

GUTACHTEN

**über die Verkehrswerte von bebauten und unbebauten Grundstücken
in der Gemarkung Winzer, Stadt Regensburg, vorgetragen beim
Amtsgericht Regensburg im Grundbuch von Winzer in Blatt 1048**

Auftraggeber: **Amtsgericht Regensburg**

Abteilung für Immobilienverwertung; GZ: **4 K 21/23**
Augustenstraße 3
93049 Regensburg

Eigentümer:

Dieses Gutachten umfasst 62 Seiten und zwei Anlagen mit 41 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Originalausfertigungen vorgelegt.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Vorbemerkungen	4
1.1 Auftrag und Aufgabenstellung	5
1.2 Die Ortsbesichtigung	6
1.3 Der Qualitäts- und Wertbemessungszeitpunkt	6
1.4 Verwendete Unterlagen	6
2 Methodik der Verkehrswertermittlung	8
2.1 Bewertungsgrundsätze	8
2.2 Qualitätsstufen von Grund und Boden - Entwicklungszustand	10
2.3 Die Verkehrswertermittlung von Gebäuden und baulichen Anlagen	11
2.4 Die Bewertung des Inventarbestandes	15
3 Das Bewertungsanwesen	16
3.1 Allgemeines zu dem Bewertungsanwesen	16
3.2 Innere und äußere Verkehrslage	27
3.3 Grundstücksbeschreibung	28
3.4 Eintragungen im Liegenschaftskataster – tatsächliche Nutzung	38
3.5 Eintragungen im Grundbuch	39
3.6 Altlasten	45
4 Die Verkehrswertermittlung	46
4.1 Die Grundstücksqualität der Bewertungsflächen	46
4.2 Bodenrichtwerte und Kaufpreise von Grundstücken	47
4.3 Die Verkehrswerte der Bewertungsflächen	51
5 Der Wert des Inventars und Zubehör auf dem Grundstück	57
6 Zusammenfassung	60

Anlagen I und II

- © Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Gebrauch des (der) Auftraggeber (in) bestimmt. Die Nutzung des Gutachtens ist alleine für die Zwecke zulässig, die dem Auftrag entsprechen. Das Gutachten darf ohne schriftliche Zustimmung des Unterzeichners weder ganz noch teilweise veröffentlicht werden.

Literaturverzeichnis

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Juli 2021
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA)	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 2019: Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), 78. Auflage (Stand: 26.07.2016) Verlag C.-H. Beck, Nördlingen
HLBS	Wertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren, Heft B 79, Verlag Pflug und Feder, St. Augustin
Böttcher Roland	ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit Erläuterungen; 6. Auflage 2016, Verlag C. H. Beck, München
Gablenz Klaus	Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung; Werner Verlag, Düsseldorf 1997
Gerady/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung; 115. Aktualisierung, Stand 09/2016; Verlag C. H. Beck, München
Lippok/Korth	Abbrucharbeiten; Herausgeber: Deutscher Abbruchverband; Rudolf Müller Verlag; Köln 2004
Wolfgang Kleiber	Wertermittlungsrichtlinien (WertR); NHK 2000 (Normalherstellungskosten) und NHK 2010; WertV (Wertermittlungsverordnung); WaldR (Waldwertermittlungsrichtlinien)
Wolfgang Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung und Berücksichtigung der ImmoWertV; 8. Auflage 2016; Bundesanzeiger Verlag
Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungs- verfahren	Seminarskript von Bernd-Peter Schäfer, Justizoberamtsrat und Diplomrechtspfleger

1 Vorbemerkungen

ist alleiniger Eigentümer von sieben bebauten und unbebauten Grundstücken in der Gemarkung Winzer, Stadtgebiet Regensburg. Es handelt sich dabei um das Anwesen mit der Anschrift „Nürnberger Straße 342 in 93059 Regensburg“, Ortsteil Oberwinzer. Bei dem Anwesen handelt es sich um die Hofstelle eines Gemüsebaubetriebes bzw. um teilweise landwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen und ein Teil der Bewertungsflächen ist mit Sträuchern bzw. Gebüsch bestanden. Das Anwesen befindet sich im zentralen Bereich des Regensburger Stadtteiles Oberwinzer, im unmittelbar nördlichen Anschluss an die Nürnberger Straße, und damit im zentralen Teil des Landkreises Regensburg.

Das Amtsgericht Regensburg hat für den Grundstücksbestand in der Gemarkung Winzer ein Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet. Dem Zwangsversteigerungsverfahren mit den GZ 4 K 21/23 ist folgender Grundstücksbestand unterworfen:

GZ des ZVG-Regensburg	Gemarkung	Flurnummer	Tatsächliche Nutzung laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Lagebezeichnung laut ALB	Fläche in m ²	Grundbuch-Blattstelle
4 K 21/23	Winzer	177	2101 m ² Gärtnerei	Nähe Nürnberger Straße	2101	1048
	Winzer	177/1	62 m ² Gärtnerei	Nürnberger Straße	62	1048
	Winzer	177/2	14 m ² Gärtnerei	Nürnberger Straße	14	1048
	Winzer	177/4	2500 m ² Gärtnerei	Nürnberger Straße 342	2500	1048
	Winzer	199/6	54 m ² Gärtnerei	Nürnberger Straße	54	1048
	Winzer	199/10	29 m ² Gärtnerei	Nürnberger Straße	29	1048
	Winzer	438	2788 m ² Gärtnerei 549 m ² Gehölz	In den Weinbergen	3337	1048
-	-	-	8097 m ²	-	8097	-

Die sieben Einzelgrundstücke sind zwischen 14 m² und 3337 m² groß und die Gesamtfläche der sieben Grundstücke liegt bei 8097 m².

Die Flurstücke 177 und 177/4 sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer lfd. Nummer vorgetragen, rechtlich betrachtet handelt es sich damit bei den beiden Flurstücken um ein Grundstück.

Der Gebäudebestand befindet sich zum Großteil auf dem Flurstück 177/4. Es sind dies ein viergeschossiges Wohnhaus, ein zweigeschossiger Verkaufs- und Lagerraum, eine Scheune mit zwei in das Gebäude integrierten Lagerräumen und Anbau, eine Wagenremise und eine Garage mit Nebenraum. Der Südteil eines Folien-Gewächshauses befindet sich auf dem Flurstück 177/4 und der Nordteil des Folienhauses steht auf dem nördlich anschließenden Flurstück 177. Die Restfläche von Flurstück 177 wird landwirtschaftlich bzw. als Gemüseanbaufläche genutzt. Die Flurstücke 177/1, 177/2, 199/6 und 199/10 stellen zum Teil die Verkehrsflächen dar, über welche man von der Nürnberger Straße aus in das Anwesen einfahren kann, teilweise werden sie als Ziergartenfläche genutzt. Das ganz im Norden des Anwesens befindliche Flurstück 438 wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt, Teilflächen davon sind mit Laubgehölzen bzw. Gebüsch bestockt.

Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind stark überaltert. Beim Großteil der Gebäude liegt ein erheblicher Unterhaltungsrückstand und damit ein Sanierungsstau vor. Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude weisen auch viele Baumängel und teilweise gravierende Bauschäden auf.

Die Gebäude werden von genutzt.

Der Grundstücksbestand in der Gemarkung Winzer ist beim Amtsgericht Regensburg im Grundbuch von Winzer in Blatt 1048 vorgetragen.

1.1 Auftrag und Aufgabenstellung

Die Abteilung für Immobiliovollstreckung am Amtsgericht Regensburg (GZ: 4 K 21/23) hat den Unterzeichner schriftlich beauftragt für den beim Amtsgericht Regensburg im Grundbuch von Winzer in Blatt 1048 vorgetragen Grundbesitz ein Verkehrswertgutachten gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG zu erstellen.

Auftragsgemäß sind Zubehörstücke und Bestandteile, die von der Beschlagnahme erfasst sind und den üblichen Umfang übersteigen, getrennt zu bewerten (vgl. §§ 20 und 50 ff ZVG). Vorhandene Mieter oder Pächter sind festzustellen.

Das Gutachten soll in dreifacher Ausfertigung vorgelegt werden.

1.2 Die Ortsbesichtigung

Der Unterzeichner hat am 14. Juli 2023 von 11:00 Uhr bis 14:40 Uhr eine eingehende Ortseinsicht durchgeführt. Dabei sind die Grundstücke und die dort befindlichen Gebäude und Baulichen Anlagen besichtigt bzw. aufgenommen worden. Allerdings hat der Schuldner die Innenbesichtigung des Wohnhauses untersagt.

Der Schuldner und die Gläubiger wurden über ihre anwaltlichen Vertretungen schriftlich zum Ortstermin geladen.

An der Ortseinsicht haben folgende Personen teilgenommen:

-
-
-
-
-
-
-
- Der Unterzeichner

1.3 Der Qualitäts- und Wertbemessungszeitpunkt

Der maßgebliche Stichtag für die Qualitäts- und Wertbemessung des Grundstücksbestandes ist der 14. Juli 2023, der Tag der Ortseinsicht.

1.4. Verwendete Unterlagen

Zur Durchführung des Auftrages wurden dem Unterzeichner folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. von ihm verwendet:

- Topographische Kartenausschnitte für den Bereich der Gemarkung Winzer und Umgebung in verschiedenen Maßstäben
- Lagepläne (Flurkarten) für die Bewertungsflächen in den Maßstäben 1:500 bis 1:3000
- Ortholuftbildaufnahmen von den Bewertungsflächen vom 06.07.2021 - Auszüge aus dem integrierten Bayerischen Landwirtschaftsinformationssystem (iBALIS) und aus dem Bayern-Atlas-Plus
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster – Flurstücks- und Eigentümernachweise nach Bestandsblatt Grundbuch mit Beschrieb – Winzer Blatt 1048
- Auszüge aus dem Grundbuch von Winzer Blatt 1048 (Ausdruck vom 01.06.2023)
- Diverse Auszüge aus den Grundakten zum Grundbuch von Winzer Blatt 1048
- Auszug aus dem Regionalplan der Regierung der Oberpfalz - Region 11 (Oberpfalz Süd)
- Diverse Landkarten und topographische Karten in verschiedenen Maßstäben
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan (= FNP) mit Entwicklungssatzung der Stadt Regensburg für den Bereich des Ortsteiles Oberwinzer und Umgebung
- Auszug aus der Ortsabrandungssatzung der Stadt Regensburg für Oberwinzer
- Schriftliche Mitteilungen der Stadt Regensburg (Stadtkämmerei) über den Erschließungszustand der Grundstücke, die bereits veranlagten Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sowie eine mögliche Bebaubarkeit der bebauten und noch unbebauten Grundstücksbereiche
- Diverse Unterlagen vom Bauordnungsamt der Stadt Regensburg zu Bauanträgen für zwei Mehrfamilienhäuser und vier Doppelhäuser auf den Flurstücken 177/4 und 177 (Bauanträge, Baubeschreibung, Grundriss- und Schnitzzeichnungen, etc.)
- Auszüge aus den Kaufpreissammlungen und den Richtwertübersichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Stadt Regensburg und des Landkreises Regensburg für verschiedene Qualitätsstufen von Grund und Boden

Informationen über vergleichbare Grundstücke bezüglich Lage, Nutzung, Größe und den Verkaufswerten wurden über die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Stadt Regensburg und des Landkreises Regensburg ermittelt.

2 Methodik der Verkehrswertermittlung

2.1 Bewertungsgrundsätze

Bei der Einzelbewertung (Verkehrswertermittlung) von Grundstücken im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens ist der Liquidationswert zu ermitteln¹. Die Einzelbewertung setzt voraus, dass eine Einzelveräußerung rechtlich zulässig ist (vgl. § 9 Grundstücksverkehrsgesetz) und dies vom Marktgeschehen her auch möglich ist. Dies ist hier der Fall.

