



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

GUTACHTEN

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



Anschrift:	Hauptstraße 9a 93173 Wenzenbach
Objektart:	Einfamilienhaus
Aktenzeichen:	4 K 15/23
Verkehrswert:	510.000 €
Auftraggeber:	Amtsgericht Regensburg Vollstreckungsgericht
Wertermittlungsstichtag:	17.02.2025
Qualitätsstichtag:	17.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	17.02.2025
Adresse	An der Hauptwache 2, 60313 Frankfurt am Main
Telefon	+49 69 – 300 773 72
E-Mail	info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage	<u>www.immobiliensbewertung-reuter.de</u>

Dieses Gutachten umfasst 44 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.
Es wird in 2-facher Ausfertigung erstellt.



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Objekt	4
1.3	Eigentümer/-in.....	4
1.4	Datum des Auftrages.....	4
1.5	Zweck und Art des Gutachtens	4
1.6	Ortsbesichtigung	4
1.7	Wertermittlungsstichtag.....	4
1.8	Qualitätsstichtag.....	4
1.9	Mitwirkende Hilfskräfte	4
1.10	Zubehör i.S.d. § 97 BGB	5
1.11	Sonstiges	5
1.12	Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	5
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	9
4	Lagemeerkmale und Lagebeurteilung.....	10
4.1	Makrolage	10
4.2	Mikrolage	11
4.3	Beurteilung der Wohnlage	12
5	Beschreibung des Grundstücks	13
5.1	Grundstücksmerkmale	13
5.2	Altlasten	13
5.3	Immissionen.....	13
5.4	Hochwasserrisiko	13
5.5	Außenanlagen.....	14
6	Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Nutzung.....	15
6.1	Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	15
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	15
6.3	Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	15
6.4	Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)	16
6.5	Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.) ..	16



7	Baubeschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen	17
7.1	Zusammenfassende Darstellung der Bebauung.....	17
7.2	Baubeschreibung Gebäude.....	17
7.3	Beurteilung der baulichen Anlagen.....	19
7.4	Exkurs Schadstoffe in Fertighäusern.....	19
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	Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV).....	28
12.1	Erläuterungen zum Bodenwert	28
12.2	Begründung der Bewertungsansätze	28
12.3	Bodenwertermittlung	28
12.3.1	Bodenrichtwert	28
12.3.2	Anpassungen	28
12.3.3	Bodenwertermittlung.....	29
13	Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV).....	30
13.1	Erläuterungen zum Sachwert	31
13.2	Herstellungskosten.....	32
13.3	Marktanpassung.....	34
13.4	Nutzungsdauer.....	34
13.5	Lineare Alterswertminderung.....	35
13.6	Besondere objektspezifische Merkmale	35
13.6.1	Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung	35
13.6.2	Fertigbauweise, Schadstoffbelastung	37
13.6.3	PV-Anlage	38
14	Plausibilisierung des Ergebnisses	40
14.1	Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses	40
14.2	Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit	40
14.3	Marktgängigkeit und Verwertbarkeit	41
15	Verkehrswert (Marktwert)	42
16	Literaturverzeichnis	43
16.1	Literatur.....	43
16.2	Rechtsgrundlagen	43
16.3	Sonstiges	43
17	Anlagen	44
17.1	Anhang I – Fotodokumentation	45



17.2 Anhang II – Makrolage, Mikrolage	46
17.3 Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	47
17.4 Anhang IV – Grundrisse, Ansichten und Schnitte	48
17.5 Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung.....	53
17.6 Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgaben	55



1 Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht
93066 Regensburg

1.2 Objekt

Einfamilienhaus
Hauptstraße 9a
93173 Wenzenbach

Interne Gutachtennummer - AGR-054-2024-93173

1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.4 Datum des Auftrages

27.11.2024, mit Beschluss vom 25.11.2024

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Regensburg (Geschäftsnummer 4 K 15/23) vom 25.11.2024 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 27.02.2025

Anwesende: Eric Reuter (Gutachter)

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

Feststellungen im Ortstermin: Der Zutritt zum Grundstück wurde gewährt. Der Anfertigung von Innenfotos wurde nicht zugestimmt.

1.7 Wertermittlungsstichtag

17.02.2025

1.8 Qualitätsstichtag

17.02.2025

1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.



1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Es ist nicht bekannt, ob mitzuversteigerndes Zubehör vorhanden ist. Die PV-Anlage wird als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks barwertig in der Wertermittlung berücksichtigt. 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	27.11.2024
Beschluss zur Zwangsversteigerung, Amtsgericht Regensburg, Vollstreckungsgericht	25.11.2024
Grundbuchauszug	27.02.2023
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis, Landratsamt Regensburg	20.01.2025
Auskunft zum Bauplanungsrecht, Flächennutzungsplan und zum Denkmalschutz / Gemeinde Wenzenbach, Bauverwaltung	22.01.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Regensburg	12.03.2025
Bauaktenauskunft, Gemeinde Wenzenbach	
• Baugenehmigung: Neubau Einfamilienhaus mit Garage	18.12.1975
• Baugenehmigung Garagendach	10.08.1989
• Grundrisse, Ansichten, Schnitte	12/1975
Immobilienmarktbericht Bayern 2024	Juni 2024
Immobilienmarktbericht Region Regensburg, Schwandorf & Straubing, REMAX, Ausgabe 13, 2024/2025	k.A.
Immobilienmarktbericht 2023, Bezugszeitraum 2021 – 2022, Landratsamt Regensburg	September 2023
IZ-Research, Standortanalyse, Hauptstraße 9a, 93173 Wenzenbach	11.03.2025
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	13.03.2025
vdp Research GmbH	13.03.2025
Urkundenrolle Nr. 372/1975/I, Messungsanerkennung und Auflassung	04.03.1975
Zürs Hochwasserrisiko/Starkregengefährdung	13.03.2025
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	17.02.2025
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	17.02.2025
Unterlagen der Verfahrensbeteiligten	
Keine	-



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 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 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 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 Wertermittlungsstichtag 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 Einfamilienhaus mit Garage. Das Bewertungsobjekt wurde gemäß der Bauakte im Jahr 1976 in massiver Bauweise (vorgefertigte Präton-Bauweise) errichtet. Das Wohnhaus verfügt über eine Wohneinheit mit rd. 97 m² Wohnfläche (Erdgeschoss). Es war nur eine Besichtigung von außen möglich, der Ausstattungsstandard ist daher nicht bekannt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im gleichnamigen Ortsteil der Gemeinde Wenzenbach im nordöstlichen Randbereich von Regensburg in einem Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Ortsbereichs mit aufgelockerter Bebauung, normalem Straßenbild und Gebäudezustand und vielen Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es besteht eine durchschnittliche Infrastruktur und einfache Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.



3 Grundbuch und Katasterangaben

3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: 27.02.2023
Letzte Änderung vom: 27.02.2023
Amtsgericht: Regensburg
Grundbuch von: Wenzenbach
Band: -
Blatt: 2858

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur-stücke	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]	zu bewerten [m ²]
1	-	-	331/1	Hauptstraße 9a Gebäude- und Freifläche	817	817
Gesamtfläche:						817
davon zu bewerten:						817

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 dem vorliegenden Grundbuchauszug sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herrschvermerke) vorhanden.

3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II des Grundbuchs ist folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 1 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 das Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4K 15/23); eingetragen am 27.02.2023.“

Beurteilung:

Wird eine Zwangsversteigerung vom Gericht angeordnet, so hat das Gericht das Grundbuchamt um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen. Dieser Vermerk soll verhindern, dass der Schuldner nach Anordnung der Zwangsversteigerung noch Verfügungen



über das Grundstück trifft, die die Versteigerungsinteressen oder den Erwerber benachteiligen könnten. Durch den Vermerk tritt keine Grundbuchsperre ein, Belastungen sind also weiterhin möglich.

Bewertung:

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

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
Gemeinde	Wenzenbach
Ortsteil	Wenzenbach
Einwohnerzahl	ca. 9.061 Einwohner (Stand 31.12.2023, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)
Kaufkraft pro Einwohner	29.342 € – Landkreis Regensburg 30.395 € – Bayern 27.939 € – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research GmbH)
Kaufkraftindex	105,0 – Landkreis Regensburg 108,8 – Bayern 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research GmbH)
Arbeitslosenquote	2,8 % - Landkreis Regensburg 3,8 % - Bayern 6,0 % - Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Berichtsmonat Dezember 2024)
Demografische Entwicklung	Gemäß Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose +10 % (2017 bis 2040) für den Landkreis Regensburg. IZ-Research prognostiziert für Wenzenbach einen Bevölkerungszuwachs von ca. 9,5 % bis zum Jahr 2045.

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 31.12.2023 rd. 200.000 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 Wenzenbach liegt nordöstlich von Regensburg und gliedert sich in 33 Gemeindeteile und ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Durch die Gemeinde verläuft die Bundesstraße 16 und durch den westlichen Gemeindegemarkung die Bahnstrecke Regensburg–Regenstauf. Durch die unmittelbare Nähe zu Regensburg besteht eine wirtschaftliche Abhängigkeit zu Regensburg und den Umlandgemeinden. Es gibt darüber hinaus eine Mischung aus Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben.

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.
Lage im Ort/Umland	Zentrum von Regensburg (Neupfarrplatz) ca. 10 km entfernt

Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle (Wenzenbach Kirche) befindet sich in ca. 70 m Entfernung.
Bahn	Die Entfernung zum Bahnhof Regensburg beträgt ca. 10 km. Dort besteht umfassender Anschluss an den Regional- und Fernverkehr (ICE, IC, RE, RB).
Straße	Der Bewertungsgegenstand liegt an einer privaten Straße ohne Straßenbeleuchtung oder separaten Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur Anschlussstelle BAB 93 ist ca. 11 km entfernt.
Bundesstraße	Die nächste Bundesstraße B 16 ist ca. 1,5 km entfernt.
Flughafen	Der Flughafen München ist ca. 110 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. 1 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Umfang vorhanden.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Das nächste größere Einkaufszentrum (DEZ - Donau-Einkaufszentrum) mit rd. 55.000 m ² Verkaufsfläche befindet sich in ca. 12 km Entfernung.
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 0,5 km Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 0,6 km Entfernung.
Krankenhaus	Im nahe gelegenen Regensburg sind mehrere Krankenhäuser für verschiedene Fachrichtungen vorhanden.
Kindergarten	Ein Kindergarten befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung.
Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 0,4 km Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule befindet sich in ca. 0,7 km Entfernung.



Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Universität Regensburg) befindet sich in ca. 19 km Entfernung.
Freizeitangebot	Das Freizeitangebot in Wenzenbach ist durch Vereine und Naherholung geprägt und insgesamt als lagetypisch zu bezeichnen. Ein umfangreiches Freizeitangebot befindet sich im Stadtgebiet von Regensburg.
	Wenzenbach verfügt über ein durchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfangreiches gastronomisches Angebot befindet sich darüber hinaus in Regensburg.
Kulturangebot	Wenzenbach bietet kein ausgeprägtes Kulturangebot. Ein umfangreicheres Kulturangebot mit Theater, Oper und Museen befindet sich in Regensburg.

Beurteilung Infrastruktur

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

4.3 Beurteilung der Wohnlage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im gleichnamigen Ortsteil der Gemeinde Wenzenbach im nordöstlichen Randbereich von Regensburg in einem Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Ortsbereichs mit aufgelockerter Bebauung, normalem Straßenbild und Gebäudezustand und vielen Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es besteht eine durchschnittliche Infrastruktur und einfache Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.



5 Beschreibung des Grundstücks

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

817 m² gemäß Grundbuch

Erschließungszustand

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

Grundstücksgestalt

Das Bewertungsgrundstück weist einen nahezu rechteckigen Zuschnitt auf. Die Breite beträgt ca. 18 m und die Grundstückstiefe ca. 45,50 m.

Grenzverhältnisse

Es besteht keine Grenzbebauung. Ein historisch vorhandener Überbau war vor Ort und anhand der Aktenlage nicht erkennbar, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Direkt südlich des Bewertungsgrundstückes verläuft ein Bachlauf (Forstbach).

Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist in Südrichtung leicht abschüssig. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren augenscheinlich nicht vorhanden.

5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Regensburg vom 20.01.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen. Auch sonst liegen 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 beeinträchtigende Immissionen verursacht durch PKW, Flug oder Bahnlärm festgestellt.

5.4 Hochwasserrisiko

Gemäß Online-Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 13.03.2025 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK1“. Dies entspricht einer sehr geringen Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei einmal in 200 Jahren.



Die Gefährdung hinsichtlich Starkregenereignissen wird gemäß geoport als „mittel“ eingeschätzt.

5.5 Außenanlagen

Einfriedung und sonstige Anlagen

Das Bewertungsgrundstück ist größtenteils durch einen Maschendrahtzaun eingefasst. Im Bereich der Zufahrt sind darüber hinaus auch bspw. Büsche oder Mauern der benachbarten Grundstücke als Einfriedung vorhanden.

Bodenbefestigung

Die Zufahrt und der Vorplatz vor dem Gebäude sind gepflastert.

Anpflanzungen

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

Einstellplätze

Der Bewertungsgegenstand verfügt über eine Garage. Im öffentlichen Straßenraum sind augenscheinlich ausreichend öffentliche Stellplätze vorhanden. Die Stellplatzsituation wird als entspannt beurteilt.



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 der Bauverwaltung Wenzenbach vom 22.01.2025 im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes.

Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einer als „Dorfgebiet“ (gem. § 1 Abs. 2 BauNVO) dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung Wenzenbach vom 22.01.2025 befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder sich in Aufstellung befindlichen 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 Gutachterauftrags. Für die Wertermittlung wird die Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung unterstellt.

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

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu auch Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens.

Geh- und Fahrtrecht

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Hinterliegergrundstück ohne eigene Erschließung zur Hauptstraße. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist keine begünstigende Grunddienstbarkeit eingetragen. Es wurde eine Urkundenrolle Nr. 372/1975/I vom 04.03.1975 vorgelegt. Hiernach besteht eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) zugunsten des Bewertungsgrundstückes (herrschendes Grundstück) und zulasten des Vorderliegergrundstücks Flurstück Nr. 331 (dienendes Grundstück). Der belastete Teil des Flurstücks Nr. 331 hat eine Fläche von ca. 170 m². Die genaue Lage des Geh- und Fahrtrechtes ist nicht bekannt, die Kartenbeilage zur Eintragung der Dienstbarkeit lag nicht vor. Gemäß Eindruck im Ortstermin wurde die Dienstbarkeit am östlichen Randbereich des Flurstücks 331 bestellt. Es ist nicht bekannt, ob eine Wegerechtsrente vereinbart wurde. Es wird unterstellt, dass keine Zahlungen vom Eigentümer des Bewertungsgrundstücks zu leisten sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist das Gutachten ggf. anzupassen.



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 Bewertungsobjekt war zum Stichtag augenscheinlich zu Wohnzwecken eigengenutzt.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es war zum Wertermittlungsstichtag keine mietvertragliche Bindung bekannt.

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 Stellplatzablöse bezahlt wurde.

Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld des Bewertungsobjekts sind augenscheinlich vollständig hergestellt. Die üblichen Spartenanschlüsse sind vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass keine offenen Erschließungsbeiträge nach BauGB bzw. KAG bestehen.

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

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung Wenzenbach vom 22.01.2025 ist das Grundstück nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung Wenzenbach vom 22.01.2025 besteht kein Denkmalschutz.

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 ein Einfamilienhaus mit Garage. Das Bewertungsobjekt wurde gemäß der Bauakte im Jahr 1976 in massiver Bauweise (vorgefertigte Präton-Bauweise) errichtet. Das Wohnhaus verfügt über eine Wohneinheit mit rd. 97 m² Wohnfläche (Erdgeschoss). Es war nur eine Besichtigung von außen möglich, der Ausstattungsstandard ist daher nicht bekannt.

Gemäß Planunterlagen verfügen alle zu Wohnzwecken genutzten Räume über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Das Gebäude ist unterkellert. Der Grundriss des Wohnhauses entspricht gemäß den Planunterlagen noch den heutigen Wohnanforderungen.

Hinweis zur Baugenehmigung

Die Baugenehmigung lag zum Bewertungszeitpunkt 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 (Präton-Fertighaus)
Baujahr	1976 (Quelle: Aktenlage)
Wohn- bzw. Nutzfläche	rd. 218 m ² (davon rd. 97 m ² Wohnfläche und rd. 121 m ² Nutzfläche)
Grundrissgestaltung	Gemäß Aktenlage befinden sich im Kellergeschoss fünf Kellerräume sowie ein Tank- und ein Heizungsraum. Im EG sind Wohn-/Essbereich, Küche, Bad und WC sowie drei Schlafzimmer angeordnet. Das Dachgeschoss ist gemäß Aktenlage nicht ausgebaut. An der nordwestlichen Gebäudeseite schließt eine Einzel-Fertiggarage an. Im rückwärtigen Gartenbereich ist eine nicht überdachte Terrasse vorhanden.
Erschließung	Die innere Erschließung erfolgt über eine mittig gelegene halb-gewendelte Treppe.



Rohbaukonstruktion

Fundamente	Stahlbetonplatte
Keller	Stahlbeton
Außenwände	Stahlbetonfertigteile
Fassade	Fertigteile in Sandwichkonstruktion mit Vollwärmeschutz und Waschbetonvorsatz
Innenwände	Stahlbeton
Decken	Stahlbeton
Geschoss Höhen	Gemäß Schnittzeichnung: KG: 2,40 m EG: 2,75 m DG: 2,50 m
Treppen	Unibau-Fertigtreppen
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Ziegel auf Gitterfolie als Unterspannbahn

Ausbau der Wohneinheit

Barrierefreiheit	vermutlich nicht gegeben
Fußböden	k.A.
Oberfläche Decke	k.A.
Oberfläche Innenwände	k.A.
Türen	Außentür – Holztür mit seitlichem Drahtglaseinsatz
Fenster	k.A.

Technische Ausrüstung des Gebäudes

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



Energieausweis Ein Energieausweis lag nicht vor.

Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO₂-Emissionen. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Gebäude befindet sich gemäß äußerem Anschein in einem einfachen baulichen Zustand. Es ist nicht bekannt, ob alle Gewerke funktionstüchtig sind.

Ausstattungsstandard

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

Nutzbarkeit Kellergeschoss

Das Kellergeschoss ist aufgrund der Höhe (gemäß Planunterlagen) normal nutzbar.

Energetischer Zustand

Es ist augenscheinlich eine Wärmedämmung vorhanden. Das Gebäude wurde nach den im Baujahr vorherrschenden energetischen Vorschriften errichtet. Ein Energieausweis lag der Wertermittlung nicht vor, der energetische Zustand kann daher nicht abschließend beurteilt werden.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit

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

Zum Stichtag durchgeführte Sanierungsmaßnahmen

Keine bekannt.

Belichtung und Belüftung

Die natürliche Belichtung und Belüftung der zu Wohnzwecken genutzten Räume sind gemäß den Planunterlagen gegeben.

7.4 Exkurs Schadstoffe in Fertighäusern

Insbesondere Fertighäuser aus den Jahren 1960 bis 1980 sind oftmals schadstoffbelastet. Generell muss in Altbauten der Baujahre 1950 bis 1993 immer mit Asbest gerechnet werden. Der Verbau wurde erst im Jahr 1993 verboten. Asbest wurde in unzähligen Bauteilen und Baustoffen verwendet wie bspw. Kleber, Anstrichen, Schäumen, Dichtungsschnüren, Fassaden- und Dachpappen etc.

Vor der Durchführung einer Schadstoffsanierung eines Fertighauses muss untersucht werden, welche Belastungen in den Innenräumen vorliegen bzw. welche Schadstoffe verbaut wurden. Dies erfolgt durch Laboruntersuchungen von Raumluft, Hausstaub und Materialproben.



Im Rahmen der Sanierung werden üblicherweise schadstoffbelastete Baumaterialien und Bauteile zurückgebaut und ersetzt. Dies ist sehr kostenintensiv. Aus diesem Grund ist eine Sanierung von Fertighäusern oftmals nicht wirtschaftlich.

Eine weniger kostentreibende Maßnahme ist ein emissionshindernder oder unterbindender Anstrich von schadstoffhaltigen Bauteilen. Alternativ können auch schadstoffbindende Materialien eingebaut werden. Die Umsetzbarkeit der vorbeschriebenen Maßnahmen muss im Einzelfall untersucht werden.

Bewertungsobjekt

Aus der vorliegenden Baubeschreibung sind keine detaillierten Angaben über die verwendeten Baustoffe zu entnehmen. Es handelt sich um eine Bauweise aus vorgefertigten Präton-Leichtbetonfertigteilen. Aufgrund des Baualters besteht grundsätzlich der Verdacht, dass asbesthaltige Baustoffe verwendet wurden. Darüber hinaus kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass auch in zahlreichen weiteren Baumaterialien Schadstoffe enthalten sind.

Aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren detaillierten Angaben gemacht werden.



