



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

GUTACHTEN

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



Aktenzeichen: 1 K 121/23
Verkehrswert: **360.000 €**
In Worten: dreihundertsechzigtausend Euro
Auftraggeber: Amtsgericht Regensburg
Vollstreckungsgericht
Objektart: Eigentumswohnung
Anschrift: Friedrich-Ebert-Straße 11
93051 Regensburg
Wertermittlungstichtag: 12.02.2024
Qualitätstichtag: 12.02.2024
Tag der Ortsbesichtigung: 12.02.2024

Eric Reuter
Frankfurt am Main
Erstellt am 01.03.2024



Adresse Kaiserstraße 39, 60329 Frankfurt am Main
Festnetz +49 69 – 300 773 72
E-Mail info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage www.immobiliengutachter-reuter.de



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 Wertermittlungstichtag	4
1.8 Qualitätsstichtag	4
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte	4
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB	4
1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	5
1.12 Allgemeine Hinweise	6
2. ZUSAMMENFASSUNG	7
3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN	8
3.1 Grundbuchangaben (Wohnungsgrundbuch)	8
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße	8
3.3 Bestandsverzeichnis	8
3.4 Abteilung I Eigentümer/in	9
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten	9
3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch	9
3.7 Teilungserklärung	10
3.8 Wirtschaftsplan/ Protokolle ETV	10
4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	11
4.1 Makrolage	11
4.2 Mikrolage	12
4.3 Beurteilung Wohnlage	13
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	14
5.1 Grundstücksmerkmale	14
5.2 Altlasten	14
5.3 Immissionen	14
5.4 Außenanlagen	14
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	16
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	16
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)	16
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	16



6.4	Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)	17
6.5	Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)	17
7.	BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	18
7.1	Zusammenfassende Darstellung der Bebauung	18
7.2	Baubeschreibung	18
7.3	Beurteilung der baulichen Anlagen	20
8.	ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	21
9.	WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT	23
10.	GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	25
11.	ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)	27
12.	VERGLEICHSWERTERMITTLUNG (§§ 24 – 26 ImmoWertV)	28
12.1	Erläuterungen zum Vergleichswert	28
13.	PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	32
13.1	Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses	32
13.2	Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit	33
13.3	Marktgängigkeit und Verwertbarkeit	33
14.	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	34
15.	LITERATURVERZEICHNIS	35
15.1	Literatur	35
15.2	Rechtsgrundlagen	35
15.3	Sonstiges	35
16.	ANLAGEN	36
	Anhang I – Fotodokumentation	37
	Anhang II – Makrolage, Mikrolage	39
	Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte	40
	Anhang IV – Grundriss	41
	Anhang V – Beantwortung der Nebenaufgaben	44



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht
93066 Regensburg

1.2 Objekt

Eigentumswohnung
Friedrich-Ebert-Straße 11
93051 Regensburg

Interne Gutachtennummer - AGR-077-2023-93051

1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.4 Datum des Auftrages

21.11.2023 mit Beschluss vom 20.11.2023

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Regensburg (Geschäftsnummer 1 K 121/23) vom 20.11.2023 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes eingeholt werden.

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

1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung 12.02.2024

Anwesende: Eric Reuter (Gutachter)
Ein Vertreter der Gläubigerpartei
Drei Vertreter der Schuldnerpartei

Umfang der Besichtigung Der Bewertungsgegenstand wurde von innen und außen besichtigt. Alle Räume inkl. Keller waren zugänglich. Die Tiefgarage war aufgrund eines fehlenden Schlüssels nicht zugänglich.
Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen sowie des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Es sind nicht alle zum Ortstermin eingeladenen Parteien zum Besichtigungstermin erschienen. Es waren Vertreter anwesend. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde ermöglicht.



1.7 Wertermittlungstichtag

12.02.2024

1.8 Qualitätsstichtag

12.02.2024

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 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung – Amtsgericht Regensburg	21.11.2023
Grundbuchauszug	17.10.2023
Beschluss – Zwangsversteigerungsverfahren 1 K 121/23	20.11.2023
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Altlastenauskunft – Umweltamt Stadt Regensburg	06.12.2023
Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss Regensburg	11.01.2024
Auskunft über den Erschließungszustand – Stadtkämmerei Regensburg	04.12.2023
Bauaktenauskunft vom 26.02.2024, Grundriss Erdgeschoss und Tiefgarage, Baubeschreibung	04.01.1972
Bebauungsplanes Nr. 63a-III	24.12.1973
Beschlussprotokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung 2022	21.07.2022
Beschlussprotokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung 2023	13.06.2023
Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige, IVD-Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten	Januar 2023
Denkmalliste des Bayern-Atlas	19.02.2024
Energieausweis	29.09.2017
Flurkarte Bayern, Maßstab 1:1000, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Regensburg	21.02.2024
Grundriss, 3-Zimmer Terrassenwohnung	k.A.
Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Regensburg	03.07.2023
Immobilienmarktbericht Bayern 2022	Juni 2022
Immobilienreport Regensburg, Sparkasse Regensburg	2022
Kaufkraft 2023 - Michael Bauer Research GmbH	2023
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	19.02.2024
Teilungserklärung UR-Nr. 1610/1974/I	13.09.1974
Teilungserklärung Nachtrag UR-Nr. 1924/1974/I	18.11.1974
vdp Research GmbH, PLZ 93051	04.01.2023
Wirtschaftsplan 2023	11.05.2023
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	12.02.2024
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	12.02.2024



1.12 Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil an einem Mehrfamilienhaus mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 17 im Erdgeschoss links und einem Kellerabteil im gleichen Geschoss. Die Adresse des Bewertungsobjektes lautet „Friedrich-Ebert-Straße 11, 93051 Regensburg“.

Das Baujahr des Gebäudes wird anhand der Aktenlage mit 1974 geschätzt. Das Gebäude ist einseitig angebaut und verfügt über 9 Wohneinheiten. Der Grundriss der zu bewertenden Wohnung entspricht noch den heutigen Wohnanforderungen. Zum Bewertungsobjekt gehört der Stellplatz Nr. 33 im Tiefgaragenkomplex.

Die Wohnfläche wurde dem Grundriss mit ca. 89,5 m² entnommen und auf der Basis von Nutzflächenfaktoren plausibilisiert. Es besteht gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung 2023 kein wesentlicher Instandhaltungsschaden. Der Ausstattungsstandard wird als durchschnittlich eingeschätzt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtbezirk Großprüfening-Dechbetten-Königswiesen von Regensburg. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Hochhäuser geprägt. Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Ortsbereichs mit gelockerter Bebauung, normalen Straßenbild und Gebäudezustand und mit ausreichend Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es besteht eine gute Infrastruktur und eine durchschnittliche Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.

Wohnlage:	mittel
Ausstattung:	durchschnittlich
Objektzustand:	durchschnittlich
Vermietbarkeit:	normal
Verwertbarkeit:	normal
Drittverwendungsfähigkeit:	normal

Hinweis:

Ein Aufteilungsplan (als Teil der Teilungserklärung) stellt eine zeichnerische Aufteilung unter nummernmäßiger Bezeichnung der zu Sondereigentum erklärten und im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume bzw. Gebäudeteile dar.