Für die Wertermittlung von Grundstücken sind die Bewertungskriterien im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) enthalten. Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

Nach § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert anhand des Vergleichs-, Sach- oder des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Er kann auch aus einer Kombination der einzelnen Verfahren hergeleitet werden. Auch bei der Anwendung des Sach- oder Ertragswertverfahrens ist der Bodenwert unbebauter Grundstücke in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). Das Vergleichswertverfahren ist die gängige Methode zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

Nach der ImmoWertV ist auch der Bodenwert von bebauten oder bebaubaren Grundstücken getrennt vom Gebäudewert nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Falls für derartige Flächen keine Vergleichspreise vorliegen, ist dieser Wert aus anderen geeigneten Werten abzuleiten.

¹ Landwirtschaftliche Taxationslehre (3. Auflage) - Manfred Köhne a.a.O. Seite 264 ff und Seite 275 ff

Im Vergleichswertverfahren sind Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken zu verwenden, die bezüglich der wertbestimmenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück weitgehend übereinstimmen (§ 15 ImmoWertV). Zur Ermittlung des Bodenwertes können auch geeignete Richtwerte und/oder Vergleichsfaktoren anstelle von Verkaufspreisen verwendet werden (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV). Für Grundstücke mit höheren Qualitäten (Bau- und Rohbauland) als die der Land- und Forstwirtschaft werden solche Richtwerte von den Gutachterausschüssen an den betreffenden Landratsämtern erstellt. Auch im vorliegenden Fall wird darauf zurückgegriffen.

Da die Gutachterausschüsse der Stadt Regensburg und des Landkreises Regensburg auch Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen ermittelt haben, werden für die Verkehrswertermittlung neben den Kaufpreisen auch die Bodenrichtwerte mit einbezogen.

Die wertbeeinflussenden Lasten und Rechte von Grundstücken erläutert Punkt 2.1.3 der Land R19 näher:

„Zu den wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen zählen insbesondere Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (u. a. Leitungsrechte, Wege-rechte, Überfahrtsrechte, Nießbrauch, Altenteilrechte, Wohnrechte), Abbaurechte, Miet- und Pachtrechte oder Baulisten und naturschutzrechtliche Auflagen. Die Rechte und Belastungen können sich je nach Art und Umfang auf den Verkehrswert des Grundstücks unterschiedlich auswirken. Die Auswirkungen sind festzustellen und gemäß den Ausführungen zu den sonstigen Entschädigungen für die Eintragung von Dienstbarkeiten (s. Nr. 5.1) zu berücksichtigen.“

Da eine Bewertung in einem Vollstreckungsverfahren lastenfrei zu erfolgen hat, also die Eintragungen im Grundbuch unberücksichtigt bleiben sollen, wird der finanzielle Wert der Belastung bei der Verkehrswertermittlung nicht in Ansatz gebracht. Rein informativ wird aber der finanzielle Wert der grundbuchmäßigen Belastungen, das heißt deren Auswirkungen bzw. Einschränkungen auf die Nutzung bzw. Bewirtschaftung des Grundstücks, dargestellt.

Bei ldw. Flächen und vermieteten Objekten sind zudem die Pachtverhältnisse und hier insbesondere die Länge der Restpachtdauer zu berücksichtigen. Ist das Grundstück einem Mieter oder Pächter überlassen, so finden die Vorschriften der §§ 571 ff BGB nach Maßgabe der §§ 57 a 57 b ZVG entsprechende Anwendung.

So heißt es in § 57 a ZVG:

„Der Ersteher ist berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist.“.

Das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gemäß § 57 a ZVG ist beschränkt durch die Kündigungsschutzbestimmungen des Mieters. Die Wirkung des Sonderkündigungsrechts nach § 57 a ZVG besteht somit nur darin, dass es die vertragliche Kündigungsfrist auf die gesetzliche Kündigungsfrist abkürzt.

2.2 Entwicklungsstufen von Grund und Boden - Entwicklungszustand

Nach § 3 der ImmoWertV (Stand: 19. Juli 2021) werden folgende Entwicklungsstufen von Grund und Boden unterschieden:

1) Flächen der Land - und Forstwirtschaft

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

2) Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

3) Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

4) Baureifes Land

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

5) Sonstige Flächen

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Vor Erlass der ImmoWertV wurde bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft (1) in der einschlägigen Fachliteratur noch unterschieden in einerseits reines Agrarland und andererseits höherwertiges² oder begünstigtes³ Agrarland.

2.3 Die Verkehrswertermittlung von Gebäuden und Baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte für Wohn- und Betriebsgebäude sowie Bauliche Anlagen ist grundsätzlich das Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren zulässig. In der Regel liegt allerdings nur eine sehr geringe Anzahl oder oft gar keine Kaufpreise für veräußerte Betriebsgebäude vor, so dass auch die Anwendung des Sach- und/oder Ertragswertverfahrens zweckmäßig ist.

²Höherwertiges Land - H. Bruns, Schriftenreihe des HLBS - Beispiele der agraren Taxation - Heft 13, Verlag Pflug und Feder

³Landwirtschaftliche Taxationslehre - M. Köhne, Paul Parey - Verlag - 2. Auflage, Hamburg 1993

Das Sachwertverfahren ist das am häufigsten angewendete und oftmals auch zweckmäßigeste Verfahren zur Verkehrswertermittlung von Betriebsgebäuden, zumindest sofern es sich nicht um ein reines Ertragswertobjekt handelt. Die Gebäudewertermittlung erfolgt hierbei nach §§ 21 bis 23 der ImmoWertV.

In § 21 Abs. 1 heißt es dazu:

- (1) „Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Abs. 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.“
- (2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.
- (3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.
Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.“

Bei Gebäuden ist zunächst nach DIN 277 (Ausgabe Juni 1987) die Bruttogrundfläche (= BGF) in m^2 und/oder der Bruttonrauminhalt (= BRI) in m^3 zu ermitteln. Die BGF wird dann mit den entsprechenden Quadratmeterpreisen der für die damalige Zeit typischen Bauweise und Ansprüchen an die Wirtschaftsgebäude und unter Berücksichtigung des jeweiligen Baukostenindexes auf der Basis der NHK 2010⁴ multipliziert. Alternativ dazu kann der umbaute Raum (BRI) mit den entsprechenden Raummeterpreisen der für die damalige Zeit typischen Bauweise und Ansprüchen der Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf der Basis von 1980⁵ (Ross/Brachmann) oder später (z. B. 2000 oder 2010 - NHK) multipliziert werden. Die BGF wie der BRI umfassen die Gebäudekonstruktion und die Gesamtausstattung (innen und außen) des Gebäudes.

⁴ Bundesministerium für das Bauwesen - „Zeitgemäße Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung 2010“

⁵ Roß/Brachmann - „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“

Dabei müssen beim Ansatz der Quadrat- wie der Raummeterpreise Anpassungen vorgenommen werden. Diese sollen die Bauart, Bauausführung und Ausstattung im Innen- und Außenbereich berücksichtigen. Zum Bauwert (Basis 1980, 2000, 2010 oder später - entsprechender Baukostenindex) sind die Baunebenkosten (Planungskosten, Genehmigungskosten, etc.) sowie besondere Bauteile hinzu zu zählen. Aus der Summe ergeben sich z. B. die „Normalherstellungskosten 2010“ oder mit dem zum Bewertungszeitpunkt gültigen Baupreisindex multipliziert spätere Normalherstellungsosten. Zusätzlich fließen bei der Berechnung Korrekturfaktoren für verschiedene Bundesländer, Ortsgrößen, Grundrissarten, Wohnungsgrößen bei Wohngebäuden bzw. Unterbau für Betriebsgebäude oder Werkhallen, etc. mit ein (NHK 2000). Daraus ergibt sich der Neubauwert zum Bewertungsstichtag.

Technische und/oder wirtschaftliche Wertminderungen, soweit diese in Betracht kommen, bzw. Baumängel oder Bauschäden werden durch einen Abschlag berücksichtigt. Die wirtschaftliche Wertminderung beinhaltet Abschläge für zeitbedingte Baugestaltung, überdimensionierte Raumgrößen und -höhen, umständlichen Gebäudeaufbau und Zweckentfremdungen. Hierbei wird also der Aufwand berücksichtigt, der notwendig wäre, um das Gebäude dem technischen Fortschritt anzupassen, sofern dies überhaupt möglich ist (z. B. nicht bei zu geringen Raum- und/oder Einfahrthöhen, eingezogenen Stützen). Diese Korrektur hat nichts mit dem Substanzwert zu tun, sondern lediglich mit der Funktionsfähigkeit des Gebäudes. Von Interesse ist bei der Wertermittlung nicht das tatsächliche Baujahr, sondern die zu erwartende Restnutzungsdauer am Stichtag.

Alternativ bzw. ergänzend zum Sachwert kann auch der Ertragswert eines Objektes ermittelt werden, sofern das oder die Gebäude auch tatsächlich noch nutz- bzw. vermietbar sind. Dies erfolgt auf Basis möglicher Mieterträge abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Daraus lässt sich die Verzinsung des eingesetzten Kapitals ableiten, womit der Ertragswert eines Objektes (Gebäudeertragswert) eine kaufmännische Kenngröße darstellt, welche v. a. für den gewerblichen Bereich und tatsächlich vermietete Objekte eine hohe Aussagekraft hat.

Lässt sich im derzeitigen Zustand aus der Nutzung der Gebäude kein Ertrag erzielen, bleibt u. U. nur ein Abbruch des/der Gebäude, um den Boden optimal nutzen zu können. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn hohe Boden- bzw. Baulandpreise vorliegen, gegebenenfalls auch aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, welcher der jeweilige Eigentümer unterliegt. In diesem Fall sind die Abbruchkosten beim Bodenwert mindernd zu berücksichtigen. Diese Aussage gilt nur für Gebäude, die nicht durch Denkmalschutzaflagen (Einzelgebäude oder Ensembleschutz) geschützt sind.

Entscheidend für den Wert eines Gebäudes bzw. eines bebauten Grundstücks ist letztlich, in welchem Allgemeinzustand es sich befindet und welche Nutzungsmöglichkeiten es für dieses Gebäude noch gibt. Diese Nutzungsmöglichkeiten müssen nicht der bisherigen Bestimmung des Gebäudes entsprechen, sofern nicht planungsrechtliche Umstände gegen eine Umnutzung sprechen (Flächennutzungs- und/oder Bebauungsplan bzw. Baunutzungsverordnung).

Maßgebend für die Wertfeststellung ist letztlich, ob der Gebäudebestand wirtschaftlich und/oder technisch noch nutzbar ist, ob für die Gebäude ein Bestandsschutz vorliegt und ob für das zu bewertende Objekt eine ausreichende Nachfrage am Grundstücksmarkt besteht. Da die wirtschaftliche bzw. technische Nutzbarkeit für den Großteil der Betriebsgebäude nicht mehr gegeben ist und die Betriebsgebäude einen außerordentlich hohen Unterhaltungsrückstand bzw. Reparaturstau aufweisen, werden für diese wirtschaftlich nicht mehr nutzbaren Gebäude Abbruch- und Entsorgungskosten angesetzt, zumal für den bebaubaren Grundstücken sehr hohe Boden- bzw. Baulandpreise vorliegen.