8 Ermittlung der Flächen und Maß der baulichen Nutzung

Abkürzungen / Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Bereiche a-c)
BRI	Brutto-Rauminhalt
FF	Funktionsfläche
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
HNF	Hauptnutzfläche
NF	Nutzfläche
NFF	Nutzflächenfaktor (WNF/GF)
NNF	Nebennutzfläche
VF	Verkehrsfläche
w	Wohnwirtschaftliche Nutzung
WF	Wohnfläche
WNF	Wohn-Nutzfläche

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 Grundrisskizzen und der Bauakte entnommen. Die Maße wurden mittels der Grundrisse geprüft.

Geb	Geschoss	Beschreibung	BGF (a) [m ²]	BGF (b) [m ²]	BGF (c) [m ²]	Gesamt [m ²]
EFH	KG	Keller	106			106
EFH	EG	Wohnen	108	18		126
EFH	OG	Dachboden	126			126
Gar.	EG	Garage	27			27
Gar.	EG	Durchgang	8			8
	Summen		375	18	0	393



Berechnungsgrundlagen

BGF	393 m²	a-, b- und c-Flächen
NHK-relevante BGF	393 m²	a- und b-Flächen
Geschossfläche	143 m²	a-Flächen, nur Vollgeschosse

Definitionen

- a-Flächen: Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
b-Flächen: Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
c-Flächen: Nicht überdeckt

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde der Wohnflächenberechnung aus der Bauakte und teilweise den Grundrisskizzen entnommen. Da das Gebäude von innen nicht besichtigt werden konnte, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Abweichungen bei den Wohn- und Nutzflächen vorliegen. Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche ist dennoch plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde.

Geb	Geschoss	Nutzungsart	Nutzung	Nutzfläche [m ²]
EFH	KG	Keller	Keller	97,00
EFH	EG	Wohnen	Wohnen	88,04
EFH	EG	Wohnen	Terrasse (1/2 von 18 m ²)	9,00
Gar.	EG	Garage	Garage	24,00
Summe				218,04

Nutzflächenfaktor

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

Geb	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche [m ²]	BGF [m ²]	NFF [NF/BGF]
EFH	KG	Keller	97,00	106,00	0,92
EFH	EG	Wohnen (ohne Terrasse)	88,04	108,00	0,82

Auf Basis der BGF und der Wohn- bzw. Nutzfläche ergeben sich Nutzflächenfaktoren in einer Spanne von 0,82 bis 0,92. Die Wohn- bzw. Nutzfläche kann als plausibel erachtet werden.

Die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht zielführend und wird daher nicht vorgenommen.



9 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Gesamtmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt wies im Jahr 2021 wie schon in den beiden Vorjahren insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein historisch niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und eine überaus hohe Nachfrage in allen Assetklassen sorgten 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.

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 2024 ist die Anzahl an Transaktionen im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr mit 112.751 Verkaufsfällen um 11,9 % gefallen (Vorjahr 127.979). Der Geldumsatz ist dabei von rd. 55,867 Mrd. € auf rd. 42,368 Mrd. € gefallen. Den höchsten Umsatzanteil hatte dabei Oberbayern mit rd. 19,875 Mrd. €, wobei dabei allein rd. 7,544 Mrd. € auf München entfallen.

Der höchste mittlere Wohnflächenpreis für Einfamilienhäuser (Weiterverkauf) wurde mit 970.000 € in Oberbayern bzw. mit 1.750.000 € in München gemäß Immobilienmarktbericht Bayern 2024 registriert. In der Oberpfalz lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 450.000 € bzw. 465.000 € im Landkreis Regensburg.

Immobilienmarkt Landkreis Regensburg und Wenzenbach

Wenzenbach liegt in der Planungsregion Regensburg, etwa 9 km nordöstlich von Regensburg, am Rand des bayrischen Waldes auf einer Fläche von rd. 29,85 km².

Gemäß REMAX Immobilienmarktbericht 2024/2025 ist der Rückgang bei den Kaufpreisen von Wohnimmobilien in den Regionen Regensburg, Schwandorf, Straubing erstmals gestoppt. Das Marktgeschehen ist dabei, sich einzupendeln. Die große Verunsicherung bei Verkäufern wie



Käufern ist vorbei. Der Mangel an Wohnraum bleibt allerdings bestehen, was sich an den weiter gestiegenen Mietpreisen deutlich ablesen lässt. Es konnten im Jahr 2022 erstmals fallende Kaufpreise beobachtet werden. Im Landkreis Regensburg wurde für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2023 ein Rückgang von 2 % und 2024 von 1 % 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. Immobilien ohne großen Sanierungsstau ab ungefähr Baujahr 2000 waren von den Preisrückgängen deutlich weniger betroffen.

Gemäß 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 Kaufpreise werden nach Baualtersklassen 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



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 Einfamilienhaus 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)

12.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Des Weiteren können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Steht keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert auch in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40 Abs. 3 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die vorhandenen Daten den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können (§ 9 ImmoWertV).

12.2 Begründung der Bewertungsansätze

Vergleichspreise

Gemäß Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine ausreichende Anzahl an Verkaufsfällen für unbebaute Grundstücke in der gegenständlichen Lage recherchiert werden. Es wird daher auf den veröffentlichten Bodenrichtwert zurückgegriffen.

12.3 Bodenwertermittlung

12.3.1 Bodenrichtwert

Gemäß Online-Bodenrichtwertauskunft des Landkreises Regensburg ist für das Bewertungsgrundstück für den Stichtag 01.01.2024 nachfolgender zonaler Bodenrichtwert ausgewiesen:

Grundstücksmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Abweichung
Bodenrichtwertzone	208.106		
Bodenrichtwert	560 €/m²		
Stichtag	01.01.2024	17.02.2025	1,13 Jahre
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	-
Beitragszustand	ebf	ebf	-
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	-

12.3.2 Anpassungen

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden keine relevanten Bodenwertsteigerungen zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag 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 ist vergleichbar mit den übrigen Grundstücken der Bodenrichtwertzone. Weitere Anpassungen des Bodenrichtwertes werden als nicht notwendig erachtet. Der Bodenrichtwert in Höhe von **560,00 €/m²** wird im Rahmen der Wertermittlung herangezogen.

12.3.3 Bodenwertermittlung

Beschreibung	Fläche m ²	Einzelwert €/m ²	rentierlich Ja / Nein	Bodenwert €
Bewertungsgrundstück	817	560	Ja	457.520
Rundung				480
Bodenwert gerundet				458.000



13 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gebäude / Bauteil	BJ	GND RND	Herstellungsk. der baul. Anlagen				AWMF	Altersgem. Herstell.-K.	
			Beschreibung	-real-	Jahre	Anz.	Einheit	€/Einh.	Herstell.-K.
1 Einfamilienhaus	1976	80 31		366	m ² BGF	1.200	439.200	0,388	170.410
2 Garage	1976	80 31		27	m ² BGF	450	12.150	0,388	4.714
Neubauwert				451.350				175.124	

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 175.124

+ Zeitwert der Außenanlagen 5,0% 8.756

+ Zeitwert sonstiger Anlagen 0

Bauwert (Zeitwert der baul. Anlagen, Außenanlagen und sonst. Anlagen inkl. BNK) 183.880

+ Bodenwert 458.000

Vorläufiger Sachwert 641.880

+/- Sachwertfaktor 1,00 0

Marktangepasster vorläufiger Sachwert, € 641.880

Sonstige Wertminderungen

Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung ./. 40.700

Abschlag Fertigbauweise ./. 96.300

./. 137.000

Sonstige Werterhöhungen

Barwert PV-Anlage + 7.600

+ 7.600

Sachwert € 512.480

Rundung -2.480

Sachwert €, gerundet 510.000



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.

Die Anpassung an die konjunkturelle Preisentwicklung erfolgt mittels aktuellem Bundesbaupreisindex, Basisjahr 2021 = 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 Gutachterausschusses zu halten. Dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses 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 Werteinfluss vorhanden, Berücksichtigung über Wertansatz für Außenanlagen
Wertansatz für Außenanlagen	durchschnittlich 3-5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten; bei besonders einfachen bzw. aufwendigen Anlagen 2-7 %
Bodenwert	zum Erwerbszeitpunkt indexierter Bodenrichtwert [€/m ²] multipliziert mit der Grundstücksfläche [m ²]

13.2 Herstellungskosten

Kostenstand NHK2010: 2010

Objektart: 1.02 Freistehendes Einfamilienhaus (KG, EG, DG nicht ausgebaut)

Angepasster Kostenkennwert: 1.200 €/m², (Bauwerk KG 300 + 400, inkl. 17 % Baunebenkosten)

Baupreisseigerung: 1,84 (Statistisches Bundesamt)

Außenanlagen: Pauschaler Ansatz mit 5,0 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten analog Sachwertmodell



Baunebenkosten:	0 % (In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits enthalten.)
Korrekturfaktor:	Keiner
Sonstiges:	Die Standardstufe (Ausstattungsstandard) wird mit 2,5 angenommen.

Herstellungskosten gemäß NHK 2010

NHK Basisjahr	2010
Gebäudeart gemäß NHK 2010	1.02 Freistehendes EFH, DG nicht ausgebaut

Standardstufe der Ausstattung	2,5
--------------------------------------	------------

Kostenkennwert Ausstattungsstandard 2	605 €/m ²
Kostenkennwert Ausstattungsstandard 3	695 €/m ²

Angepasster Kostenkennwert (Ø aus Ausstattungsst. 2,5)	650 €/m²
---	----------------------------

in Kostenkennwert bereits enthaltene BNK:	17%
---	-----

Korrekturfaktoren	keine vorhanden
-------------------	-----------------

Herstellungskosten NHK 2010

650 €/m ²	=	650 €/m ²
----------------------	---	----------------------

Baupreisindex (Basis 2021 = 100) Wohngebäude

Ø 2010	70,9
Q4 2024	130,8

Indexierungsfaktor BPI

130,8	/	70,9	=	1,84
-------	---	------	---	------

Herstellungskosten zum Stichtag, gerundet

650 €/m ²	x	1,84	=	1.200 €/m²
----------------------	---	------	---	------------------------------



Herstellungskosten für die Garage

Herstellungskosten gemäß NHK 2010

NHK Basisjahr 2010
Gebäudeart gemäß NHK 2010 14.1 Einzelgarage als Fertiggarage

Standardstufe der Ausstattung 3

Kostenkennwert 245 €/m²

in Kostenkennwert bereits enthaltene BNK: 12%

Korrekturfaktoren keine vorhanden

Herstellungskosten NHK 2010

245 €/m² = 245 €/m²

Baupreisindex (Basis 2021 = 100) Wohngebäude

Ø 2010	70,9
Q4 2024	130,8

Indexierungsfaktor BPI

130,8	/	70,9	=	1,84
-------	---	------	---	------

Herstellungskosten zum Stichtag, gerundet

245 €/m ²	x	1,84	=	450 €/m ²
----------------------	---	------	---	----------------------

13.3 Marktanpassung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Regensburg auf Datengrundlage der Jahre 2021 und 2022 wie folgt veröffentlicht:

Bodenrichtwertbereich	Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
≥ 320 €/m ²	600.000 €	1,10
≥ 320 €/m ²	650.000 €	1,07

Das Bewertungsobjekt weist einen vorläufigen Sachwert von 641.880 € auf. Folglich wäre modellkonform ein interpolierter Sachwertfaktor von 1,08 anzuwenden. Die Anwendung des veröffentlichten Sachwertfaktors führt für das Bewertungsobjekt zu keinem angemessenen Bewertungsergebnis. Aufgrund der Gebäudekonzeption, der Grundstücks- und Objektgröße sowie des Baujahres wird für die Sachwertermittlung ein Sachwertfaktor von 1,0 als angemessen erachtet.