Der Aufteilungsplan lag nicht vor. Es kann daher nicht zweifelsfrei bestimmt werden, an welchen Räumlichkeiten ein Sondereigentum begründet wurde. Es wird annahmegemäß davon ausgegangen, dass das Sondereigentum an den Bereichen im Erdgeschoss links Nr. 17 begründet wurde und zum Wertermittlungstichtag besteht. Sollte dies nicht der Fall sein, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen.

Das Gebäude verfügt gem. Teilungserklärung über 73 Stellplätze in der Tiefgarage. Gemäß Teilungserklärung erfolgt die Zuordnung der Stellplätze mit dem jeweiligen Kaufvertrag der Wohneinheiten. Der Kaufvertrag lag nicht vor. Gemäß Auskunft der zuständigen Hausverwaltung ist dem Bewertungsgegenstand der Stellplatz Nr. 33 in der Tiefgarage zugeordnet.



3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben (Wohnungsgrundbuch)

Grundbuchauszug vom: 17.10.2023
Letzte Änderung: 21.04.2023
Amtsgericht: Regensburg
Grundbuch von: Dechbetten
Band: 25
Blatt: 773

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m²
2	Dechbetten	-	248/3	Friedrich-Ebert-Straße 7, 7a, 7b, 9, 9a, 9b, 11, 11a u. 11b; 3 Wohnblöcke, Hofraum, Garten	13.987
Miteigentumsanteil					12,25/1.000
Zu bewertender Anteil					171,34

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße konnte anhand des Grundbuches, der Teilungserklärung, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt werden.
Der Aufteilungsplan lag nicht vor. Die Identität des Bewertungsobjektes konnte nicht mit abschließender Sicherheit bestimmt werden.

3.3 Bestandsverzeichnis

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

Im Grundbuch ist folgendes im Bestandsverzeichnis bestimmt:

„12,25/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dechbetten, Flurstück 248/3, Friedrich-Ebert-Straße 7, 7a, 7b, 9, 9a, 9b, 11, 11a u. 11b; 3 Wohnblöcke, Hofraum, Garten, Größe 13.987 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Friedrich-Ebert-Straße 11, Erdgeschoss links, Aufteilungsplan Nr. 17.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Bd. 24 mit 27 Bl. 757 mit 831) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zur Veräußerung des Wohnungseigentums ist die schriftliche Zustimmung des Verwalters erforderlich. Hiervon ausgenommen ist die Veräußerung

a) Durch Grundpfandrechtsgläubiger, wenn sie ein von Ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiterverkaufen

b) Im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 13. September 1974/18. November 1974 Bezug genommen.



Eingetragen unter Übertragung des Miteigentumsanteils aus Band 13 Blatt 345 am 6. März 1975.

3.4 Abteilung I Eigentümer/in

Grundbuchangaben anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II der Grundbücher sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1 – Leitungsrecht

Die Belastung betrifft die Lfd. Nr. 1 (Hinweis SV – nunmehr lfd. Nr. 2). Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

„Recht zur Verlegung, Belassung, und zum Betrieb von Versorgungsleitungen aller Art für die Stadt Regensburg – Stadtwerke-. Gemäß Bewilligung vom 3. Mai 1973 eingetragen am 14. Juni 1973 und hierher sowie auf die Blätter der anderen Miteigentumsanteile (Bd. 24 mit 27 Bl. 757 mit 831) übertragen am 6. März 1975.“

Beurteilung:

Die Eintragungsbewilligung der Belastung lag nicht vor. Die Dienstbarkeit dient vermutlich zur dinglichen Sicherung der technischen Erschließung der Liegenschaft. Es handelt sich um eine übliche Belastung für Objekte dieser Art und Größenordnung. Ein Werteinfluss besteht dadurch nicht.

Lfd. Nr. 3 – Leitungsrecht

Die Belastung betrifft die Lfd. Nr. 1 (Hinweis SV – nunmehr lfd. Nr. 2). Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

„Abwasserkanalleitungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Flst. 248/8, 248/7, 248/6, 248/5, 248/4. Gemäß Bewilligung vom 30. Mai 1974 eingetragen am 21. November 1974 und hierher sowie auf die Blätter der anderen Miteigentumsanteile (Bd. 24 mit 27 Bl. 757 mit 831= übertragen am 6. März 1975.“

Beurteilung:

Die Eintragungsbewilligung der Belastung lag nicht vor. Die Dienstbarkeit dient vermutlich zur dinglichen Sicherung der Leitungsführung einer Abwasserleitung zugunsten der oben genannten Flurstücke. Es handelt sich um eine übliche Belastung für Objekte dieser Art und Größenordnung. Ein Werteinfluss besteht dadurch nicht.

3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

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

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



3.7 Teilungserklärung

Die Teilungserklärung mit der UR-Nr. 1610/1974/I vom 13.09.1974 sowie der Nachtrag UR-Nr. 1924/1974/I vom 18.11.1974 zur Teilungserklärung lagen vor. Für das Bewertungsobjekt sind u.a. folgende wesentliche Bestimmungen vorhanden:

- Wohnung Nr. 17, Erdgeschoss links, mit Kelleranteil Nr. 17, Wohnfläche 86,17 m²
- exklusive Nutzung der Gartenterrasse
- 75 Wohnungen, 73 Abstellplätze und 75 Kellerabteile
- Gemäß Teilungserklärung erfolgt die Zuordnung der Stellplätze mit dem jeweiligen Kaufvertrag der Wohneinheiten.
- Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes im Wohneigentum bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters.
- Die Überlassung an Dritte (Vermietung) ist dem Verwalter anzuzeigen.
- Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.
- Alle Sondereigentümer sind zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung ihres Sondereigentums verpflichtet.
- Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet für das gemeinschaftliche Eigentum eine Instandhaltungsrücklage zu bilden.

Hinweis

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Aufteilungsplan lagen zur Wertermittlung nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Sondereigentum an den Bereichen im Erdgeschoss links Nr. 17 (gemäß Grundrissen) begründet wurde und zum Wertermittlungsstichtag besteht.

3.8 Wirtschaftsplan/ Protokolle ETV

Grundlagen für die folgenden Punkte sind das Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 13.06.2023 und der Wirtschaftsplan 2023. Aktueller Unterlagen lagen zur Wertermittlung nicht vor.

Verwaltungskosten

Die Höhe der Verwaltungskosten beläuft sich gemäß Wirtschaftsplan 2023 vom 13.06.2023 in Summe auf 328,44 €.

Erhaltungsrücklage

Die Höhe der Erhaltungsrücklage für das Bewertungsobjekt betrug zum Wirtschaftsjahr 2023 in Summe 1.837,50 € bzw. 20,53 €/m² Wohnfläche. Die Gesamtzuführung zur Erhaltungsrücklage aller Wohneinheiten betrug 150.000 € p.a. Der Stand des Rücklagenkontos des Bewertungsobjektes ist nicht bekannt.