Der Schuldner hat einer Innenbesichtigung des Wohnhauses nicht zugestimmt. Das nach Angaben des Schuldners im Jahr 1956 erbaute Wohnhaus mit der Hs.Nr. 342 weist dem äußeren Eindruck zufolge ebenfalls einen großen Unterhaltungsrückstand bzw. Reparaturstau auf. Da es genehmigungsfähige Bauanträge für zwei Mehrfamilienhäuser und vier Doppelhäuser auf den Flurstücken 177/4 und 177 gibt und das Wohnhaus bereits ein Alter von rund 67 Jahren aufweist, werden auch für das Wohnhaus mit der Hs.Nr. 342 Abbruch- und Entsorgungskosten angesetzt.

2.4. Die Bewertung des Inventarbestandes

In einem Vollstreckungsverfahren sind Zubehörstücke und Bestandteile, die von der Beschlagnahme erfasst sind und den üblichen Umfang übersteigen, getrennt zu bewerten (→ §§ 20, 21 und 55 ZVG sowie §§ 98 und 1120 BGB). Diese Aussage bezieht sich insbesondere auf nicht mit dem Grundstück verbundene Inventarbestandteile (z. B. Geräte, Maschinen, Baustoffe, Vorräte, Tierbestände, besondere Einrichtungsgegenstände, etc.).

Zubehörstücke und Bestandteile befanden sich zum Zeitpunkt der Ortseinsicht auf den Flurstücken 177 und 177/4, es sind dies vorwiegend landwirtschaftliche Maschinen und Geräte für den Gemüseanbau.

Als Bauliche Anlagen gelten Inventare, die sich auf dem Grundstück befinden oder in/am Gebäude erstellt bzw. montiert sind. Eine in das Dach integrierte Warmwasser-Solaranlage und/oder PV-Anlage ist Bestandteil des Gebäudes, auf dem Dach oder an der Außenwand montierte Anlagen hingegen zählen als Bauliche Anlagen, weil diese jederzeit wieder abmontiert und andernorts aufgebaut werden können. Auch eine freistehende, nicht mit den anderen Gebäuden verbundene Fertiggarage ist als Bauliche Anlage zu betrachten und somit als Inventarbestandteil zu bewerten.

3 Das Bewertungsanwesen

3.1 Allgemeines zum Bewertungsanwesen

Das Bewertungsanwesen mit der postalischen Anschrift „Nürnbergerstraße 342 in 93059 Regensburg“ befindet sich im zentralen Bereich des Regensburger Stadtteiles Oberwinzer. Bei dem Anwesen handelt es sich um die Hofstelle eines Gemüsebaubetriebes bzw. um teilweise landwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen im unmittelbar nördlichen Anschluss an die Nürnberger Straße. Über die Nürnberger Straße ist das Anwesen bzw. der zugehörige Grundstücksbestand verkehrsmäßig erschlossen. Der südliche Teil des Grundstückskomplexes ist mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaut und die restlichen Grundstücksbereiche werden landwirtschaftlich genutzt bzw. kleine Teilbereiche sind mit Gebüsch bzw. Sträuchern bestanden.

Der nur einige hundert Einwohner zählende und überwiegend noch ländlich geprägte Stadtteil Oberwinzer befindet sich am nordwestlichen Rand des Stadtgebiets von Regensburg und damit im zentralen Teil des Landkreises Regensburg. Das Bewertungsanwesen liegt rund 2,5 km Luftlinie bzw. Wegstrecke vom westlichen Stadtrand entfernt und zum Stadtzentrum sind es etwa 4,5 km Wegstrecke. Der Stadtteil Oberwinzer ist über die Nürnberger Straße bzw. die vierspurig ausgebauete Frankenstraße verkehrsmäßig sehr gut an die Stadt Regensburg und auch an das überörtliche Straßennetz (A 3, A 93, B 15, St 2660, usw.) angebunden.

Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude befinden sich zum überwiegenden Teil auf dem Flurstück 177/4. Auf dem direkt nördlich anschließenden Flurstück 177 befindet sich noch ein Teil eines Folienhauses. Die Flurstücke 177/1, 177/2, 199/6 und 199/10 stellen Verkehrsflächen dar, ein kleiner Teil davon wird als Ziergarten genutzt. Nach Norden hin wird der Grundstückskomplex durch das überwiegend landwirtschaftlich genutzte bzw. zu einem geringen Teil mit Gebüsch bestandene Flurstück 438 abgegrenzt.

Bis auf einen kleinen Teil im Nordosten von Flurstück 438 sind alle Grundstücksgrenzen abgemarkt und durch Grenzzeichen (Grenzsteine) markiert.

Natürliche und wirtschaftliche Ertragsbedingungen der Landwirtschaftsflächen

Der nördliche Teil von Flurstück 177/4, das Flurstück 177 und der Großteil von Flurstück 438 werden landwirtschaftlich bzw. als Gemüseanbauflächen genutzt. Bei den Flurstücken 177 und 177/4 ist im Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) die Bodenart Lehm mit der Ackerzahl 66 aufgeführt, entstanden aus Verwitterung, und die Zustandsstufe liegt jeweils bei 3. Beim Flurstück 438 liegt ebenfalls fast nur ein Lehmboden vor, die Ackerzahlen schwanken hier allerdings von 33 bis 54 (\varnothing 53,79) und die Zustandsstufe liegt bei 4.

Dem besten Boden Deutschlands ist zum Vergleich die Acker- bzw. Grünlandzahl 100 zugeordnet. Die landwirtschaftlichen Flächenbereiche liegen bezüglich der Bonität und damit der Ertragsfähigkeit über dem Durchschnitt aller Ackerflächen in der Gemarkung Winzer (\varnothing 42,7) bzw. des gesamten Landkreises Regensburg (\varnothing 47,19).

Der vorherrschende Bodentyp ist wahrscheinlich eine nährstoffreiche Braunerde, welche vor allem im tiefer gelegenen Grundstücksbereich der Flurstücke 177/4 und 177 tiefgründig und damit gut durchwurzelbar ist.

Schutzgebietsauflagen

Das gesamte Flurstück 438 und die nördliche Grundstückshälfte von Flurstück 177 sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Donaulandschaft mit Winzerer Höhen“ (siehe Anlage I, Blatt 10).

Der nördlichste, mit Gebüsch bestockte Grundstücksbereich von Flurstück 438 ist seit dem 23.08.2007 bei der Unteren Naturschutzbehörde als Biotope kartiert (siehe Anlage I, Blatt 11). In der Biotopbeschreibung wird dieser Grundstücksbereich als ein „Hochwertiger Biotopkomplex an den Winzerer Höhen mit mageren Altgrasbeständen und Grünlandbrache“ bezeichnet.

Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefahr

Der Südteil von Flurstück 177/4 und die südlich daran anschließenden Flurstücke 177/1, 177/2, 199/6 und 199/10, wie im Übrigen der gesamte südliche Teil der Ortschaft Oberwinzer, liegen in einem amtlich gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Der Bereich der Ortschaft Oberwinzer und damit auch der Südteil von Flurstück 177/4 und die südlich daran anschließenden Flurstücke 177/1, 177/2, 199/6 und 199/10 liegen in einem „ausgedeichten Bereich“ bzw. einem „geschützten Gebiet“, das durch einen Damm vor einem sogenannten „Hundertjährigen Hochwasser“ (HQ 100) bzw. vor Überschwemmung geschützt wird. Die Bezeichnung HQ 100 besagt, dass sich ein derartiges Hochwasserereignis ungefähr einmal in hundert Jahren ereignet. Sofern diese durch Dämme bzw. Deiche geschützten Bereiche tatsächlich überschwemmt werden sollten, z. B. infolge eines Dammbruchs oder dem Überlaufen von Wasser über die Dämme/Deiche, haben die Grundstückseigentümer, deren Flächen innerhalb des ausgedeichten Bereichs und damit im geschützten Gebiet liegen, keinen Anspruch auf Entschädigung. Dies gilt sowohl für Gebäude und Bauliche Anlagen die dort künftig errichtet werden, aber auch für Gebäude und Bauliche Anlagen die sich dort bereits befinden. Der Großteil des mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebauten Südteiles von Flurstück 177/4 und die südlich daran anschließenden Flurstücke 177/1, 177/2, 199/6 und 199/10 liegen im Bereich von Hochwassergefährdungsflächen der Kategorie HQ 100 extrem. Diese Flächenbereiche sind durch Deiche geschützt, werden aber bei einem Extremhochwasser der Kategorie HQ 100 extrem bzw. bei einem Deichbruch bis zu einer Tiefe von etwa 0,50 m überschwemmt (siehe Details hierzu in der Anlage I, Blatt 9).

Grund- und Allgemeinversorgung, Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Regensburg zählt derzeit etwa 157500 Einwohner. Verteilt über das gesamte Stadtgebiet gibt es alle Formen von allgemein- und berufsfachspezifischen Schulen, Fachhoch- und Hochschulen, Krankenhäuser, Universitätsklinik sowie alle Arten von Behörden. Die exponierte Lage am nördlichen Rand des Donautales, angrenzend an die Mittelgebirgslage „Oberpfälzer Jura“ bietet ausgiebige Freizeitmöglichkeiten.

Mit Haupt- bzw. Nebenwohnsitz gemeldete Personen im Bewertungsanwesen

Nach Mitteilung der Stadt Regensburg sind folgende Personen mit Hauptwohnsitz im Wohnhaus mit der Anschrift Nürnbergerstraße 342 in 93059 Regensburg gemeldet:

-

Nutzung der Grundstücke, Miet- und/oder Pachtverträge

Nach Auskunft von _____ sind die Gebäude nicht vermietet, auch nicht Teile davon. Auch die landwirtschaftlich genutzten Grundstücksbereiche der Flurstücke 177, 177/4 und 438 werden selbst genutzt.

Kaminkehrer

Zuständiger Kaminkehrer für das Anwesen Nürnbergerstraße 342 in 93059 Regensburg ist

Nach Auskunft von _____ darf er aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Auskünfte zu den in den Wohn- und Betriebsgebäuden befindlichen Feuerstätten erteilen.

Den Feststellungen der Ortseinsicht zufolge sind im Wohnhaus zwei gemauerte Kamine vorhanden und an der Nordwestseite des Hauses befindet sich ein an der Außenwand befestigter, gedämmter Kamin aus Chrom-Nickelstahl. Welche Heizungsanlagen bzw. Feuerstätten an die Kamine angeschlossen sind und mit welchen Heizstoffen die Heizungsanlage(n) betrieben werden, ist nicht bekannt. Es ist auch nicht bekannt, ob es bezüglich der Feuerstätten eine Mängelanzeige oder behördliche Auflagen gibt.

Energieausweis bzw. Energiepass

Nach Angaben des Schuldners liegt für das Wohnhaus weder ein Energieausweis noch ein Energiepass vor.

Gewerbebetrieb

Nach Mitteilung der Stadt Regensburg (Amt für Öffentliche Ordnung und Straßenverkehr) ist für das Anwesen mit der Anschrift Nürnbergerstraße 342 in 93059 Regensburg und/oder eine dort lebende Person kein Gewerbe angemeldet.

Planungsrechtliche Situation des Grundstücksbestandes

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Regensburg ist der Bereich der Flurstücke 177/1, 177/2, 177/4, 199/6, 199/10 und der Südteil von Flurstück 177, heißt etwa der Bereich, der mit dem Folienhaus bebaut ist, als Dorfgebiet bzw. Mischgebiet-Dorf (MD-Fläche⁶) vorgetragen. Der Flächennutzungsplan wurde letztmals am 24.10.2019 geändert und hat somit in der beschriebenen Form Rechtskraft erlangt. Der unbebaute Nordteil von Flurstück 177 und das Flurstück 438 sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt. Die Stadt Regensburg hat dies bezüglich die Entwicklungssatzung Oberwinzer erlassen, die am 19.04.2021 Rechtskraft erlangt hat. Flurkarten bzw. Lageplanausschnitte zum Flächennutzungsplan sowie zur Entwicklungssatzung Oberwinzer sind in den Anlage I, Blatt 12 und 13 dargestellt.