13.4 Nutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Die Anlage 1 der ImmoWertV enthält für die verschiedenen Gebäudearten Orientierungswerte. Bei freistehenden Ein- und



Zweifamilienhäuser 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 sachverständlich anzupassen.

Die Gesamtnutzungsdauer wurde analog dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen. Es wurden augenscheinlich keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen seit Errichtung des Gebäudes vorgenommen. Auf die Ableitung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen) wird daher verzichtet. Die Restnutzungsdauer ergibt sich durch Zeitablauf und wird für die baulichen Anlagen sachverständlich mit 31 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.

Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ($31 / 80 = 0,388$). Die Berechnung erfolgt linear bzw. modellkonform.

13.6 Besondere objektspezifische Merkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Merkmale des Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wertefluss beimisst. Dies können bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen, erheblich abweichende Erträge sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

13.6.1 Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung

Das Grundstück konnte nicht vollumfänglich 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. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie auf die Informationen 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)		641.880 €
davon Bodenwertanteil		458.000 €
davon Außenanlagen		8.756 €
Gebäu dewertanteil ohne Außenanlagen		175.124 €

Bezogen auf den Gebäudewertanteil ergeben sich somit:

Rohbauanteil	45%	x	175.124 €	=	78.806 €
Ausbauanteil	55%	x	175.124 €	=	96.318 €

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 Minde rung angenommen für den Wert des:

Rohbaus von ca.	15%	x	78.806 €	=	11.821 €
Ausbau von ca.	30%	x	96.318 €	=	28.895 €
Summe					40.716 €
Sicherheitsabschlag, rd.					40.700 €

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



13.6.2 Fertigbauweise, Schadstoffbelastung

Zu einer marktgerechten Berücksichtigung von Schadstoffverdachtsmomenten aufgrund der hier vorliegenden Präton-Fertigbauweise gibt es keine allgemeingültige Herangehensweise. In der Literatur wird die Bewertung eines Fertighauses aus den kritischen Baualtersklassen 1960er bis 1980er Jahre kontrovers diskutiert - ohne einheitlichen Lösungsansatz. Unter anderem ist zu unterscheiden, ob es sich bei den vorliegenden Schadstoffen um baujahrestypische Schadstoffe handelt und ob diese in einem üblichen Ausmaß vorliegen.¹ Ein potenzieller Käufer würde ein Gebäude in konventioneller Bauweise einem Fertighaus aus dem vorliegenden Baujahr mit hinreichenden Verdachtsmomenten auf Schadstoffbelastungen vorziehen.

Eine im März 2022 durchgeführte Umfrage beim Branchenverband des IVD (Immobilienverband Deutschland) unter Teilnahme von 535 Maklern und Sachverständigen ergab, dass rd. 74 % älterer Fertighäuser mit einem Abschlag gegenüber massiv gebauten Gebäuden gehandelt wurden. Die Höhe des Abschlags hänge dabei von der Wirtschaftsregion ab und wurde von rd. 45 % der Beteiligten in einem Bereich von 11 bis 20 % angegeben.²

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin veröffentlichte im Jahr 2005 eine Auswertung zur sachgerechten Anwendung von Sachwert-Marktanpassungsfaktoren, in welcher auch Fertighäuser enthalten sind. Auf Grundlage der vorliegenden Auswertungen zeigt das ermittelte Sachwertmodell einen standardisierten Abschlag i. H. v. 10 % auf die Normalherstellungskosten.

Anwendung auf das Bewertungsobjekt

Das Wissen um Belastungen bei Fertigbauweise wächst von Jahr zu Jahr. Die o.g. Auswertung des Berliner Gutachterausschusses liegt 20 Jahre zurück. Die Nachfrage nach Wohnraum in den meisten Teilen Deutschlands ist angespannt. Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Regensburg ist positiv. Ein Abschlag in Höhe von 15 % auf den vorläufigen marktangepassten Sachwert scheint daher plausibel. Der Abschlag ergibt sich wie folgt:

15 % des marktangepassten vorläufigen Sachwertes i. H. v. 641.880 € = 96.282 € bzw. rd. 96.300 € und wird bei der Wertermittlung berücksichtigt.

¹ vgl. Schadstoffe in der Immobilienbewertung, Kleiber digital

² vgl. Aktuelles aus der Wertermittlerpraxis, Der Immobilienbewerter, Jahrgang 2022, Kleiber digital



13.6.3 PV-Anlage

Auf dem Einfamilienhaus ist eine Photovoltaikanlage vorhanden, die vermutlich Strom für den Eigenbedarf generiert bzw. ins Netz einspeist und entsprechend Erträge generiert. Für die Bewertung einer PV-Anlage sind üblicherweise für eine Werteinschätzung der Anlage folgende Informationen vorzulegen:

- Datum der Inbetriebnahme
- Nachweis der Meldung an die Bundesnetzagentur (erforderlich seit 1.1.2009)
- Versicherungsnachweise
- ggf. Einspeisevertrag (nicht zwingend notwendig)
- Betriebshistorie mit Nachweis der Solarerträge und der Vergütung
- Nachweis der Bewirtschaftungskosten.

Da in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse oder anderer Kaufpreissammlungen PV-Anlagen überwiegend noch nicht als gesondertes Grundstücksmerkmal erfasst sind, kann der Werteinfluss dieses besonderen Ausstattungsmerkmals auf den Wert der Immobilie bislang nicht direkt aus diesen Marktdaten abgeleitet werden.

Bei Ertragsobjekten erfolgt die Installation einer PV-Anlage in erster Linie aus Ertragsgründen, wobei aber auch Umweltaspekte eine Rolle spielen können. Im vorliegenden Fall würde im Rahmen einer freihändigen Veräußerung ein dritter Marktteilnehmer vermutlich nur den Barwert der PV-Anlage zusätzlich zum Kaufpreis für die Immobilie zahlen. Aus Sicht des Sachverständigen bestehen keine wesentlichen Wertnachteile. Der ermittelte Barwert wird als Zuschlag zum marktadjustierten Ertragswert hinzugaddiert.

Es muss generell beachtet werden, dass die wirtschaftliche Nutzungsdauer der PV-Anlage von jener des Gebäudes abweichen kann. Um den Barwert zu ermitteln, ist der Reinertrag über die Nutzungsdauer zu kapitalisieren. Die Wirtschaftlichkeit einer PV-Anlage ergibt sich im Wesentlichen durch die Vergütung gemäß EEG. Da die Vergütung auf einen Zeitraum von 20 Jahren zzgl. Jahr der Inbetriebnahme beschränkt ist, beschränkt sich der Kapitalisierungszeitraum hierauf. PV-Anlagen werden zwar häufig länger (ca. 25 bis 30 Jahre) betrieben, es ist dann jedoch schon mit relevanten Degradationsverlusten und Ausfällen von Anlagenteilen zu rechnen. Möglicherweise kann die Anlage noch ein paar Jahre weiter betrieben werden, wobei eine Stromeinspeisung dann allerdings nicht mehr vom EEG gedeckt ist. Nach 20 Jahren ist auch bereits ein Abbau und eine fachgerechte Entsorgung der Anlage ins Kalkül zu ziehen. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist demzufolge entsprechend dem Vergütungszeitraum zu wählen. Angemessene Zinssätze für die Kapitalisierung solcher Reinerträge werden in der Fachliteratur mit rd. 6 % bis 8 % genannt. Eine Anlehnung an den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz ist im vorliegenden Fall nicht sachgerecht, da die PV-Anlage nicht in erster Linie mit den immobilienspezifischen Besonderheiten im Zusammenhang steht, sondern vielmehr die Profitabilität des Investments im Vordergrund der Wertbeurteilung steht. Marktgerechte Kapitalisierungszinssätze können auch im Rahmen einer Renditeberechnung zurückgerechnet werden. Eigenkapitalrenditen werden üblicherweise in einer Größenordnung von 6 bis 10 % erwartet.

Das Datum der Inbetriebnahme der vorliegenden PV-Anlage ist nachvollziehbar belegbar. Gemäß Auskunft im Ortstermin wurde die Anlage 2013 in Betrieb genommen. Eine Einspeisevergütung war nicht bekannt. Die Größe der Anlage wird mit ca. 50 m² geschätzt. Die Leistung wird daher mit 10 kWp geschätzt bzw. 10.000 kWh Strom. Es wird eine durchschnittliche Einspeisevergütung von 15,00 Ct/kWh angenommen.



Somit ergibt sich ein potenzieller Ertrag von $10.000 \text{ kWh} \times 15,00 \text{ Ct/kWh} = 1.500 \text{ € p.a.}$ Die Vergütung wird um die Bewirtschaftungskosten (z.B. Zählermiete, Versicherungen, Instandhaltung, Verwaltungskosten, Reinigungs-, Wartungskosten etc.) gekürzt. Als typische kalkulatorische Bewirtschaftungskosten werden in der Literatur 10 bis 20 % der Vergütung angegeben. Hierfür werden pauschal 15 % des Rohertrages berücksichtigt. Die Restnutzungsdauer der Anlage wird in Summe mit 8 Jahren (20 Jahre Gesamlaufzeit abzüglich 12 Jahre Alter) angenommen. Als Zinssatz für die Kapitalisierung werden 7,0 % gewählt.

Rohertrag:	1.500 €
./. BWK:	225 € (15%)
Reinertrag	1.275 €

Der Vervielfältiger ergibt sich bei einem Zinssatz von 7,0 % und einer Laufzeit von 8 Jahren mit $= 5,9713$. Der Barwert der PV-Anlage ergibt sich damit wie folgt: $1.275 \text{ €} \times 5,9713 = 7.613 \text{ €}$ bzw. rd. 7.600 €. Der Barwert wird als positiver Wertzuschlag auf das Ergebnis der Wertermittlung hinzugerechnet.