Anstehende Maßnahmen

Gemäß Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 13.06.2023 steht die Reparatur einer Ablaufleitung im Gemeinschaftseigentum aus. Es ist nicht bekannt ob die Reparatur bereits erfolgt ist. Die Kosten werden auf 10.000 € geschätzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Kosten aus der Erhaltungsrücklage gedeckt sind.



4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

4.1 Makrolage

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

Lagebeschreibung

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

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

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



4.2 Mikrolage

Stadtbezirk	Großprüfening-Dechbetten-Königswiesen
Umgebung	Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist überwiegend durch Hochhäuser in gelockerter Bauweise geprägt.
Lage im Ort/Umland	Zentrum von Regensburg (Neupfarrplatz) ca. 3,2 km entfernt Zentrum von Nürnberg ca. 110 km entfernt Zentrum von München ca. 125 km entfernt

Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle (Friedrich-Ebert-Straße) befindet sich in ca. 0,2 km Entfernung.
Bahn	Der Hauptbahnhof Regensburg befindet sich in ca. 3,0 km Entfernung. Dort besteht umfassender Anschluss an den Regional- und Fernverkehr (ICE, IC, RE, RB).
Straße	Das Grundstück mit dem Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße mit Straßenbeleuchtung und separaten Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur Anschlussstelle Regensburg-Prüfening (BAB 93) ist ca. 1,4 km entfernt.
Bundestraße	Die nächste Auffahrt zur Bundesstraße B 15 befindet sich in ca. 4,2 km Entfernung.
Flughafen	Die Entfernung zum Flughafen München beträgt ca. 100 km.

Beurteilung Verkehrsanbindung

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

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 0,4 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Ausmaß vorhanden und fußläufig erreichbar.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Das nächste größere Einkaufszentrum (Donau-Einkaufszentrum) mit rd. 55.000 m ² Verkaufsfläche befindet sich in ca. 6,3 km Entfernung.
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 0,8 km Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 0,8 km Entfernung.



Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Krankenhaus Barmherzige Brüder) befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung. Das Universitätsklinikum Regensburg befindet sich in ca. 3,4 km Entfernung.
Kindergarten	Ein Kindergarten befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung.
Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 0,6 km Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule (Gymnasium) befindet sich in ca. 0,6 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Universität Regensburg) befindet sich in ca. 2,1 km Entfernung.
Freizeitangebot	Das Freizeitangebot in Regensburg ist stadttypisch gut ausprägt und insgesamt als umfangreich zu bezeichnen mit z.B. Sehenswürdigkeiten, Kino, Parkanlagen und Sportangeboten. Regensburg verfügt über ein gutes gastronomisches Angebot.
Kulturangebot	In Regensburg befindet sich ein umfangreiches Kulturangebot mit Theater, Oper und Museen.

Beurteilung Infrastruktur

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

4.3 Beurteilung Wohnlage

Regensburg ist die viertgrößte Stadt Bayerns und sowohl mit PKW als auch mit Zug sehr gut angebunden. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtbezirk Großprüfening-Dechbetten-Königswiesen von Regensburg. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Hochhäuser geprägt. Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Ortsbereichs mit gelockerter Bebauung, normalen Straßenbild und Gebäudezustand und mit ausreichend Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es besteht eine gute Infrastruktur und eine durchschnittliche Verkehrsanbindung.

Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.



5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

13.987 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
Telekommunikation	Telefon- und Internetanschluss

Grundstücksgestalt

Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Die Länge der Straßenseite beträgt ca. 200 m.

Grenzverhältnisse

Es besteht keine Grenzbebauung.

Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück weist eine Hanglage auf. Das Grundstück ist von Norden nach Süden leicht abfallend. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren augenscheinlich nicht vorhanden.

5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft des Umweltamtes der Stadt Regensburg vom 06.12.2023 ist das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 11, Flur-Nr. 248/3 der Gemarkung Dechbetten nicht im Altlastenkataster erfasst.

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

5.3 Immissionen

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

5.4 Außenanlagen

Einfriedung

Das Grundstück ist nicht eingefriedet.



Bodenbefestigung

Die Zuwegung zum Gebäude ist mit Verbundsteinpflaster befestigt. Teilweise sind Zuwegungen mit Waschbetonplatten oder mit Rasengittersteinen befestigt.

Anpflanzungen

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

Einstellplätze

Das Gebäude verfügt gem. Teilungserklärung über 73 Stellplätze in der Tiefgarage. Gemäß Teilungserklärung erfolgt die Zuordnung der Stellplätze mit dem jeweiligen Kaufvertrag der Wohneinheiten. Der Kaufvertrag lag nicht vor. Gemäß Auskunft der zuständigen Hausverwaltung ist dem Bewertungsgegenstand der Stellplatz Nr. 33 in der Tiefgarage zugeordnet.

Es bestehen Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenland.

Fazit

Die Außenanlagen wirken in Summe durchschnittlich instandgehalten.



6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Flächennutzungsplan

Gemäß Online-Auskunft des Geoportals der Stadt Regensburg (Abrufdatum 19.02.2024) befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes. Das Bewertungsobjekt liegt in einer im Flächennutzungsplan als „Wohngebiet“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Gemäß Online-Auskunft des Geoportals der Stadt Regensburg (Abrufdatum 19.02.2024) befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63a-III (24.12.1973 – Inkrafttreten). Der Bebauungsplan enthält u.a. folgende wesentliche Festsetzungen:

- Zwingend 4 Vollgeschosse
- Reines Wohngebiet
- Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) - 1,0
- Baugrenzen sind vorhanden

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

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

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 2 des Gutachtens

Baulasten

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Derartige Lasten werden durch Eintragungen als Grunddienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuchs dinglich gesichert. Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privat-rechtlichen Ansprüche.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Die Wohneinheit war zum Bewertungsstichtag leerstehend und vorher vermutlich zu wohnzwecken eigengenutzt. Ggf. wurde historisch ebenfalls in der Wohneinheit ein Gewerbe geführt.



Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Ein Mietvertrag zum Bewertungsobjekt konnte zum Stichtag nicht recherchiert werden.

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

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

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

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

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß Online-Auskunft des Geoportals der Stadt Regensburg (Abrufdatum 19.02.2024) ist das Grundstück zum Stichtag nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft des Geoportals der Stadt Regensburg (Abrufdatum 19.02.2024) ist das Bewertungsobjekt kein eingetragenes Einzeldenkmal.

Sonstiges

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



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil an einem Mehrfamilienhaus mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 17 im Erdgeschoss links und einem Kellerabteil im gleichen Geschoss. Das Baujahr des Gebäudes wird anhand der Aktenlage mit 1974 geschätzt. Das Gebäude ist einseitig angebaut und verfügt über 9 Wohneinheiten. Der Grundriss der Wohnung entspricht noch den heutigen Wohnanforderungen. Zum Bewertungsobjekt gehört der Stellplatz Nr. 33 im Tiefgaragenkomplex.

Zum Bewertungsobjekt gehört der Stellplatz Nr. 33 in der Tiefgarage.