Mit der von der Stadt Regensburg erlassenen Entwicklungssatzung (gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch⁷) wird ein ca. 410 m langer und etwa 40 m bis 65 m breiter Streifen nördlich der Nürnberger Straße aus dem bisherigen Außenbereich in den (bebauten) Innenbereich einbezogen und damit die Voraussetzung für eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung geschaffen. Bestandteil der Entwicklungssatzung sind demnach auch die Flurstücke 177/1, 177/2, 177/4, 199/6, 199/10 und der Südteil von Flurstück 177.

⁶ MD-Fläche = Dorfgebiet gemäß §§ 1 und 5 der BauNVO (Baunutzungsverordnung)

⁷ Baurecht gemäß § 34 Baugesetzbuch: Für viele bebaute Bereiche der Städte und Gemeinden existieren keine Bebauungspläne. Trotzdem ist es möglich in diesen so genannten 34er-Gebieten (im Zusammenhang bebaute Gebiete) zu bauen. Eine Bebauung ist dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der Bebauung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die umliegende Bebauung einfügt. Das heißt, das geplante Gebäude muss vom Baustil, der Größe und der Anordnung auf dem Grundstück zur Straße in das Umfeld passen. Das Einvernehmen der Stadt/Gemeinde ist zwingend einzuholen. Ge-regelt ist diese Möglichkeit des Baurechts im § 34 BauGB. Daher auch der Name. Die Einschätzung, inwieweit sich ein geplantes Vorhaben in die umliegende Bebauung einfügt, ist regelmäßig eine Ermessensentscheidung der Genehmigungsbehörde (Bauamt Landratsamt bzw. Bauordnungsamt der Stadt).

Gebäudebestand, Bestandsschutz und bauliche Nutzbarkeit des Grundstücksbestandes

Der auf dem Hofstellenanwesen befindliche Gebäudebestand befindet sich zum Großteil auf dem Flurstück 177/4. Es sind dies ein viergeschossiges Wohnhaus, ein zweigeschossiger Verkaufs- und Lagerraum, eine Scheune mit zwei in das Gebäude integrierten Lagerräumen und Anbau, eine Wagenremise und eine Garage mit Nebenraum. Der Südteil eines Folien-Gewächshauses befindet sich auf dem Flurstück 177/4 und der Nordteil des Folienhauses steht auf dem nördlich anschließenden Flurstück 177. Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind stark überaltert, beim Großteil der Gebäude liegt ein erheblicher Unterhaltungsrückstand und damit ein Sanierungsstau vor. Vor allem die Wirtschaftsgebäude weisen viele Baumängel und teilweise gravierende Bauschäden auf und aufgrund des äußersten Eindrucks ist dies vermutlich auch beim Wohnhaus der Fall. Die technische bzw. wirtschaftliche Nutzbarkeit der Wirtschaftsgebäude ist nicht mehr bzw. nur noch bedingt gegeben.

Im Spätherbst 2022 sind mehrere Bauanträge zur Bebauung der Flurstücke 177/1, 177/2, 177/4, 199/6, 199/10 und des Südteils von Flurstück 177 gestellt worden. Eine Bauträgergesellschaft hat mehrere Bauanträge zur Bebauung des vorgenannten Grundstücksbestandes mit insgesamt zwei Mehrfamilienwohnhäusern und acht Doppelhaus-hälften beim Bauordnungsamt der Stadt Regensburg eingereicht. Nach Mitteilung des Bauordnungsamtes der Stadt Regensburg wären die, bezüglich der vorgenannten Bebauung eingereichten Bauanträge in der vorliegenden Form grundsätzlich genehmigungsfähig. Die Voraussetzung zur Erteilung von positiven Baubescheiden ist allerdings, dass der Antragsteller der Bauanträge die erforderlichen Dienstbarkeitsvereinbarungen für die Geh- und Fahrtrechte sowie das Einbringen von Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleisten kann bzw. dieses durch notarielle Vereinbarungen bestätigt. Die erforderlichen Dienstbarkeitsvereinbarungen sind Voraussetzung um eine gesicherte Erschließung (Verkehrsanbindung; Ver- und Entsorgungsleitungen; Strom- und Telekommunikationsleitungen; etc.) der Bauflächen herstellen zu können. Die Bauträgergesellschaft hat die erforderlichen Dienstbarkeitsvereinbarungen bisher nicht vorgelegt, weswegen für die vorgenannten Bauanträge für die zwei Mehrfamilienwohnhäuser und die acht Doppelhaushälften vom Bauordnungsamt der Stadt Regensburg noch keine Baugenehmigungen erteilt worden sind.

Gemäß den vom Bauträger eingereichten Bauanträgen umfassen die zwei Mehrfamilienwohnhäuser inkl. der Tiefgarage bzw. den Kellerräumen vier Geschossflächen mit einer Bruttogrundfläche von insgesamt 1050 m² bzw. etwa 700 m² Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung) in insgesamt zwölf Wohnungen. Jede der acht Doppelhaus-hälften umfasst inkl. Keller- und Dachgeschoss vier Geschossflächen und je Wohneinheit liegt eine Bruttogrundfläche von gut 434 m² bzw. rund 138,5 m² Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung) vor. Gemäß den vom Bauträger eingereichten Bauanträgen könnte insgesamt eine Geschoßfläche von 2249,28 m² bei einer anteiligen Grundstücksfläche von 3431,92 m² realisiert werden, womit sich eine wertrelevante Geschossflächenzahl von etwa 0,6554 errechnet (= 2249,28 m² : 3431,92 m²). Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf Rechtssicherheit bezüglich der vorgenannten Bebaubarkeit der Bewertungsgrundstücke mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern und acht Doppelhaushälften, der vorgenannten Geschoßfläche und der wertrelevanten Geschossflächenzahl besteht.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen können keine näheren Angaben zu den einzelnen Bauanträgen (z. B. Übersichtspläne, Baubeschreibungen, Ansichten, Flächenberechnungen bzw. detaillierte Flächenmaße , Grundriss- und Schnittzeichnungen, etc.) aufgeführt werden.

Erschließungszustand des Grundstücksbestandes

Bei der Nürnberger Straße handelt es sich um eine Ortsstraße. Nach Mitteilung der Stadt Regensburg gilt die Nürnberger Straße im Bereich des Bewertungsanwesens Nürnbergerstraße 342 als bereits erstmalig hergestellt. Dies bedeutet, dass bei einem weiteren Ausbau der Straße in diesem Bereich keine Erschließungskosten bezüglich der verkehrsmäßigen Anbindung (Straßenausbaubeiträge) veranlagt werden. Die Kosten für die verkehrsmäßige Erschließung nach innen, also die Zufahrten zu den Stellplätzen bzw. den einzelnen Gebäudebereichen, sind vom Bauherrn zu tragen und somit Bestandteil der Baukosten.

Für den Grundstücksbestand sind bisher folgende Herstellungsbeiträge für die Grundstücksentwässerung (Abwasserentsorgung) und für die Wasserversorgung veranlagt worden:

Erschließungsmaßnahme Flurnummer	Veranlagte Herstellungs- beiträge für die Grundstücks- entwässerung in m ²		Veranlagte Herstellungs- Beiträge für die Wasser- versorgung in m ²	
	Grundstücks- fläche	Geschoss- fläche	Grund- stücksfäche	Geschoss- fläche
177	3390,00 ⁸	1037,61 ⁹		
177/4				
177/1			3549,00	455,00 ¹⁰
177/2				
199/6	159,00	0,00		
199/10				
438	0	0	0	0

Bezüglich der Wasserversorgung ist anzumerken, dass diese nicht durch die Stadt Regensburg bzw. nicht durch die REWAG (Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co KG) erfolgt, sondern durch die Wassergenossenschaft Winzer-Kager.

Nach Mitteilung des Vorsitzenden der Wassergenossenschaft Winzer-Kager

sind die Bescheide „historisch“, teilweise noch aus dem Gründerjahr 1924. Mit der Eingemeindung der ehemaligen Gemeinde Winzer in die Stadt Regensburg sind die Bescheide zur Wasserversorgung an die Stadt Regensburg übergegangen. Die Stadtverwaltung Regensburg hat allerdings mitgeteilt, dass der Stadtkämmerei keine Bescheide zur Wasserversorgung der Wassergenossenschaft Winzer-Kager vorliegen. Die vorgenommenen Angaben bezüglich der bereits veranlagten Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgung für den Grundstücksbestand basieren demnach auf telefonischer Mitteilung der Wassergenossenschaft Winzer-Kager. Demzufolge kann man wahrscheinlich davon ausgehen, dass die Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgung für die jeweils gesamte Grundstücksfläche der Flurstücke 177, 177/1, 177/2, 177/4, 199/6 und 199/10 abgegolten sind.

⁸ für 1830 m² Grundstücksfläche sind die Herstellungsbeiträge für die Grundstücksentwässerung bezahlt und für 1560 m² (Bescheid vom 28.06.2021) sind die Herstellungsbeiträge in Höhe von 4.992,00 € (= 1560 m² x 3,20 €/m²) noch nicht bezahlt

⁹ Für welche Gebäude die Herstellungsbeiträge zur Grundstücksentwässerung veranlagt worden sind, hat die Stadt Regensburg nicht mitgeteilt.

¹⁰ Ca. 350 m² für das Wohnhaus mit der Hs.Nr. 342 + ca. 105 m² für den Verkaufsraum

Bezüglich der bisher für die Wasserversorgung veranlagten Geschoßflächen kann man von rund 455 m² ausgehen (ca. 350 m² für drei Geschoßflächen im Wohnhaus mit der Hs.Nr. 342 und etwa 105 m² für das Erdgeschoss des Verkaufsraumes).

Bezüglich der Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung sind die Grundstücksflächen bei dem derzeit vorhandenen Gebäudebestand vermutlich abgegolten, heißt es sind hierfür wahrscheinlich keine weiteren Beiträge an die Wassergenossenschaft Winzer-Kager zu entrichten.

Bezüglich der Herstellungsbeiträge für die Grundstücksentwässerung gilt eine Grundstücksfläche von 1830 m² als abgegolten und hierfür sind die Herstellungsbeiträge für die Grundstücksentwässerung bezahlt. Für 1560 m² Grundstücksfläche sind die Herstellungsbeiträge zur Grundstücksentwässerung in Höhe von 4.992,00 € (= 1560 m² x 3,20 €/m²) noch nicht bezahlt (Bescheid der Stadt Regensburg vom 28.06.2021).

Beim Wohnhaus mit der Hs.Nr. 342 und den Nebengebäuden können folgende Herstellungsbeiträge für die vorhandene Wasserversorgung und die Grundstücksentwässerung bezüglich der Grundstücks- und Geschossflächen angesetzt werden:

- Wasserversorgung → etwa 6.916,- € [= (ca. 455,00 m² Geschossfläche¹¹ x 3,50 €/m²¹² Geschossfläche) + (3549 m² Grundstücksfläche x ca. 1,50 €/m²¹³ Grundstücksfläche)]. Diese Beiträge sind bereits abgegolten.
- Grundstücksentwässerung → etwa 18.514,84 € [= (1037,61 m² Geschossfläche x 12,20 €/m² Geschossfläche) + (= 1830 m² Grundstücksfläche x 3,20 €/m² Grundstücksfläche)]. Diese Beiträge sind bereits abgegolten.

In der Summe sind bisher somit rund 25.431,- € an Herstellungsbeiträgen für die Wasserversorgung und die Grundstücksentwässerung für den auf dem Grundstücksbestand vorhandenen Gebäudebestand veranlagt und bezahlt worden.