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 marktabgepasster vorläufiger Sachwert in Höhe von rd. **641.880 €** bzw. rd. **6.615 €/m²** Wohnfläche (rd. 97 m²) ermittelt.

Es wurden 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.

Vom zuständigen Gutachterausschuss konnten keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt werden.

Marktdaten / Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
Marktbericht Region Regensburg, Schwandorf & Straubing REMAX, Ausgabe 13, 2024/2025	Wenzenbach (gute Lage) Einfamilienhäuser im Bestand	320.000 € – 850.000 €	-
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien 93173 Wenzenbach, Hauptstraße 9a	Einfamilienhaus Wohnfläche 93 m ² Grundstücksfläche 817 m ² Baujahr 1976 Ausstattung normal Zustand durchschnittlich Mindestangebote 6	2.613 bis 4.003 €/m ²	3.235 €/m ²
IZ-Research	Häuser am Bewertungsstandort	-	3.850 €/m ²
vdpResearch GmbH	PLZ-Bereich 63173 einfache bis mittlere Lage einfache bis mittlere Ausstattung	2.890 bis 3.350 €/m ² WF	-

Aufgrund der niedrigen Wohnfläche liegt der ermittelte Wert deutlich oberhalb der o.g. Spannenwerte. Der ermittelte Verkehrswert liegt jedoch nur knapp über dem anteiligen Bodenwert von 458.000 € (Bodenwertanteil 90 % am Verkehrswert) und wird aufgrund der Lage, der Grundstücksgröße und der aktuellen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt als plausibel eingeschätzt.

14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird angenommen, dass die Drittverwendungsfähigkeit auf die Nutzungsart Wohnen eingeschränkt ist und die Nutzbarkeit durch Dritte gegeben ist.



14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Augenscheinlich ist das Objekt durchschnittlich vermietbar und verwertbar. Die energetischen Eigenschaften des Objektes können nicht abschließend beurteilt werden. Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund seiner Standort- / Lagemarkmale 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.“

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

Bodenwert 458.000 EUR

Sachwert 510.000 EUR

Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs keine

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

EUR 510.000

In Worten: Euro fünfhundertzehntausend



Immobilienberater

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 08.04.2025



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
- Landesbauordnung 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

16.3 Sonstiges

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



17 Anlagen

- Anhang I Fotodokumentation
- Anhang II Makrolage, Mikrolage (OpenStreetMap)
- Anhang III Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anhang IV Grundrisse, Schnitte und Ansichten
- Anhang V Hochwasser- und Starkregengefährdung
- Anhang VI Beantwortung der Nebenaufgaben



17.1 Anhang I – Fotodokumentation



Nordansicht, Eingangsbereich



Zufahrtsbereich, Blickrichtung Norden



Garten und Südansicht



Garten, Blickrichtung Süden



Zufahrt (Wegerecht), Blickrichtung Norden

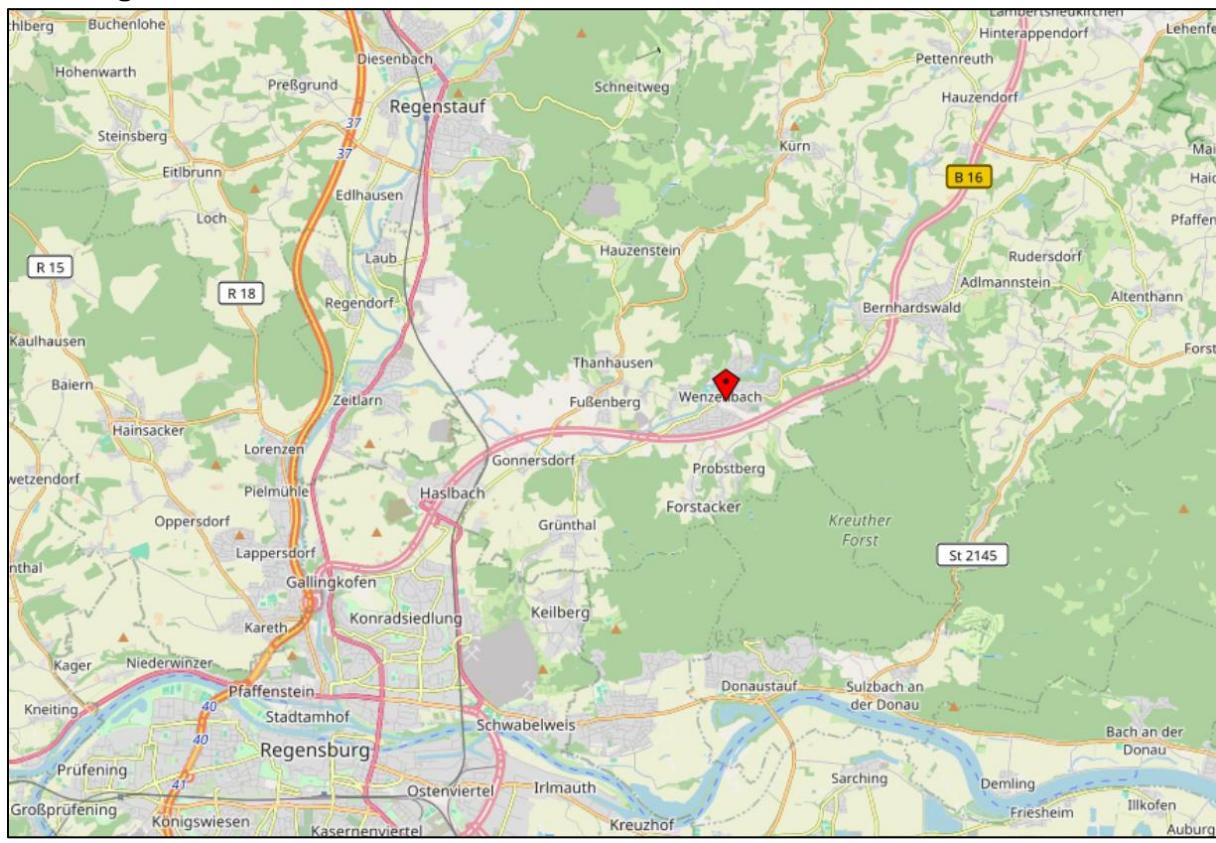


Zufahrt, Blickrichtung Süden



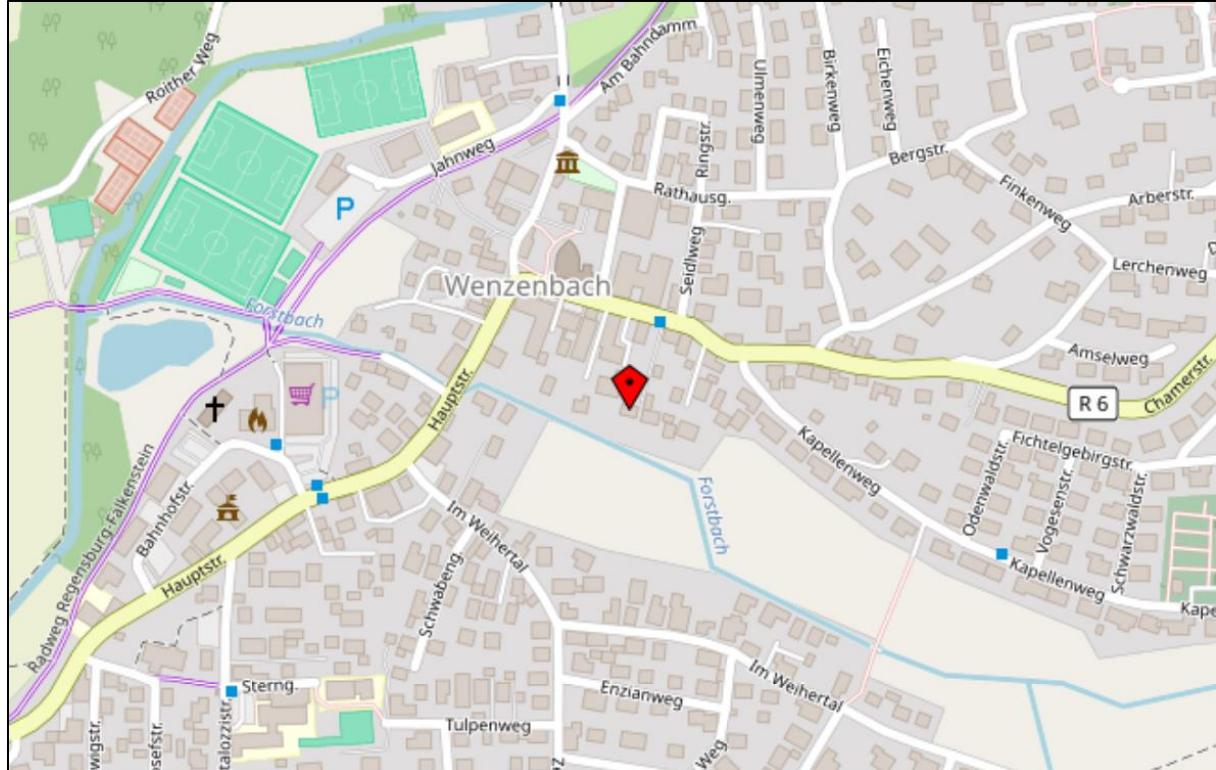
17.2 Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