Die Wohnfläche wurde dem Grundriss mit ca. 89,5 m² entnommen und auf der Basis von Nutzflächenfaktoren plausibilisiert. Es besteht gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung 2023 kein wesentlicher Instandhaltungsstau. Der Ausstattungsstandard der Wohneinheit ist wird als durchschnittlich eingeschätzt.

Hinweis zur Baugenehmigung

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

7.2 Baubeschreibung

Objektart	Mehrfamilienhaus geteilt nach WEG
Baujahr	ca. 1974
Wohn- Nutzfläche	rd. 89,5 m ² Wohnfläche
Grundrissgestaltung	Die tatsächliche Grundrissssituation konnte im Ortstermin mit den recherchierten Grundrissen abgeglichen werden. Der Antritt der Wohneinheit erfolgt über eine Diele. Von der Diele erfolgt die Erschließung der Küche, des Badezimmers, eines Schlafzimmers und des Wohnzimmers. Vom Wohnzimmer werden die Terrasse und ein weiteres Schlafzimmer erschlossen.
Erschließung	Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine innenliegende Treppe. Im Erdgeschoss befinden sich 3 Wohneinheiten.



Rohbaukonstruktion

Fundamente	Streifenfundamente
Keller	nicht unterkellert, Erschließung des Erdgeschoss aufgrund der Hanglage mittels innenliegender Treppe nach unten Außenwände Hochlochziegel, d = 36,5 cm
Fassade	Lochfassade
Außenwände	Außenwände Hochlochziegel, d = 36,5 cm
Innenwände	tragend - Hochlochziegel oder Mauerziegel d = 24 cm nicht tragend – Bimswände d = 10 cm
Decken	Stahlbetonplatten d = 16 cm
Lichte Höhe	EG – 2,50 m
Treppen	Stahlbeton mit Kunststeinbelag
Dachkonstruktion	Flachdach
Dacheindeckung	vermutlich bekies

Ausbau der Wohneinheit

Barrierefreiheit	nicht gegeben
Fußböden	Fliesen, Laminat
Oberfläche Decken	tapeziert und gestrichen
Oberfläche Innenwände	tapeziert und gestrichen
Türen	Hauseingangstür – Metalltür mit Glasausschnitt und Seitenteil mit Briefkasten und Klingelanlage Wohnungstür – Holztür und Türspion Innentüren – glatte Holztüren
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	übliche Elektroinstallationen, Gegensprechanlage, teilweise elektrische Rollläden
Sanitärinstallation	Badezimmer mit Waschbecken, WC und Badewanne, Waschmaschinenanschluss
Ausstattung Küchen	keine Küche vorhanden, ohne Fliesenspiegel
Heizungsinstallation	Zentralheizung Gas; Wärmeabgabe über Rippenheizkörper; Warmwasser zentral
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 wurden keine Rauchmelder vorgefunden.
Sonstiges	Marquise auf Terrasse
Weitere bauliche Anlagen	Keine
Energieausweis	Ein Energieausweis vom 29.09.2017 lag vor. Der Primärenergieverbrauch liegt bei 174,9 kWh/(m²a) bzw. Energieeffizienzklasse E. Aufgrund des Bau- und Sanierungszustandes lassen sich keine Vor- bzw. Nachteile gegenüber vergleichbaren Objekten am Markt erkennen. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt Anforderungen an die energetische Qualität von Neu- und Bestandsgebäuden. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Gebäude befindet sich, gemäß Eindruck im Ortstermin, insgesamt in einem durchschnittlichen baulichen Zustand. Ob alle Gewerke funktionstüchtig sind, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Es besteht gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung 2023 kein wesentlicher Instandhaltungstau.

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard wird in Summe als durchschnittlich eingeschätzt. Die Allgemeinflächen befinden sich in einem baujahrestypischen und normalen Zustand. Das Kellerabteil ist nutzbar und trocken.

Energetischer Zustand

Das Gebäude wurde gemäß Eindruck im Ortstermin im Vergleich zum Ursprungsbaupjahr bisher nur unwesentlich energetisch modernisiert. Der energetische Zustand wird als durchschnittlich beurteilt.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit

Das Wohnzimmer wurde als Durchgangszimmer konzipiert. Der Grundriss der Wohneinheit wird nach Einschätzung des Sachverständigen, den heutigen Anforderungen an Wohnen noch gerecht.

Sanierungsmaßnahmen

Es sind keine durchgeführten Sanierungsmaßnahmen bekannt.

Belichtung und Belüftung

Das Badezimmer und die Diele sind innenliegend. Die restlichen Räume verfügen über eine natürliche Belichtung und Belüftung.



8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Abkürzungen / Erläuterungen

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

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

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

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

Grundlage der nachfolgenden Angaben

Die BGF (gemäß DIN 277, Ausgabe 2016) wurde dem Grundriss entnommen.

Gebäude	Geschoss	Faktor	Bereich*	BGF in m²
Haus Nr. 11	Erdgeschoss	1,0	A + B	337
Haus Nr. 11	1.Obergeschoss	1,0	A + B	337

*Bereich A: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

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

*Bereich C: nicht überdeckt



Wohn- Nutzfläche

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

Lage	Art	Nutzung	Fläche in m ²
Erdgeschoss links	Wohnfläche	Wohnzimmer	27,53
Erdgeschoss links	Wohnfläche	Schlafzimmer	17,14
Erdgeschoss links	Wohnfläche	Studio	19,31
Erdgeschoss links	Wohnfläche	Küche mit Essplatz	12,24
Erdgeschoss links	Wohnfläche	Bad mit WC	5,05
Erdgeschoss links	Wohnfläche	Diele	7,56
Abschlag für Putz, pauschal 3 %			-2,66
Erdgeschoss links	Wohnfläche	Terrasse (Ansatz zu 50 %)	3,26
Summe			89,43

Gemäß Grundrisssskizze beträgt die Wohnfläche rd. 89,5 m².

Hinweis:

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

Die Wohnfläche für die Wohneinheit Erdgeschoss „links“ wird mit 86,17 m², für die Wohneinheit Erdgeschoss „mitte“ mit 34,21 m² und für die Wohneinheiten „rechts“ mit 69,64 m² angegeben. Daraus ergibt sich eine gesamte Wohnfläche für das Erdgeschoss von 190,02 m² bzw. rd. 190 m². Dem Grundriss wurde die BGF für das Erdgeschoss mit 337 m² entnommen. Im Erdgeschoss befinden sich die Kellerräume des Gebäudes, ein Trockenraum, sowie ein Hausanschlussraum. Diese haben eine Fläche von rd. 77 m² BGF. Die BGF wird zu vergleichszwecken um diese Fläche gemindert, da sich diese Flächen üblicherweise im Untergeschoss befinden und damit nicht in den üblichen Kennzahlen abgebildet sind.