¹¹ 455 m² = ca. 350 m² für das Wohnhaus mit der Hs.Nr. 342 + ca. 105 m² für den Verkaufsraum

¹² der Herstellungsbeitrag bezüglich der Geschossfläche für die Wasserversorgung wird geschätzt, da hierzu von der Wassergenossenschaft Winzer-Kager keine genauen Daten genannt werden konnten

¹³ der Herstellungsbeitrag bezüglich der Grundstücksfläche für die Wasserversorgung wird geschätzt, da hierzu von der Wassergenossenschaft Winzer-Kager keine genauen Daten genannt werden konnten

Sollten die von der Bauträgergesellschaft gestellten Bauanträge für die zwei Mehrfamilienwohnhäuser und die acht Doppelhaushälften vom Bauordnungsamt der Stadt Regensburg genehmigt und die Gebäude entsprechend den Bauanträgen errichtet werden, sind weitere Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgung und zur Grundstücksentwässerung bezüglich der zusätzlich geschaffenen Geschossflächen zu entrichten.

Zusätzliche Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung

Nach Mitteilung des Vorsitzenden der Wassergenossenschaft Winzer-Kager

wird die Höhe der Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung bezüglich der zusätzlich geschaffenen Geschossfläche nach einem bestimmten Berechnungsschlüssel der Wassergenossenschaft ermittelt.

Die exakten Eurobeträge können nur ermittelt bzw. angegeben werden, sofern die exakten Geschossflächen in die Berechnungen einbezogen werden. Als Pauschbetrag an Herstellungsbeiträgen für die Geschossfläche eines Mehrfamilienhauses kann ein Betrag in Höhe von rund 4.000.- € bis 5.000.- € angenommen werden und für eine Doppelhaushälfte ein Betrag in Höhe von ungefähr 1.200.- €. Die bereits veranlagten und bezahlten Herstellungsbeiträge für das vorhandene Wohnhaus mit der Hs.Nr. 342 und die Nebengebäude werden entsprechend angerechnet, wobei hierfür ein Betrag in Höhe von rund 1.593.- € (= ca. 455,00 m² Geschossfläche¹⁴ x 3,50 €/m²¹⁵ Geschossfläche) angesetzt werden kann.

Zusätzliche Herstellungsbeiträge für die Grundstücksentwässerung

Laut der Leistungs- und Gebührensatzung der Stadt Regensburg (Stand 2022) liegt der Entwässerungsbeitrag für die Grundstücksfläche (Grundflächenbeitrag) bei 3,20 €/m² und für die Geschossfläche (Geschossflächenbeitrag) bei 12,20 €/m².

Es werden demnach bei der angedachten Bebauung des Grundstücksbestandes mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern und acht Doppelhaushälften für die zusätzlich geschaffenen Geschossflächen bezüglich der Wasserversorgung und der Grundstücksentwässerung in etwa folgende Herstellungsbeiträge anfallen:

¹⁴ 455 m² = ca. 350 m² für das Wohnhaus mit der Hs.Nr. 342 + ca. 105 m² für den Verkaufsraum

¹⁵ der Herstellungsbeitrag bezüglich der Geschossfläche für die Wasserversorgung wird geschätzt, da hierzu von der Wassergenossenschaft Winzer-Kager keine genauen Daten genannt werden konnten

Gebäudetyp	Anzahl	Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung bezüglich der Geschossfläche ca. in €	Herstellungsbeiträge für die Grundstücksentwässerung bezüglich der Geschossfläche ca. in €	
Mehrfamilienwohnhaus	2	$4.500,- \text{ €} \times 2 = 9.000,- \text{ €}$	$1211,67 \text{ m}^2^{16} \times 12,20 \text{ €}/\text{m}^2 = 14.782,37 \text{ €}$	
Doppelhaushälften	8	$1.200,- \text{ €} \times 8 = 9.600,- \text{ €}$		
Summe	-	18.600,- €		
		14.782,37 €		

Sofern die zwei Mehrfamilienwohnhäuser und die acht Doppelhaushälften gemäß der angedachten Bebauung des Grundstücksbestandes errichtet werden, werden zusätzlich ungefähr 26.500.- € [= ca. 18.600.- € + ca. 14.782.- €] – 6.916.- €^{17]} an Herstellungsbeiträgen für die Wasserversorgung und die Grundstücksentwässerung anfallen. Hinzu kommt noch ein Betrag in Höhe von 4.992.- €, der zwar für die Grundstücksentwässerung bezüglich der Grundstücksfläche mit Bescheid der Stadt Regensburg vom 28.06.2021 veranlagt wurde, bisher aber vom Schuldner nicht bezahlt worden ist.

Fazit:

Sollten die zwei Mehrfamilienwohnhäuser und die acht Doppelhaushälften gemäß der angedachten Bebauung des Grundstücksbestandes errichtet werden, werden zusätzlich Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und die Grundstücksentwässerung in Höhe von insgesamt etwa 26.500.- € anfallen. Unabhängig davon ist der mit Bescheid vom 28.06.2021 bereits veranlagte Herstellungsbeitrag für die Grundstücksentwässerung bezüglich der Grundstücksfläche in jedem Fall noch zu bezahlen.

Unter Würdigung der vorgenommenen Aussagen und dem gegebenen Erschließungszustand werden folgende Grundstücksqualitäten für die einzelnen Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken festgestellt:

¹⁶ $1211,67 \text{ m}^2 = 2249,28 \text{ m}^2$ mögliche Geschossfläche gemäß den Bauanträgen für zwei Mehrfamilienwohnhäuser und acht Doppelhaushälften - 1037,61 m² bereits mit Herstellungsbeiträgen veranlagte Geschossfläche

¹⁷ 6.916.- € = ca. 455,00 m² bereits veranlagte und bezahlte Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung bezüglich der Geschossfläche

- Flurstücke 177 und 177/4: 3390 m² weitgehend erschlossene Baufläche im Innenbereich (derzeit mit Wohnhaus, Wirtschaftsgebäuden und Folienhaus bebaute Grundstücksbereiche) und 1211 m² nicht erschlossene Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich
- Flurstücke 177/1, 177/2, 199/6 und 199/10: 159 m² teilerschlossene Baufläche im Innenbereich (noch nicht veranlagte Herstellungsbeiträge bezüglich der Geschossflächen für die Wasserversorgung und die Grundstücksentwässerung)
- Flurstück 438: 3337 m² nicht erschlossene Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich

3.2 Innere und äußere Verkehrslage

Verkehrsmäßig angebunden ist der Stadtteil Oberwinzer von Osten her in Richtung des Stadtgebietes durch die Nürnberger Straße bzw. die vierspurig ausgebauten St 2660 (Regensburg – Neumarkt). Die Kr R 39 führt in nördlicher Richtung nach Kallmünz und von dort nach Schwandorf. An der Autobahnanschlussstelle Regensburg-Pfaffensteine liegt ein Anschluss zur A 93 (Regensburg – Hof bzw. Regensburg – München) und am Autobahnkreuz Regensburg zur A 3 (Regensburg – Nürnberg bzw. Regensburg – Passau) vor. Nahe der Autobahnanschlussstelle Regensburg-Nord bzw. Lappersdorf liegt eine Anbindung an die B 15 (Regensburg – Schwandorf) vor. Die Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ist somit außerordentlich gut.

Die äußere Verkehrslage stellt sich wie folgt dar (ca. Straßenkilometer):

Entfernung zum westlichen Stadtrand von Regensburg:	2,50 km
Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle (Pfaffenstein):	2,50 km
Entfernung zur Stadtmitte von Regensburg:	4,50 km
Entfernung nach Landshut (benachbarte Bezirkshauptstadt):	38 km
Entfernung nach Schwandorf (benachbarte Kreisstadt im Norden):	42 km
Entfernung nach Nürnberg:	104 km
Entfernung nach München:	125 km

3.3 Grundstücksbeschreibung

Die Beschreibung der Grundstücke bzw. der Gebäude beschränkt sich auf das Wesentliche. Dem Gutachten sind als Anlagen diverse Webkarten, Lagepläne und Luftbilder sowie eine Fotodokumentation beigelegt. Daraus sind die Besonderheiten des Grundstücksbestandes und die Bauausführung der Gebäude ersichtlich. Die Gebäudemaße wurden per Aufmaß aus dem integrierten Bayerischen Landwirtschaftsinformationssystem ermittelt und vor Ort durch Aufmaß nachgeprüft.

Flurstück 177 in der Gemarkung Winzer mit 2101 m² Grundstücksfläche;

Lage: „Nähe Nürnberger Straße“

Grundbuch - Blattstelle	Winzer - 1048
Planungsrechtlicher Zustand	Die südliche, mit dem Folienhaus bebaute Grundstückshälfte mit etwa 950 m ² ist im Flächennutzungsplan als „MD-Fläche“ (Mischgebiet Dorf) vorgetragen und der unbebaute Nordteil mit etwa 1151 m ² ist im Flächennutzungsplan als „Fläche der Landwirtschaft“ dargestellt.
Tatsächliche Nutzung	Im Flurstücks- und Eigentümernachweis ist als tatsächliche Nutzung „2101 m ² Gärtnerei“ angegeben. Der südöstliche Grundstücksbereich ist mit einem Folienhaus bebaut, wobei der Bereich des Folienhauses mit Umgriff einen Flächenanteil von etwa 350 m einnimmt. Zum Zeitpunkt der Ortseinsicht sind die im Westen und Norden an das Folienhaus anschließenden Grundstücksbereiche landwirtschaftlich bzw. als Gemüseanbaufläche genutzt worden.
Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung	Die Zufahrt zum Flurstück 177 erfolgt derzeit von Süden her über das Hofstellenanwesen bzw. die Flurstücke 177/1, 199/10 und 177/4. Das Flurstück 177 verfügt somit über keinen direkten Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz.
Schutzgebietsausweisung	Der nicht mit dem Folienhaus bebaute, nördliche Grundstücksteil mit etwa 1151 m ² ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Donaulandschaft mit Winzerer Höhen“ (siehe Anlage I, Blatt 10).

Sonstiges / Bemerkung 	<p>Das annähernd rechteckig geformte Grundstück ist zwischen etwa 68 m und 70 m lang und zwischen rund 30 m und 32 m breit. Das Grundstück liegt auf einer Höhe zwischen etwa 336 m (Süden) und 342 m (Norden) über Normalnull. Die Fläche steigt annähernd gleichmäßig von Süden nach Norden hin an, wobei die Hangneigung bei knapp 9 % liegt. Der landwirtschaftlich genutzte Bereich des Grundstücks ist nicht vom Landwirtschaftsamt erfasst, weswegen dem Grundstück vom Landwirtschaftsamt auch keine Erosionsgefährdungsklasse Wasser zugeteilt ist. In der Bodenschätzung ist dem Grundstück die Ackerzahl 66 zugeteilt worden, die vorliegende Bodenart ist der Lehm, entstanden aus Verwitterung, und die Zustandsstufe liegt bei 3 (L 3 V 66). Im Westen, Norden und Osten schließen jeweils gartenbaulich genutzte Grundstücke an, im Süden das mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaute Hofstellengrundstück mit der Fl.Nr. 177/4.</p>
---	---

Flurstück 177/1 in der Gemarkung Winzer mit 62 m² Grundstücksfläche;

Lage: „Nürnberger Straße“

Grundbuch - Blattstelle	Winzer - 1048
Planungsrechtlicher Zustand	Das sehr kleine Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „MD-Fläche“ (Mischgebiet Dorf) vorgetragen.
Tatsächliche Nutzung	Im Flurstücks- und Eigentümernachweis ist als tatsächliche Nutzung „62 m ² Gärtnerei“ angegeben. Bei der westlichen Grundstückshälfte handelt es sich um eine Verkehrsfläche bzw. den Zufahrtbereich von der Nürnberger Straße zum Hoftinnbereich des Anwesens. Dieser gut 30 m ² große Grundstücksteil ist mit Granit-Kleinsteinpflaster belegt. Bei der östlichen Grundstückshälfte handelt es sich um eine Rasenfläche bzw. einen kleinen Wiesenbereich, der zur Straße hin mit einem Betonsockel bzw. einer rund 0,30 m hohen Betonmauer abgegrenzt ist. Auf dem Betonsockel befindet sich ein knapp 1,00 m hoher Metallgitterzaun. Die Rasenfläche ist zum Teil mit Laubbäumen bzw. Ziergehölzen bestanden.
Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung	Das kleine Grundstück schließt unmittelbar nördlich an die Nürnberger Straße an. Über die Ortsstraße ist das Grundstück somit verkehrsmäßig erschlossen, es verfügt somit über einen direkten Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz.