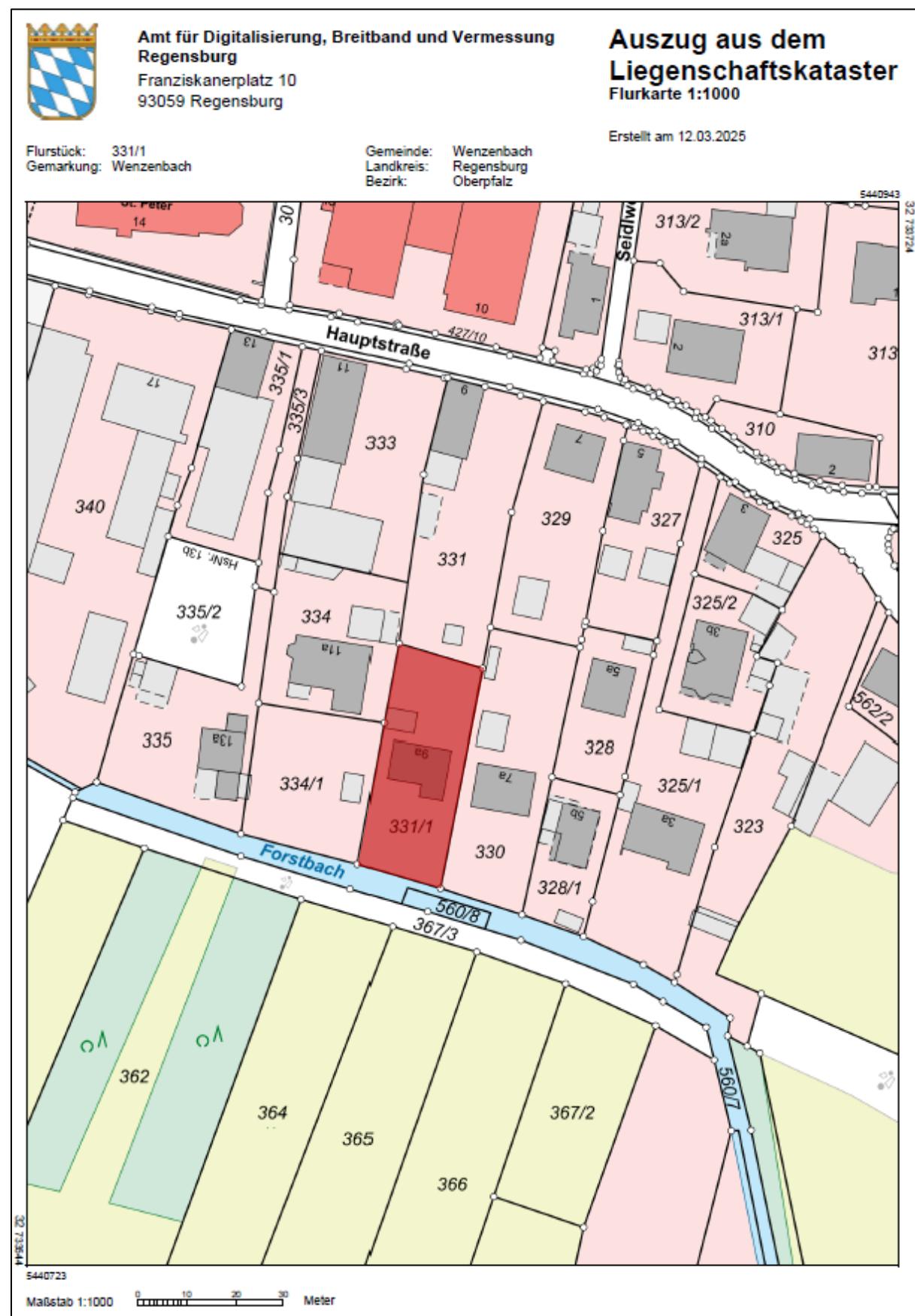
Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende



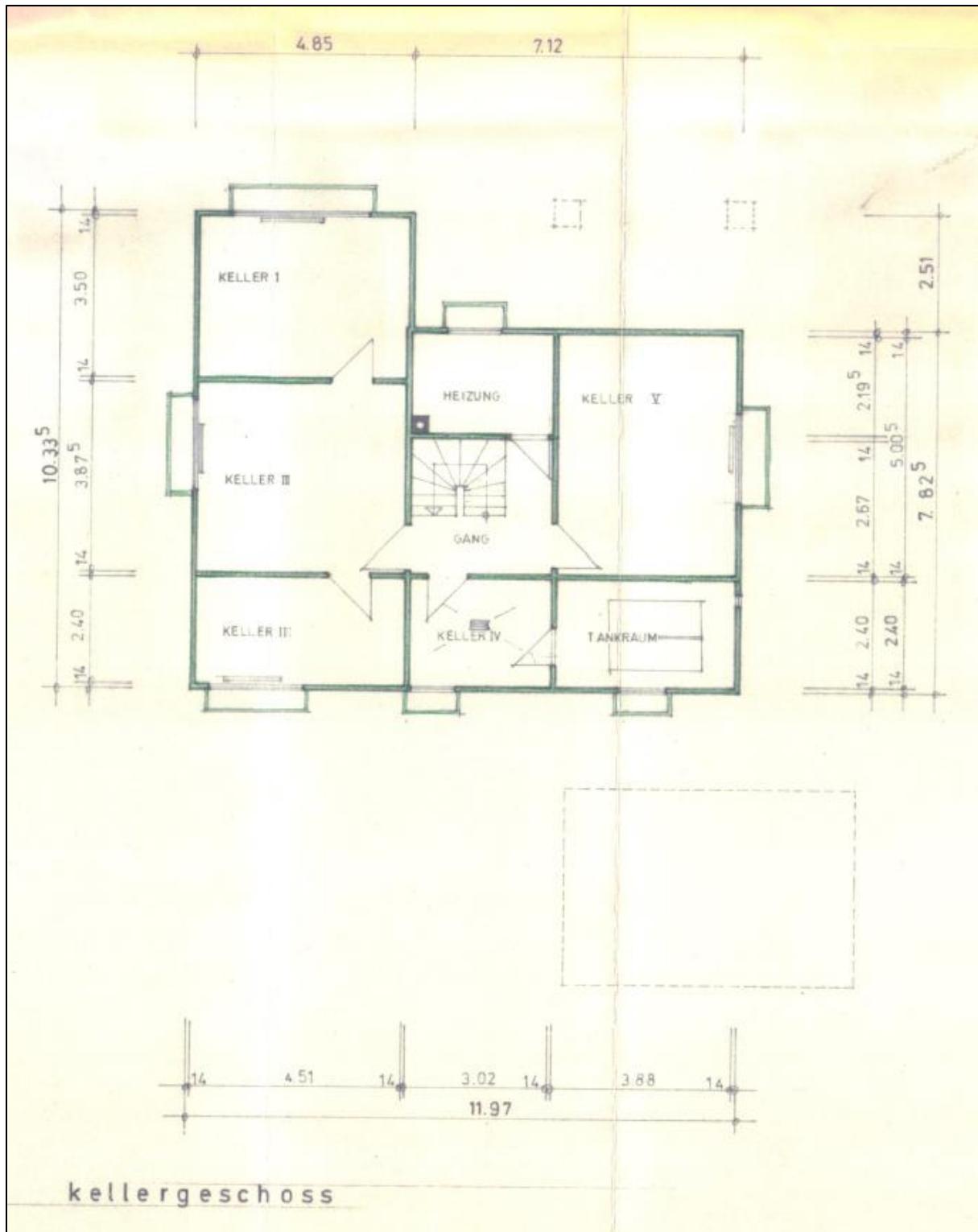
17.3 Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte





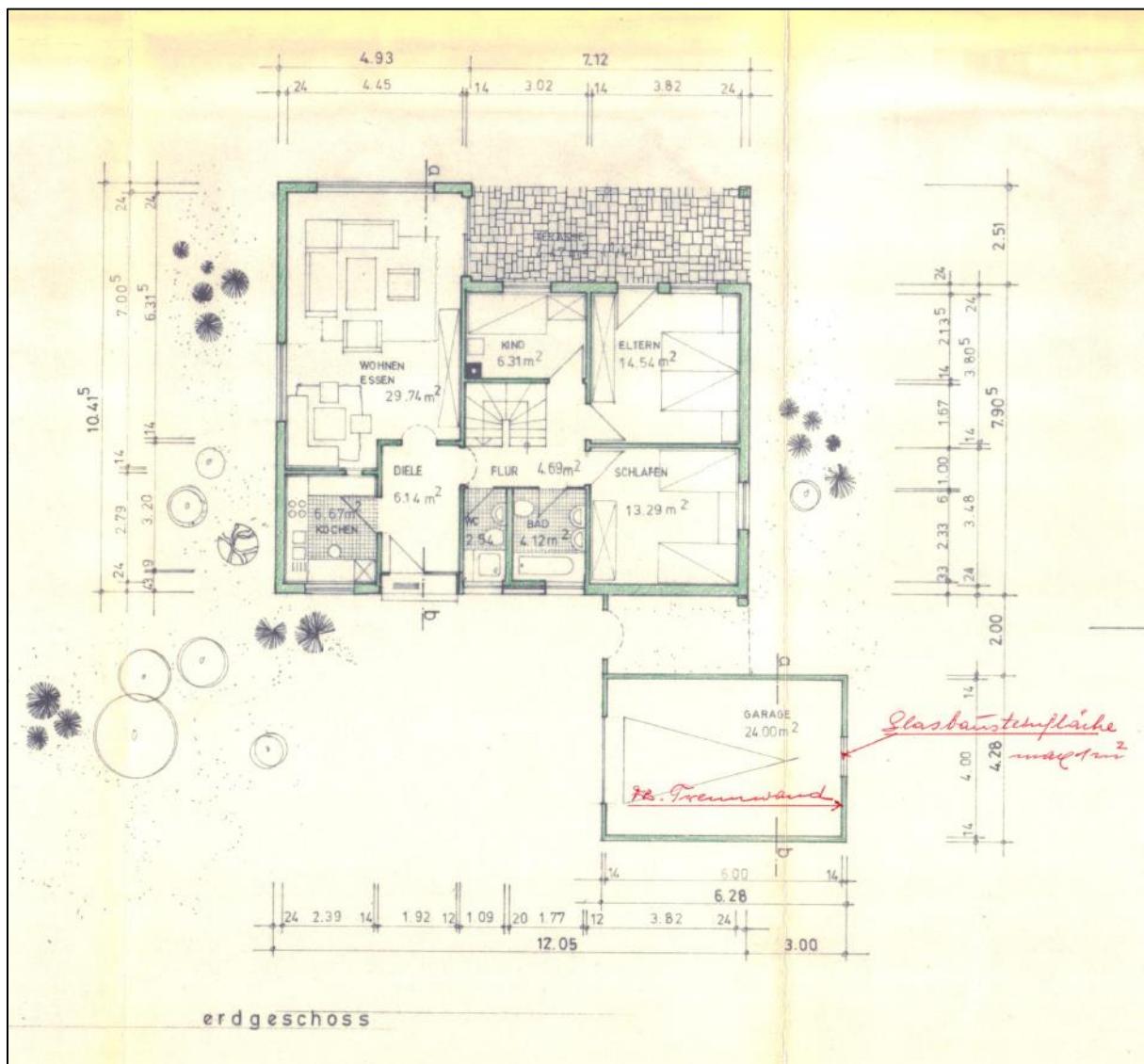
17.4 Anhang IV – Grundrisse, Ansichten und Schnitte