Nutzflächenfaktoren für Wohngebäude werden in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben. Der Nutzflächenfaktor ergibt sich wie folgt:

Geschoss	Wohn-/Nutzfläche	BGF	NFF
Erdgeschoss	rd. 190 m ²	rd. 260 m ²	0,73

Auf Basis der BGF und der Wohn- bzw. Nutzfläche ergibt sich ein Nutzflächenfaktor von rd. 0,73. Es handelt es sich um ein typischen Nutzungsverhältnis. Die Wohn- bzw. Nutzfläche kann als plausibel erachtet werden.

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



9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Gesamtmarkt

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

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

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

Immobilienmarkt Deutschland

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

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

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



Immobilienmarkt Bayern

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

Der mittlere Wohnflächenpreis für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) wurde 2021 in Bayern mit 3.000 €/m² ermittelt. Der höchste durchschnittliche Kaufpreis wurde mit 5.000 €/m² in Oberbayern bzw. mit 9.100 €/m² in München registriert. In der Oberpfalz lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 2.500 €/m² bzw. 4.400 €/m² in Regensburg.

Immobilienmarkt Regensburg

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

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

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023 für die Stadt Regensburg wurden im Jahr 2022 in Summe 1.282 Kaufverträge registriert. Die Anzahl der Transaktionen ist damit um 21 % im Vergleich zum Vorjahr gefallen (1.621 Fälle). Die Anzahl der Transaktionen von Eigentumswohnungen im Jahr 2022 hat dabei mit 849 Verträgen einen Anteil von rd. 66 %. Die Anzahl an Kauffällen für Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 28 % gesunken. Der Geldumsatz ist dabei von rd. 392,2 Mio. € auf rd. 279,1 Mio. € gesunken, was rd. -29 % entspricht. Im Bezirk Großprüfening lag der mittlere Preis für Eigentumswohnungen bei 4.527 €/m².



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

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



11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV)

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

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

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



12. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG (§§ 24 – 26 ImmoWertV)

12.1 Erläuterungen zum Vergleichswert

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

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



Angaben zum Objekt	
Baujahr des Objekts	1974
Wohnfläche	89,5 m ²
Wohnlage	mittel
Ausstattungsstandard	durchschnittlich
Gebäudetyp	Eigentumswohnung
Sonstiges	unvermietet, Gartenanteil

Vergleichskaufpreise des Gutachterausschuss							
Nr.	Datum	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis je FE in €/m ²	Anpassung Vermietung	Anpassung Konjunktur	Angepasster Kaufpreis in €/m ²
1	26.07.2022	1973	65,04	2.437	+10,0%	-7,5%	2.498
2	17.11.2022	1976	60,59	4.068	+10,0%	-4,8%	4.280
3	22.02.2023	1974	60,24	3.237	+10,0%	-2,0%	3.205
4	28.02.2023	1974	78,49	3.363	0,0%	-2,0%	3.296
5	03.04.2023	1972	77,69	4.891	0,0%	-1,4%	4.822
6	19.05.2023	1974	77,91	2.785	0,0%	-1,4%	2.746
7	15.06.2023	1974	59,10	3.816	+10,0%	-1,4%	4.144
8	21.08.2023	1974	77,91	3.437	0,0%	0%	3.437
9	29.08.2023	1973	84,90	4.417	0,0%	0%	4.417
10	25.10.2023	1971	83,20	3.434	0,0%	0%	3.434

Minimum	2.498
Median	3.435
Mittelwert	3.628
Maximum	4.822

Standardabweichung	757
Variationskoeffizient	0,21

2-fache Standardabweichung Spanne von 2.114 €/m²
bis 5.142 €/m²

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

Angemessener Vergleichswert	3.800 €/m²
Wohnfläche	89,43 m ²
Vorläufiger Vergleichswert	339.834 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Keine

vorläufiger Vergleichswert	339.834 €
Stellplatz	+17.000 €
Rundung	+3.166 €
Vergleichswert	360.000 €



Erläuterung zum Vergleichspreis:

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

- Umkreis um das Bewertungsobjekt ca. 250 m
- Baujahre 1971 - 1976
- Eigentumswohnungen
- vermietet und unvermietet
- Werte in €/m² Wohnfläche
- Wohnfläche rd. 59 bis rd. 85 m²
- Beurkundete Kauffälle ab 07/2022 – 10/2023

Begründung des Ansatzes

Konjunkturelle Anpassung

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

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

Anpassung Vermietungsstatus

Die Vergleichsobjekte Nr. 1, 2, 3, und 7 sind vermietet und somit nicht sofort bezugsfähig. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde keine Unterscheidung zwischen vermieteten und unvermieteten Wohneigentum vorgenommen. Im Grundstücksmarktberichtes der Stadt Regensburg wurde mangels einer ausreichenden Anzahl verlässlicher Angaben nicht zwischen eigengenutzten und fremdvermieteten Wohnungen hinsichtlich des Wertverhältnisses differenziert. Gemäß den Erfahrungswerten des Sachverständigen und Auswertungen anderer Gutachterausschüsse werden vermietete Eigentumswohnungen im Schnitt zwischen 10 % bis 30 % niedriger gehandelt, im Vergleich zu unvermieteten Eigentumswohnungen. Aufgrund des Vermietungsstatus und den damit verbundenen Einschränkungen sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren, wird ein Zuschlag von rd. 10 % auf die Kaufpreise vorgenommen und als angemessen betrachtet.

Die Vergleichsobjekte sind hinsichtlich der Lage und des Baujahres mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Ein Zu- oder Abschlag ist daher nicht notwendig. Für das Bewertungsobjekt wird ein Vergleichswert im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von **3.800 €/m² Wohnfläche**, im Rahmen der Vergleichswertermittlung in Ansatz gebracht. Der eingeschätzte Vergleichswert



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

- mittlere Wohnlage
- Lage im Erdgeschoss mit Sondernutzungsrecht an einem Garten
- Ausrichtung der Wohneinheit
- Verkauf im unvermieteten Zustand
- Größe der Wohnung
- Zuschnitt
- Zustand des Gemeinschaftseigentums.

Wertermittlung Tiefgaragenstellplatz

Gemäß Grundstücksmarktbericht für die Stadt Regensburg 2023 lagen Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze im Wiederverkauf zwischen 10.000 bis 30.000 €, i.M. bei 17.000 € in mittleren Lagen und bei 12.500 bis 15.000 €, i.M. 14.000 € in einfachen Lagen. Der Wert des Tiefgaragenstellplatzes wird daher in Anlehnung an die Veröffentlichungen des Gutachterausschuss pauschal mit **17.000 €** angesetzt.



13. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

13.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Vergleichswertermittlung abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wurde ein vorläufiger Vergleichswert in Höhe von **339.834 €** bzw. rd. **3.800 €/m²** Wohnfläche ermittelt.

Es wurde zur Plausibilisierung des Bewertungsergebnisses Marktdaten recherchiert.