Schutzgebietsausweisung	Für das Grundstück liegen keinerlei Auflagen vor.
Sonstiges / Bemerkung	<p>Das rechteckig geformte Grundstück ist nur knapp 14,2 m lang und nur gut 4,3 m breit. Das nahezu ebene Grundstück liegt auf einer Höhe von etwa 335 m über Normalnull. Im Westen, Norden und Osten schließen die Bewertungsgrundstücke mit den Flurnummern 177/2, 199/6, 177/4 und 199/10 an, im Süden die Nürnberger Straße.</p>

Flurstück 177/2 in der Gemarkung Winzer mit 14 m² Grundstücksfläche;

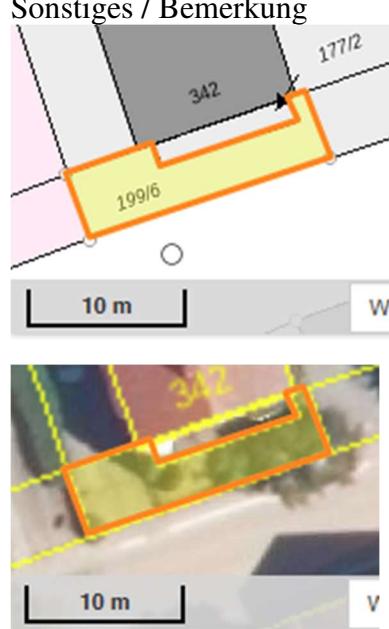
Lage: „Nürnberger Straße“

Grundbuch - Blattstelle	Winzer - 1048
Planungsrechtlicher Zustand	Das sehr kleine Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „MD-Fläche“ (Mischgebiet Dorf) vorgetragen.
Tatsächliche Nutzung	Im Flurstücks- und Eigentümernachweis ist als tatsächliche Nutzung „14 m ² Gärtnerei“ angegeben. Das Flurstück 177/2 wird als Rasenfläche genutzt bzw. stellt einen kleinen Wiesenbereich dar, der teilweise mit Ziergehölzen bestanden ist.
Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung	Das sehr kleine Grundstück grenzt unmittelbar südlich an das mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaute Hofstellengrundstück mit der Fl.Nr. 177/4 an und an der West-, Süd- und Ostseite wird das Flurstück 177/2 vom Flurstück 199/6 (= Bewertungsfläche) umschlossen. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt somit über das Flurstück 199/6, das Flurstück 177/2 verfügt somit über keinen direkten Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz.
Schutzgebietsausweisung	Für das Grundstück liegen keinerlei Auflagen vor.
Sonstiges / Bemerkung	<p>Das rechteckig geformte Grundstück ist nur etwa 9,0 m lang und nur rund 1,50 m breit. Das nahezu ebene Grundstück liegt auf einer Höhe von etwa 335 m über Normalnull. Im Norden schließt das mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaute Hofstellengrundstück mit der Fl.Nr. 177/4 an und an der West-, Süd- und Ostseite das Bewertungsgrundstück mit der Flurnummer 199/6.</p>

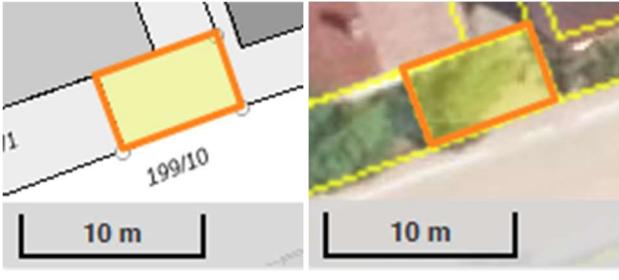
Flurstück 177/4 in der Gemarkung Winzer mit 2500 m² Grundstücksfläche;**Lage: „Nürnberger Straße 342“**

Grundbuch - Blattstelle	Winzer - 1048
Planungsrechtlicher Zustand	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „MD-Fläche“ (Mischgebiet Dorf) vorgetragen.
Tatsächliche Nutzung	Im Flurstücks- und Eigentümernachweis ist als tatsächliche Nutzung „2500 m ² Gärtnerei“ angegeben. Beim Flurstück 177/4 handelt es sich um das Hofstellengrundstück eines Gemüsebaubetriebes. Der südliche Grundstücksbereich mit rund 1550 m ² ist mit den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaut, im nordöstlichen Grundstücksteil befindet sich die südliche Hälfte eines Folienhauses (ca. 350 m ² inkl. Umgriff) und die restliche Grünlandfläche von etwa 600 m ² wird derzeit zum Großteil als Gemüseanbaufläche genutzt. Der Hofinnenbereich ist mit Granit-Kleinsteinpflaster belegt.
Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung	Das Flurstück 177/4 wird von der Südseite her über die dort anschließenden Bewertungsflächen mit den Flurnummern 177/1, 199/6 und 199/10 verkehrsmäßig erschlossen. Die Flurstücke 177/1, 199/6 und 199/10 grenzen an der Südseite an die Nürnberger Straße an. Das Flurstück 177/4 verfügt somit über keinen direkten Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz.
Schutzgebietsausweisung	Für das Grundstück liegen keinerlei Auflagen vor.
Sonstiges / Bemerkung	<p>Das in etwa rechteckig geformte Grundstück ist ungefähr 74 m lang und zwischen 32 m (Süden) und 35 m (Norden) breit. Der südliche, mit Gebäuden bebaute Grundstücksbereich liegt auf einer Höhe von etwa 335 m über Normalnull und die nördliche Grundstücksgrenze liegt auf einer Höhe von ca. 336 m über Normalnull, sodass das Gelände ganz leicht von Süden nach Norden hin ansteigt (\varnothing ca. 1,35 %). Im Norden und Süden schließen die Bewertungsgrundstücke mit den Flurnummern 177 bzw. 177/1, 177/2, 199/6 und 199/10 an. Nördlich des Scheunengebäudes und damit etwa in der Grundstücksmitte befindet sich ein Brunnenschacht bzw. eine Quellfassung. Das Wasser aus dem Brunnen wird für die Bewässerung der Gemüseflächen und im Folienhaus verwendet.</p> 

Flurstück 199/6 in der Gemarkung Winzer mit 54 m² Grundstücksfläche;**Lage: „Nürnberger Straße“**

Grundbuch - Blattstelle	Winzer - 1048
Planungsrechtlicher Zustand	Das sehr kleine Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „MD-Fläche“ (Mischgebiet Dorf) vorgetragen.
Tatsächliche Nutzung	Im Flurstücks- und Eigentümernachweis ist als tatsächliche Nutzung „54 m ² Gärtnerei“ angegeben. Beim westlichen Grundstücksteil handelt es sich um eine Verkehrsfläche bzw. den Zufahrtbereich von der Nürnberger Straße entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Hofstellengrundstücks mit der Fl.Nr. 177/4. Dieser etwa 20 m ² große Grundstücksteil ist asphaltiert. Bei der restlichen Grundstücksfläche handelt es sich um eine Rasenfläche bzw. einen kleinen Wiesenbereich, der zur West- und Ostseite bzw. zur Straße hin mit einem Betonsockel bzw. einer rund 0,30 m hohen Betonmauer abgegrenzt ist. Auf dem Betonsockel befindet sich ein knapp 1,00 m hoher Metallgitterzaun. Die Rasenfläche ist zum Teil mit Laubbäumen bzw. Ziergehölzen bestanden.
Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung	Das kleine Grundstück schließt unmittelbar nördlich an die Nürnberger Straße an. Über die Ortsstraße ist das Grundstück somit verkehrsmäßig erschlossen, es verfügt somit über einen direkten Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz.
Schutzgebietsausweisung	Für das Grundstück liegen keinerlei Auflagen vor.
Sonstiges / Bemerkung	<p>Das in etwa rechteckig geformte Grundstück ist im Mittel knapp 16 m lang und nur knapp 3,4 m breit. Das nahezu ebene Grundstück liegt auf einer Höhe von etwa 335 m über Normalnull.</p> <p>Im Norden und Osten schließen die Bewertungsgrundstücke mit den Flurnummern 177/2, 177/4 und 177/1 an, im Süden die Nürnberger Straße und an der Westseite die Verkehrsfläche des benachbarten Wohnanwesens.</p> 

Flurstück 199/10 in der Gemarkung Winzer mit 29 m² Grundstücksfläche:**Lage: „Nürnberger Straße“**

Grundbuch - Blattstelle	Winzer - 1048	
Planungsrechtlicher Zustand	Das sehr kleine Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „MD-Fläche“ (Mischgebiet Dorf) vorgetragen.	
Tatsächliche Nutzung	<p>Im Flurstücks- und Eigentümernachweis ist als tatsächliche Nutzung „29 m² Gärtnerei“ angegeben. Bei der östlichen Grundstückshälfte handelt es sich um eine Verkehrsfläche bzw. den Zufahrtbereich von der Nürnberger Straße entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Hofstellengrundstücks mit der Fl.Nr. 177/4. Über diese Zufahrt gelangt man zum unbebauten Nordteil von Flurstück 177/4 und über dieses zu den Flurstücken 177 und 438. Bei der westlichen Grundstückshälfte handelt es sich um eine Rasenfläche bzw. einen kleinen Wiesenbereich, der zur Straße (Südseite) und zur Ostseite hin mit einem Betonsockel bzw. einer rund 0,30 m hohen Betonmauer abgegrenzt ist. Auf dem Betonsockel befindet sich ein knapp 1,00 m hoher Metallgitterzaun. Die Rasenfläche ist mit Laubbäumen bzw. Ziergehölzen bestanden.</p>	
Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung	<p>Das kleine Grundstück schließt unmittelbar nördlich an die Nürnberger Straße an. Über die Ortsstraße ist das Grundstück somit verkehrsmäßig erschlossen, es verfügt somit über einen direkten Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz.</p>	
Schutzgebietsausweisung	Für das Grundstück liegen keinerlei Auflagen vor.	
Sonstiges / Bemerkung	 <p>Das rechteckig geformte Grundstück ist nur etwa 6,8 m lang und nur gut 4,2 m breit. Das nahezu ebene Grundstück liegt auf einer Höhe von etwa 335 m über Normalnull. Im Westen und Norden schließen die Bewertungsgrundstücke mit den Flurnummern 177/1 und 177/4 an, im Süden die Nürnberger Straße und an der Ostseite die Ziergartenfläche des benachbarten Wohnanwesens.</p>	

Auf den Flurstücken 177, 177/1, 177/2, 199/6, 199/10 und 177/4 befinden sich folgende Gebäude bzw. Bauliche Anlagen (siehe hierzu auch Anlage I, Blatt 7 und 8):

