen. Auch sonst liegen uns keine Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung vor.

Frage: Nennen Sie Name und Anschrift des zuständigen Kaminkehrers.

Antwort: Name und Anschrift werden separat mitgeteilt.