Marktdaten / Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
Grundstücksmarktbericht der Stadt Regensburg 2023	Eigentumswohnungen im Wiederverkauf mittlere Wohnlage, Baujahr 1950 - 1977 Datenstand 2022 46 bis 100 m² Wfl.	1.620 bis 5.680 €/m²	3.740 €/m²
	Großprüfening Datenstand 2022	-	4.527 €/m²
REMAX Immobilienmarktbericht Region Regensburg 2023/2024	Stadt Regensburg Eigentumswohnungen Königswiesen Mittlere Lage	2.700 bis 4.200 €/m²	-
LBS-Preisspiegel 2023 Regensburg Eigentumswohnungen (€/m² Wohnfläche)	Mittlere bis gute Wohnlage, 3 Zimmer, Wohnfläche ca. 80 Quadratmeter, ohne Garage/Stellplatz, keine Steuermodelle	3.800 bis 6.000 €/m²	4.600 €/m²
vdpResearch GmbH 08/2023	Regensburg, PLZ 93051 Eigentumswohnungen einfache bis gute Lage	3.575 bis 6.410 €/m²	-
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien 93051 Regensburg, Friedrich-Ebert-Str. 11	Objektart Eigentumswohnung Wohnfläche 86 Grundstücksfläche 171 Baujahr 1974 Ausstattung normal Zustand durchschnittlich Mindestangebote 6	3.161 bis 4.039 €/m²	3.573 €/m²

Der ermittelte vorläufige Wert liegt im mittleren Bereich der genannten Spannenwerte und wird aufgrund der Objektgröße in Verbindung mit der Lage als plausibel eingeschätzt.



13.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

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

13.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

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



14. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

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

Ergebnisse der Wertermittlung

Vergleichswert Wohnung	339.834	EUR
Vergleichswert Stellplatz	17.000	EUR
Rundung	3.166	EUR

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

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

EUR 360.000,00

In Worten: Euro dreihundertsechzigtausend

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Kein Werteinfluss vorhanden.



15. LITERATURVERZEICHNIS

15.1 Literatur

- **BKI-Baukosten**, Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400 DIN 276)
- **Bienert, Wagner**, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beilehungswerts 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

15.2 Rechtsgrundlagen

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

15.3 Sonstiges

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



16. ANLAGEN

Anlagenverzeichnis

Anhang I	Fotodokumentation
Anhang II	Makrolage, Mikrolage (openstreetmaps)
Anhang III	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang IV	Grundriss
Anhang V	Beantwortung der Nebenaufgaben