Lfd. Nr.	Gebäude bzw. Bauliche Anlage	Ca. Bau-jahr	Bauaus-führung	Bruttogrundfläche (BGF) ca. in m ²	Bruttorauminhalt (BRI) ca. in m ³	Abmessungen ca. in m → Länge, Breite (Tiefe), Trauf- und Firsthöhe
1	Wohnhaus mit der Hs.Nr. 342	1956	Massiv	466,68 m ² (KG + EG + OG + DG je ca. 116,67 m ²)	1260 m ³	Ø 11,09 m x Ø 10,52 m x [(8,70 m + 12,90 m) : 2]
2	Verkauf- und Lagerraum	1956	Massiv	209,26 m ² (EG + OG je ca. 104,63 m ²)	745,5 m ³	Ø 12,11 m x Ø 8,64 m x [(5,25 m + 9,00 m) : 2]
3	Pultdachanbau an Scheune	2000	Holz	63,14 m ²	228,9 m ³	12,43 m x 5,08 m x [(3,25 m + 4,00 m) : 2]
4	Scheune mit integrierten Lagerräumen	1940	Holz	320,42 m ²	2355 m ³	Ø 22,92 m x Ø 13,98 m x [(5,40 m + 9,30 m) : 2]
5	Wagenremise	1930	Holz	128,48 m ²	787 m ³	Ø 18,62 m x Ø 6,90 m x [(5,40 m + 6,85 m) : 2]
6	Garage / Waschhaus / Aufenthaltsraum	1950	Massiv	114,58 m ² (EG + OG je ca. 57,29 m ²)	318 m ³	Ø 8,80 m x Ø 6,51 m x [(4,30 m + 6,80 m) : 2]
7	Offener Unterstand	1980	Holz	21,9 m ²	65,7 m ³	Ø 5,35 m x Ø 4,09 m x [(2,50 m + 3,50 m) : 2]
8	Folienhaus	1996	Metall / PVC-Folien	511,5 m ²	1752 m ³	Ø 50,00 m x Ø 10,23 m x [(2,20 m + 4,65 m) : 2]

Berechnung der Abbruch- und Entsorgungskosten nach m³ umbauten Raum für die Wohn-, Wirtschaftsgebäude und Baulichen Anlagen auf den Flurstücken 177, 177/1, 177/2, 177/4, 199/6, und 199/10 in der Gemarkung Winzer, Stadt Regensburg

Da die technische bzw. wirtschaftliche Nutzbarkeit der Betriebsgebäude nicht mehr bzw. nur noch bedingt gegeben ist, die Wohn- und Wirtschaftsgebäude stark überaltert sind, beim Großteil der Gebäude ein erheblicher Unterhaltungsrückstand und damit ein Sanierungsstau vorliegt und der gesamte Gebäudebestand viele Baumängel und z. T. gravierende Bauschäden aufweist, werden für den Gebäudebestand Abbruch-, Aufräumungs- und Entsorgungskosten angesetzt. Bezüglich der Größen bzw. Massen liegt ein für einen Gemüsebaubetrieb durchschnittlicher Gebäudebestand vor, womit sich auch die Abbruch- und Entsorgungskosten im mittleren Bereich bewegen.

Berücksichtigt wird dabei auch, dass der räumliche Umgriff bzw. die für den Maschinen Einsatz zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen begrenzt sind. Ein gewisser Vorteil ist, dass der Gebäudebestand nicht auf die Grundstücksgrenzen gebaut ist bzw. komplett abgebrochen werden kann. Der für die einzelnen Gebäude angeführte Betrag an Abbruch- und Entsorgungskosten gilt nur, sofern alle auf dem Hofstellenanwesen befindlichen Gebäude abgebrochen und entsorgt werden. Entsprechend der Bauausführung und den verwendeten Baustoffen fallen pro m³ Bruttorauminhalt (BRI) in massiver Bauart Abbruch- und Entsorgungskosten in Höhe zwischen etwa 15,00 €/m³ (Gebäude 4: Kartoffellager in der Scheune) und 38,00 €/m³ (Wohnhaus) an und pro m³ BRI bei leichter Bauart (Holzbauweise) zwischen etwa 4,00 €/m³ (Folienhaus) und bis zu 12,00 €/m³ (Offener Pultdachunterstand). Die aufgeführten Beträge beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer und decken sich etwa mit den Angaben in der entsprechenden Fachliteratur¹⁸. Die in den Gebäuden befindlichen Inventarbestandteile müssen vor den Abbrucharbeiten geräumt werden, weswegen die hierfür anfallenden Kosten ebenfalls berücksichtigt werden müssen, genauso ein Pauschbetrag für die Baustelleinrichtung. Als Abbruchkosten sind demnach anzusetzen (gerundet):

Abbruch- und Entsorgungskosten Wohn-, Wirtschaftsgebäude und Bauliche Anlagen

Gebäude, Bauliche Anlage	Ca. Bruttorauminhalt (BRI) in m ³ massive / leichte Bauweise	Ca. €/m ³ Abbruch- und Entsorgungskosten je m ³ BRI in massiver Bauart	Ca. €/m ³ Abbruch- und Entsorgungskosten je m ³ BRI in leichter Bauart	Ca. Abbruch- und Entsorgungskosten inkl. MwSt.
Gebäude 1: Viergeschossiges Wohnhaus (Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss)	1260 m ³ / -	38,00	-	55.062 ¹⁹
Gebäude 2: Zweigeschossiger Verkaufs- und Lager- raum (EG und OG)	745,5 m ³ / -	30,00	-	22.365
Übertrag	-	-	-	77.427

¹⁸ 1, Dr. Gütter und K. D. Stock → Abbruchkosten von Gebäuden und Freilegungskosten von Grundstücken;

2, Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel → Baukosten 2000

¹⁹ da keine Innenbesichtigung des Hauses möglich war, wird für das Gebäude ein Sicherheitszuschlag in Höhe von 15 v. H. der errechneten Abbruch- und Entsorgungskosten angesetzt (55.062,- € = 47.880,- € x 115 v. H.)

Gebäude, Bauliche Anlage	Ca. Bruttorauminhalt (BRI) in m ³ massive / leichte Bauweise	Ca. €/m ³ Abbruch- und Entsorgungskosten je m ³ BRI in massiver Bauart	Ca. €/m ³ Abbruch- und Entsorgungskosten je m ³ BRI in leichter Bauart	Ca. Abbruch- und Entsorgungskosten inkl. MwSt.
Übertrag	-	-	-	77.427
Gebäude 3: Offener, eingeschossiger Pultdachanbau an Westseite von Scheune (Kühl-Container)	- / 228,9 m ³	-	5,00	1.145
Gebäude 4: Scheune mit zwei integrierten Kühlräumen in massiver Bauweise	504 m ³ / 1851 m ³	15,00	9,50	25.145
Gebäude 5: Wagenremise	- / 787 m ³	-	7,50	5.903
Gebäude 6: Garage / Waschhaus	318 m ³ / -	25,00	-	7.950
Gebäude 7: Offener Pultdachunterstand	- / 65,7 m ³	-	12,00	788
Gebäude 8: Folienhaus	- / 1752 m ³	-	4,00	7.008
Bauliche Anlage 9: Quellfassung/Brunnen	30,0 m ³ / -	50,00	-	1.500
Summe	2857,5 m ³ / 4684,6 m ³	-	-	126.866

Die Abbruch- und Entsorgungskosten für die auf den Flurstücken 177, 177/1, 177/2, 177/4, 199/6 und 199/10 befindlichen Wohn-, Wirtschaftsgebäude und Baulichen Anlagen werden auf rund 126.900.- € geschätzt und für die Baustellenrichtung werden etwa 3.500.- € angesetzt.

In den Wirtschaftsgebäuden auf dem Flurstück 177/4 befinden sich sehr viele, überwiegend geringwertige oder wertlose bzw. unbrauchbare Inventarbestandteile und auch Unrat bzw. Müll, der vor Abbruch der Gebäude geräumt und entsorgt werden muss. Die Kosten hierfür werden auf etwa 16.100.- €²⁰ geschätzt.

²⁰ 16.115.- € = (insgesamt ca. 35 t Haus- bzw. Restmüll x 225.- €/t) + (ca. 125 Akh x 48.- €/Akh) + (ca. 8 Abroll-Container zu je 30 m³ x 280.-€/Container inkl. An- und Abfahrt)

Die Aufräumungs-, Abbruch- und Entsorgungskosten für die wirtschaftlich nicht mehr nutzbaren bzw. nicht sanierungswürdigen Wohn-, Wirtschaftsgebäude und Baulichen Anlagen auf den Flurstücken 177, 177/1, 177/2, 177/4, 199/6 und 199/10 werden auf insgesamt etwa 146.500.- € geschätzt (= 126.900.- € + 3.500.- € + 16.100.- €).

Flurstück 438 in der Gemarkung Winzer mit 3337 m² Grundstücksfläche;

Lage: „In den Weinbergen“

Grundbuch - Blattstelle	Winzer - 1048
Planungsrechtlicher Zustand	Das gesamte Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „Fläche der Landwirtschaft“ dargestellt.
Tatsächliche Nutzung	Im Flurstücks- und Eigentümernachweis ist als tatsächliche Nutzung „2788 m ² Gärtnerei“ und „549 m ² Gebüsch“ angegeben. Die angegebene Nutzung stimmt mit den Feststellungen beim Ortstermin überein, wobei die landwirtschaftlich nutzbare Grundstücksfläche im Jahr 2023 nicht bewirtschaftet bzw. nicht mit Gemüse oder Idw. Kulturen bestellt war. Der landwirtschaftliche Grundstücksanteil zeigt sich derzeit als Wiese bzw. mit Gräsern bewachsene Grünlandfläche, die nicht genutzt bzw. bewirtschaftet wird. Die mit Gebüsch bestandenen Grundstücksbereiche befinden sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bzw. im östlichen Grundstücksteil. Es sind dies Faulbaum, Mehlbeere, Holunder, Ahorn, Hasel, Walnuss, Birke, etc.
Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung	Die Zufahrt zum Flurstück 438 erfolgt derzeit von Süden her über das Hofstellenanwesen bzw. die Flurstücke 199/10, 177/4 und 177. Das Flurstück 438 verfügt somit über keinen direkten Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wege- netz.
Schutzgebietsausweisung	Die gesamte Grundstücksfläche ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Donaulandschaft mit Winzerer Höhen“ (siehe Anlage I, Blatt 10). Der nördlichste, mit Gebüsch bestockte Grundstücksbereich von Flurstück 438 ist zudem seit dem 23.08.2007 bei der Unteren Naturschutzbehörde als Biotop kartiert (siehe Anlage I, Blatt 11). Es ist dies ein „Hochwertiger Biotopkomplex an den Winzerer Höhen mit mageren Altgrasbeständen und Grünlandbrache“.