Grundriss Kellergeschoß



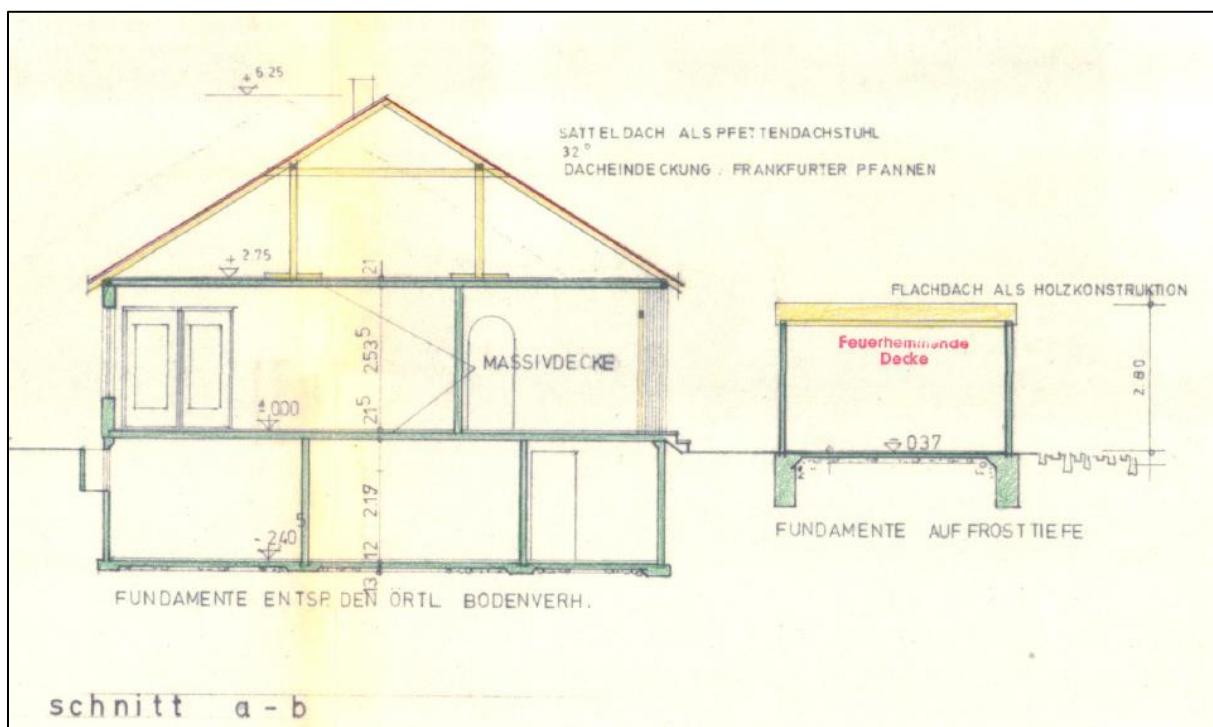


Grundriss Erdgeschoss und Garage

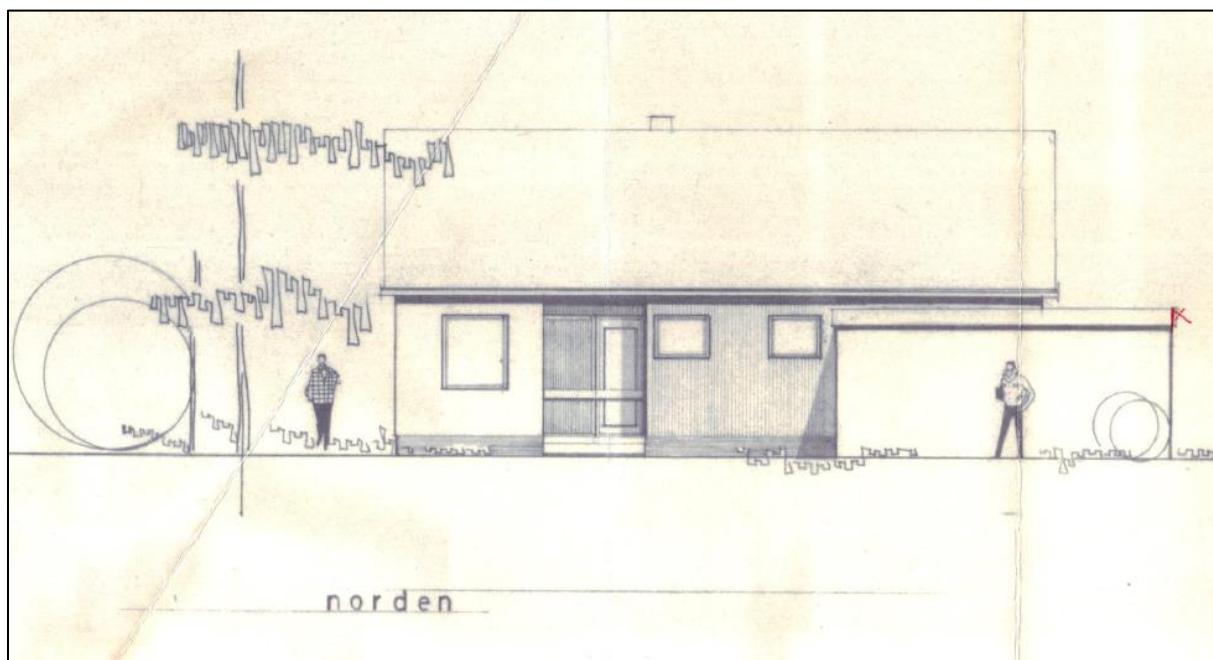




Schnitt

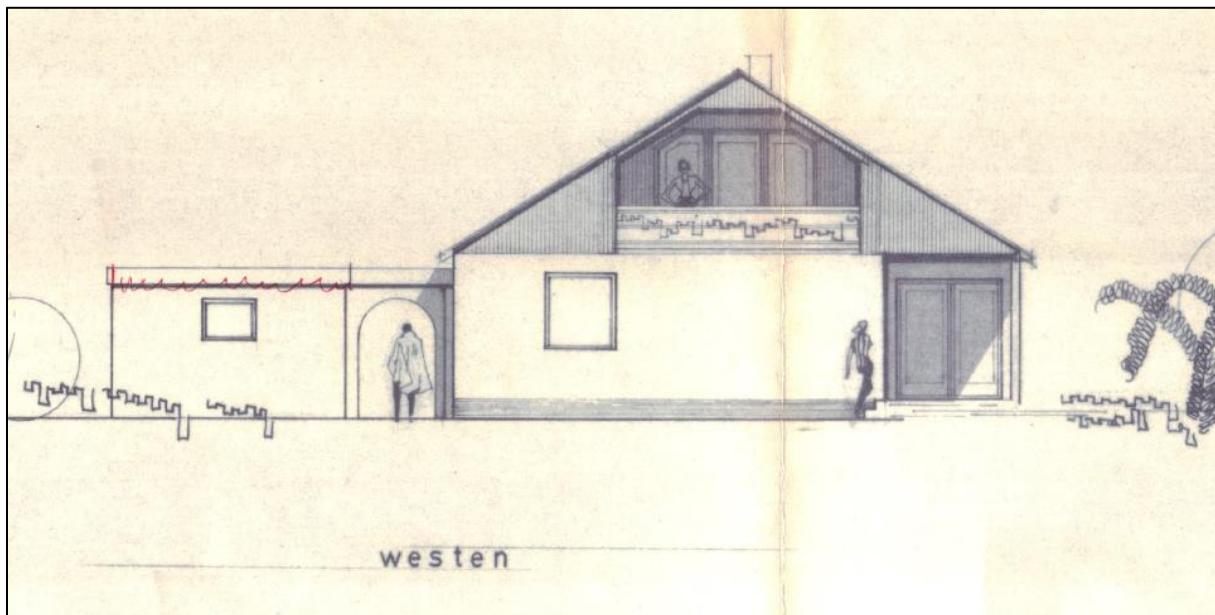


Ansicht Nord

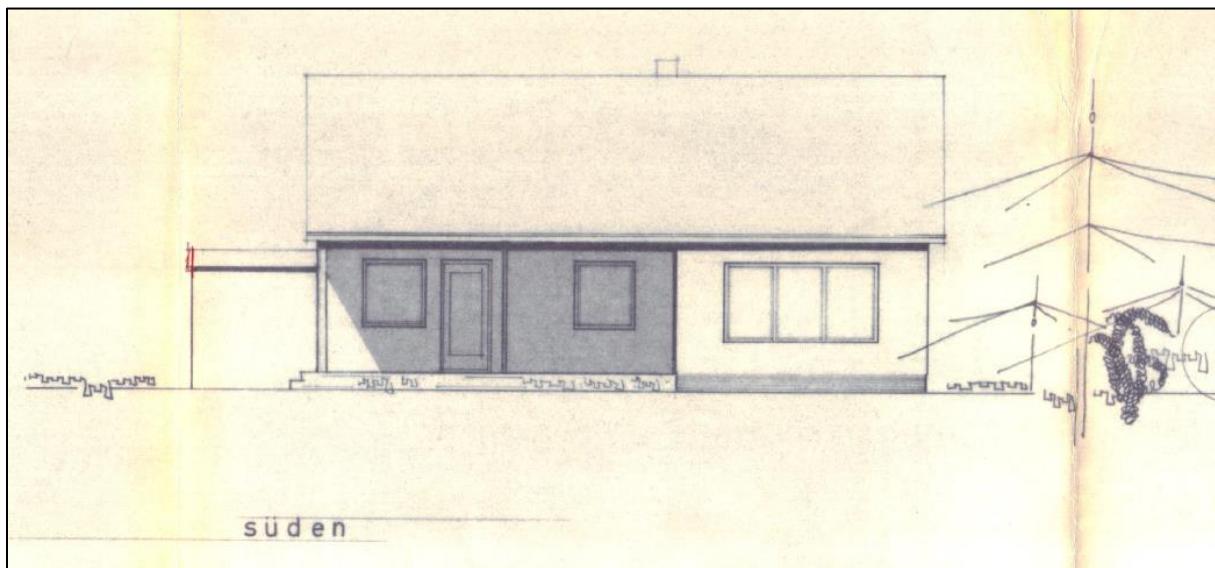




Ansicht West



Ansicht Süd

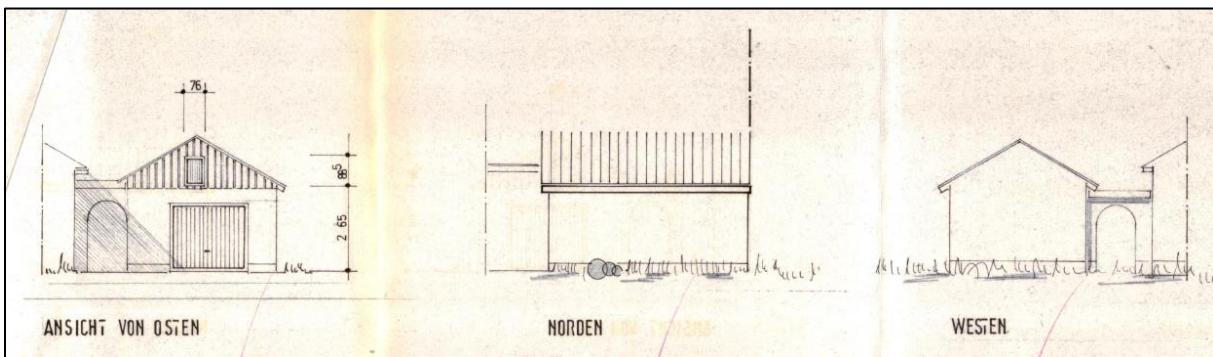




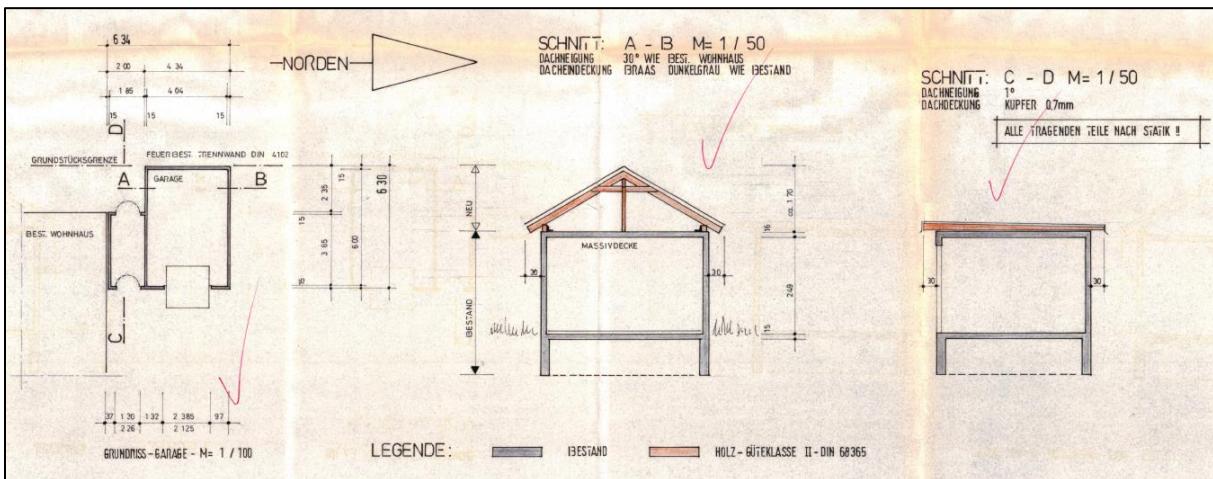
Ansicht Ost



Ansichten Garage

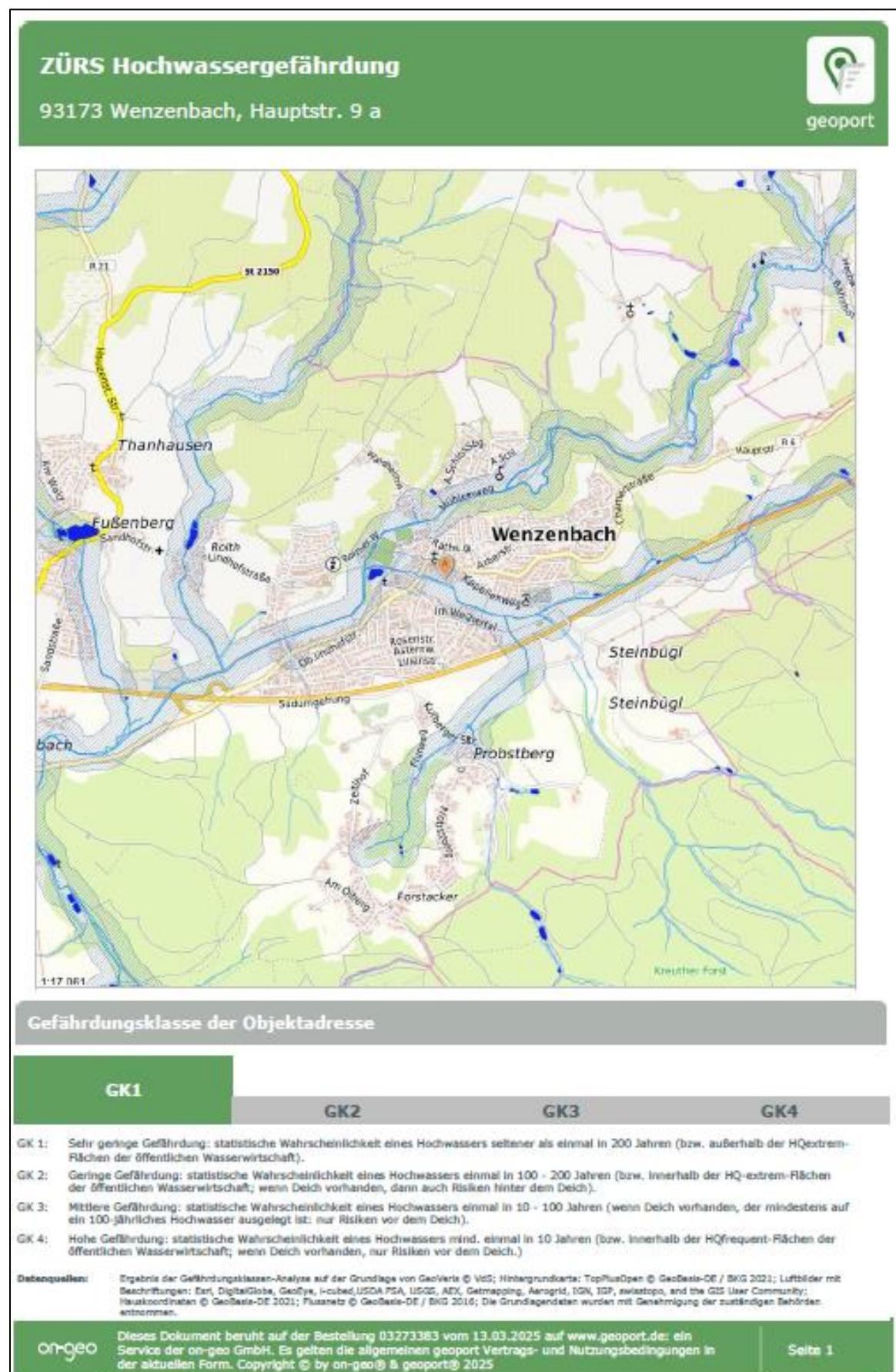


Schnitte Garage





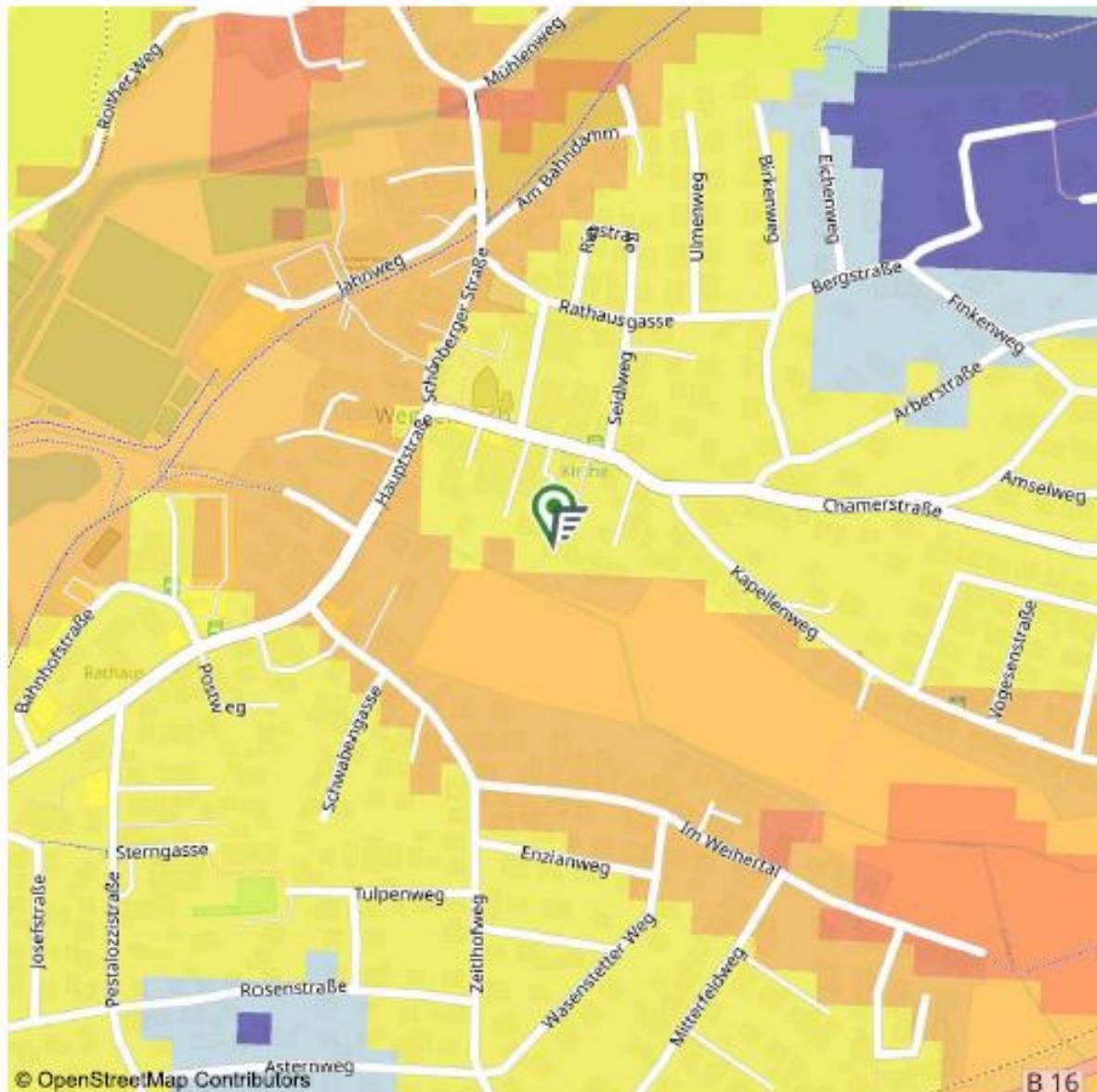
17.5 Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung





Starkregengefährdung

93173 Wenzenbach, Hauptstr. 9 a



Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark	stark	mittel	gering	sehr gering
------------	-------	--------	--------	-------------

Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschende 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: 2025 (CC BY-SA 2.)



17.6 Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgaben

Frage: Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

Antwort: Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht.

Frage: Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird das Bewertungsobjekt eigengenutzt.

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: 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 nicht vor.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Regensburg vom 20.01.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen. Auch sonst liegen keine Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung vor.

Frage: Nennen Sie Namen und Anschrift des zuständigen Kaminkehrers.

Antwort: Name und Anschrift werden separat mitgeteilt.