Anhang I – Fotodokumentation



Straßenansicht



Hauseingang



Straßenansicht



Wohnungstür



Umgebungsbebauung



Zufahrt Tiefgarage



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer



Terrasse



Badezimmer

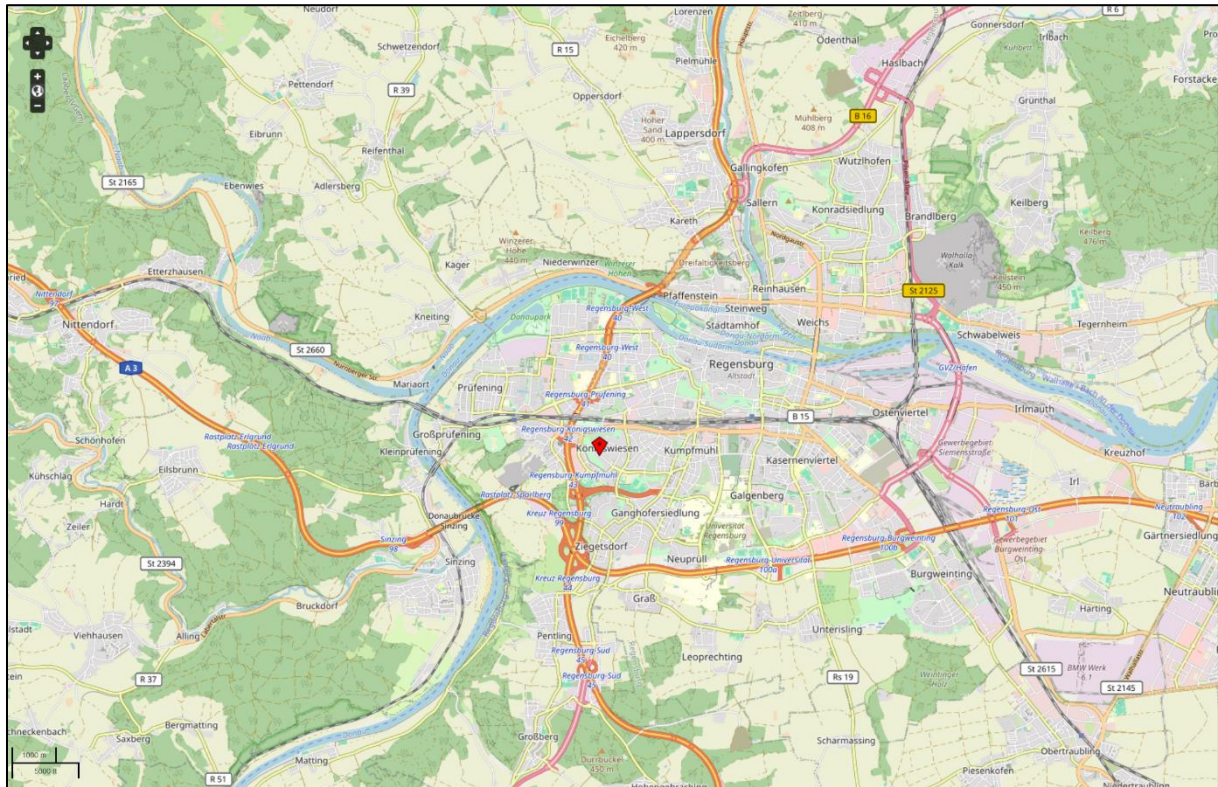


Keller



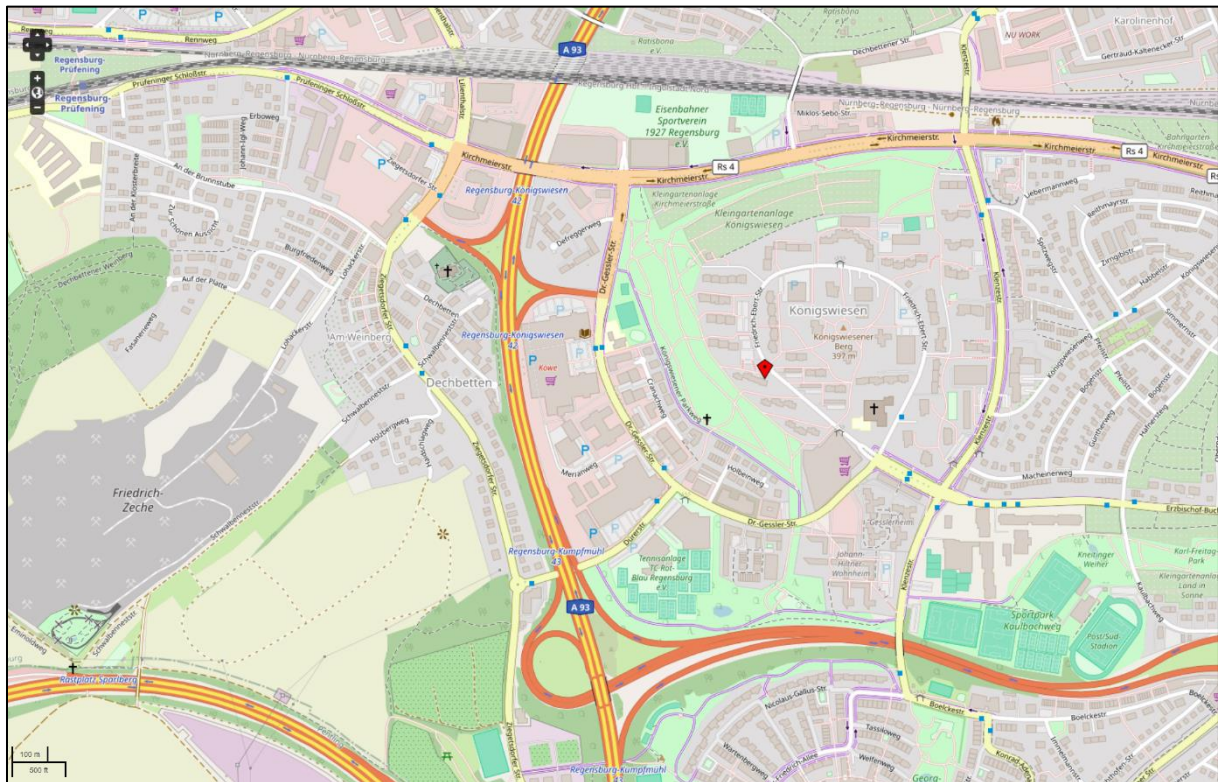
Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

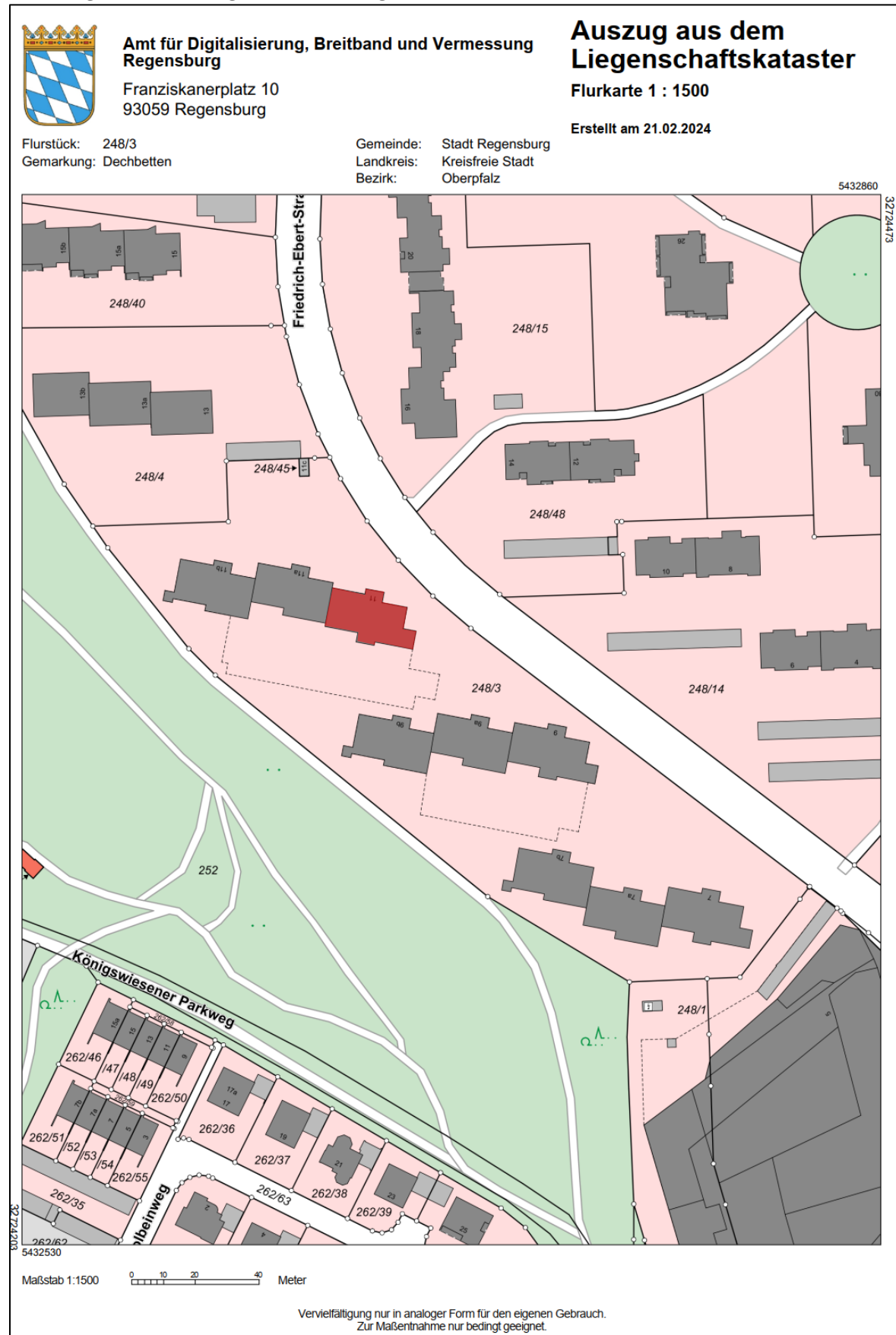
Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende



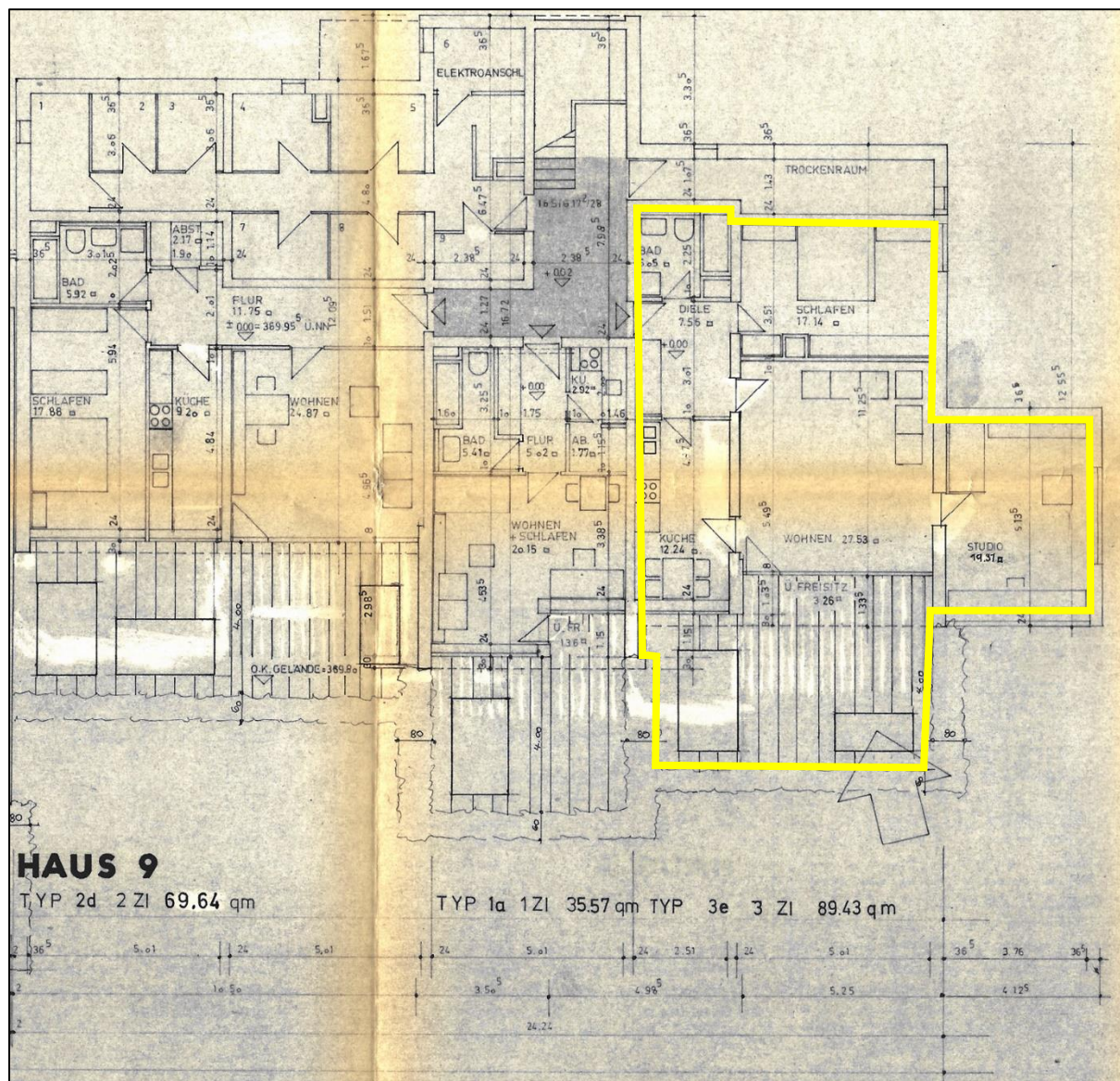
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte





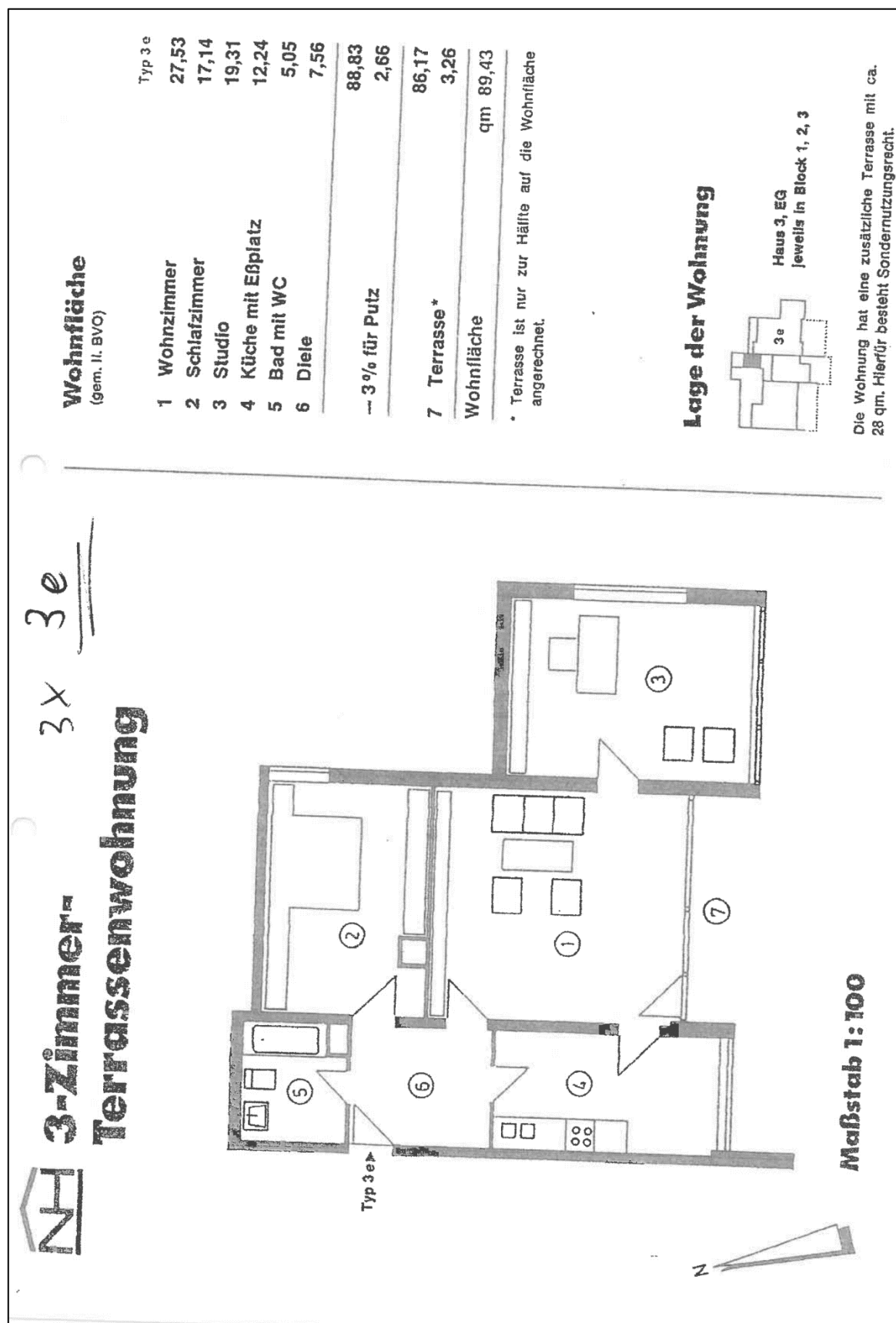
Anhang IV – Grundriss

Erdesgeschoss





Erdgeschoss links





Anhang V – Beantwortung der Nebenaufgaben

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Antwort: Es sind keine Mieter bekannt.

Frage: Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

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

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Es ist eine Verwalterin vorhanden. Name und Anschrift werden separat mitgeteilt.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag leerstehend. Ggf. wurde historisch in der Wohneinheit ein Gewerbe geführt.

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

Antwort: Augenscheinlich sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

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 vor.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß Auskunft des Umweltamtes der Stadt Regensburg vom 06.12.2023 ist das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 11, Flur-Nr. 248/3 der Gemarkung Dechbetten nicht im Altlastenkataster erfasst.

Frage: Nennen Sie Name und Anschrift des zuständigen Kaminkehrers.

Antwort: Name und Anschrift werden separat mitgeteilt.