<p>Sonstiges / Bemerkung</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> Gebüschflächen entlang der Nordseite des Grundstücks </div>  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> Landwirtschaftlich genutzter Grundstücksteil (derzeitig mit Gras bewachsen) </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> Aufgrund nicht mehr erfolgter ldw. Nutzung beginnende Verbuschung des östlichen Grundstücksteiles </div>	<p>Das in etwa rechteckig geformte Grundstück ist zwischen etwa 79 m (Norden) und 82 m (Süden) lang und zwischen rund 31 m (Osten) und 46 m (Westen) breit. Das Grundstück liegt auf einer Höhe zwischen etwa 342 m (Süden) und 352 m (Norden) über Normalnull. Die Fläche steigt von Süden nach Norden hin an, wobei die Hangneigung im Mittel bei etwa 15 % liegt. Bei dem mit Gebüsch bestockten, nördlichsten Grundstücksteil handelt es sich um einen steil nach Norden hin ansteigenden Feldrain. Der landwirtschaftlich genutzte Bereich des Grundstücks ist nicht vom Landwirtschaftsamts erfasst, weswegen dem Grundstück vom Landwirtschaftsamts auch keine Erosionsgefährdungsklasse Wasser zugeteilt ist. In der Bodenschätzung wurde das gesamte Grundstück noch als Acker erfasst. Dem Grundstück sind Ackerzahlen von 33 bis 54 zugeteilt worden (\varnothing 53), die vorliegende Bodenart ist fast ausschließlich der Lehm, entstanden aus Verwitterung, und die Zustandsstufe liegt bei 4 (sL 4 V 33 bis L 4 V 54).</p> <p>Im Westen und Osten schließen jeweils landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzte Grundstücke an (keine Bewertungsflächen), im Norden Gebüschflächen (keine Bewertungsgrundstücke) und im Süden das gartenbaulich genutzte Bewertungsgrundstück mit der Fl.Nr. 177.</p> <p>Im östlichen und südlichen Grundstücksbereich befinden sich teilweise sehr alte, sowohl technisch als auch wirtschaftlich nicht mehr nutzbare Land- bzw. Gartenbaugeräte, die nur noch einen Schrottwert aufweisen oder entsorgt werden müssen. Im Bereich der südwestlichen Grundstücksecke befindet sich ein ca. 2 m³ bis 3 m³ großer Haufen Brandschutt (Erdreich, Steine, Folien, Holz- und Metallreste, etc.), der entsorgt werden muss.</p>
---	---

3.4 Eintragungen im Liegenschaftskataster – tatsächliche Nutzung

Den Angaben des Liegenschaftskatasters (Flurstücks- und Eigentümer nachweise; Anlage I, Blatt 2 bis Blatt 4) zufolge wird nahezu der gesamte Grundstücksbestand bzw. die gesamte Grundstücksfläche als „Gärtnerei“ genutzt, was weitgehend den tatsächlichen Verhältnissen entspricht.

Die Grundstücksbereiche auf den Flurstücken 177/1, 177/2, 177, 177/4, 199/6 und 199/10, die mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebaut sind nehmen samt Umgriff- und Verkehrsflächen etwa 2600 m² Grundstücksfläche ein. Rund 4948 m² werden landwirtschaftlich bzw. als Gemüseanbaufläche genutzt und die restliche Grundstücksfläche von etwa 549 m² ist mit Laubgehölzen bestanden.

3.5 Eintragungen im Grundbuch

Die Eintragungen im Grundbuch des Amtsgerichts Regensburg sind vorgetragen im Grundbuch von Winzer in Blatt 1048. Der Ausdruck stammt vom 01.06.2023, die letzte Änderung erfolgte am 30.03.2023.

Erste Abteilung - Eigentümer

In Abteilung I des Grundbuchs ist als alleiniger Eigentümer vorgetragen

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen

In der zweiten Abteilung des Grundbuchs befinden sich insgesamt 22 Eintragungen, wobei ein Teil der Eintragungen bereits gelöscht ist oder die Eintragungen beziehen sich nicht auf die Bewertungsflächen. Die lfd. Nummer 22 bezieht sich auf den Eintrag der Zwangsversteigerung für den Grundstücksbestand des Schuldners. Die Eintragungen, welche die Bewertungsflächen betreffen, werden hier z. T. verkürzt wieder gegeben:

Lfd. Nr. der Eintragungen ²¹	Flurnummer des betroffenen Grundstücks	Lasten und Beschränkungen
10	438	Reallast (Anspruch auf Wart und Pflege sowie Rentenzahlung – wertgesichert) für löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 24.02.2003 – URNr. 407/2003, Notar Dr. Simon Regensburg und Feststellung vom 10.06.2003
11	438	Auflassungsvormerkung, Anspruch bedingt, für bedingt für den Überlebenden allein; gemäß Bewilligung vom 24.02.2003, 06.03.2003 – URNr. 407/2003, Notar Dr. Simon bzw. Notariatsverwalter Inniger
20	177, 177/4	Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche von 1000 m ² für gemäß Bewilligung vom 14.02.2020, URNr. 272, Notar Kurt Kling Neukirchen b. Hl. Blut; Gleichrang mit Abteilung II/21
21	177, 177/1, 177/2, 177/4, 199/6 und 199/10	Auflassungsvormerkung bezüglich der Flurstücke 177/1, 177/2, 199/6 und 199/10 je ganze Fläche und bezüglich einer Teilfläche von 2500 m ² von Flurstück 177 für gemäß Bewilligung vom 29.04.2020, URNr. 673, Notar Kurt Kling Neukirchen b. Hl. Blut; Gleichrang mit Abteilung II/20
22	177, 177/1, 177/2, 177/4, 199/6, 199/10 und 438	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg; AZ 4 K 21/23; eingetragen am 14.03.2023

Für die unter der Lfd. Nr. 10 in Abteilung II des Grundbuchs vorgetragene Belastung bezüglich der Reallast (Anspruch auf Wart und Pflege sowie Rentenzahlung) am Flurstück 438 für

ist folgendes anzumerken:

²¹ Die nicht aufgeführten Nummern betreffen die Bewertungsflächen nicht oder sind gelöscht

Im Rahmen der Überlassung des Grundstücksbestandes an den Schuldner sind Gegenleistungen zugunsten der Übergeber vereinbart worden. Die Gegenleistungen gelten im gleichen Umfang auch für den Fall, dass einer der Berechtigten verstirbt, was hier der Fall war. Nach Angaben des Schuldners ist sein Vater,

, bereits verstorben, weswegen sich die vorgenannte Reallast nur noch auf seine Mutter bezieht.

Grundsätzlich ist bei diesen Belastungen zu unterscheiden in Beträge, die vom zu erwartenden Lebensalter der Übergeber abhängig sind, also I. in wiederkehrende Leistungen (z. B. Wohnungsrecht, Verköstigung, Wart und Pflege, Taschengeld) und solchen die II. als „feste Beträge“ (z. B. Gutabstandsgelder wie Geschwistergut, Beerdigungskosten) aus dem Übergabevertrag zu ermitteln sind.

Als Gegenleistungen sind im Übergabevertrag vom 24.02.2003 vereinbart worden

- Wart und Pflege (1. a)
- eine Rentenzahlung (1. b))
- Mitfahrgelegenheiten im PKW (3.)
- die Übernahme der Beerdigungskosten inkl. der Grabpflege (4.)
- das Betretungsrecht des Grundstücks (8.)
- die Übertragung einer Teilfläche aus dem Flurstück 438 an die Schwester des Schuldners

Das Lebensalter von – betrug zum Zeitpunkt 14.07.2023 (Datum Ortstermin am Bewertungsanwesen) 81 Jahre und 297 Tage, also etwa 81,81 Jahre. Nach der aktuellen, allgemeinen Sterbetafel 2020/2022 beträgt die Lebenserwartung von , unter Berücksichtigung ihres Lebensalters, 8,96 Jahre. Der Leibrentenbarwertfaktor bei einem Zinssatz von 4,0 % beträgt bei 7,7035.

Wart und Pflege

Die Wart und Pflege ist nur in dem Umfang und in der Weise zu erbringen, wie dies im Rahmen der häuslichen Wart und Pflege für eine ungelernte Person zumutbar ist. In Anlehnung an die Sachbezugsverordnung der Sozialversicherung (§ 69 Abs. 3 BSHG) wird der monetäre Aufwand für die monatliche Pflege ermittelt.

Der Grad der Pflegebedürftigkeit wird daran gemessen, inwieweit die Person bestimmte Dinge des täglichen Lebens noch selbst verrichten kann. Hier wird nach der Grundpflege (Körperpflege, etc.) und nach der hauswirtschaftlichen Versorgung (Wäsche, Putzen, Kochen, etc.) unterschieden. Im konkreten Fall hält es der Unterzeichner für angemessen, sich beim Ansatz eines monetären Pauschbetrages für die Position Wart und Pflege am Pflegegrad II (316.- €/Monat) zu orientieren, da der Pflegegrad III bereits über das „übliche Maß der häuslichen Pflege“ hinausgeht. Darin enthalten sind auch die Aufwendungen für Fahrten zur Besorgung von Heilmitteln, Verrichtung der häuslichen Arbeiten, etc., nicht jedoch ein Ausgleich für Zuzahlungen bei Heilmitteln oder für Krankenhausaufenthalte. Nach empirisch ermittelten Werten der Bayerischen Landesanstalt für Ernährung zum Arbeitsaufwand in landwirtschaftlichen Haushalten betrug der Arbeitsaufwand in allen Haushalten, mit und ohne Altenteiler, für den Bereich der Alten- und Krankenpflege \varnothing 67 Std./Jahr, also \varnothing etwa 0,18 Std./Tag oder etwa 5,6 Std./Monat. Legt man einen Stundensatz von etwa 12,50 €²² und ca. 12 Stunden je Monat zugrunde, so wäre dies in Haushalten mit Altenteilern, die einer Alten- und Krankenpflege bedürfen, ein Betrag von ca. 150.- € je Monat.

Unter Berücksichtigung des Kostensatzes für den Pflegegrad I sowie der Auswertungen der Bayerischen Landesanstalt für Ernährung, hält es der Unterzeichner für angemessen für die Position Wart und Pflege einen Betrag in Höhe von etwa 280.- € je Monat anzusetzen. Da nicht im jedem Falle eine Pflegebedürftigkeit eintritt, ist auch die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit einzubeziehen.

Kapitalwert der Wart und Pflege:

$$280.- \text{ €/Monat} \times 12 \times 0,3468^{23} = \text{ca. } 1.165.- \text{ €}$$

I. Jährliche Kosten der wiederkehrenden Leistungen

Vertragliche Vereinbarung	Betrag ca. in €/Jahr
Wart und Pflege (1. a.)	1.165
Übertrag	1.165

²² Stundensatz für eine Betriebshilfe im sozialen Bereich (z. B: „Dorfhelferin“)

²³ Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit für eine etwa 82 jährige Frau nach Gablenz - „Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung“ (Seite 226 a. a. O.)

Vertragliche Vereinbarung	Betrag ca. in €/Jahr
Übertrag	1.165
Monatliche wertgesicherte Taschengeldzahlung (1. b.) → Verbraucherpreisindex) 500.- €/Monat x 12 Monate x 139,67 v. H. ²⁴	8.380
Mitfahrglegenheiten im PKW ²⁵ (3.)	0
Betreungsrecht des Grundstücks ²⁶ (8.) → Pauschbetrag	0
Summe der Wertansätze für wiederkehrende Leistungen pro Jahr	9.545

Berechnung des Barwertes der wiederkehrenden Leistungen

$$9.545.- €/Jahr \times 7,7035^{27} \quad \equiv \quad \underline{73.529,91 €}$$

Der Barwert der vertraglich vereinbarten und durch Reallast grundbuchmäßig gesicherten, wiederkehrenden Leistungen zugunsten von
beläuft sich auf rund 73.500.- €.

II. Beträge die im Übergabevertrag zusätzlich vereinbart worden sind und nicht bzw. nicht nur von der Lebenserwartung der Übergeber abhängig sind = „Feste Beträge“

Im Übergabevertrag ist unter Punkt IX, Nr. 4. auf Seite 10 vereinbart, dass der Übernehmer (Schuldner) die Beerdigungskosten für eine standesgemäße Beerdigung der Übergeber zu tragen hat, ebenso die Grabpflege und die anfallenden Grabgebühren. Laut Übergabevertrag hat auch diese Vereinbarung nur schuldrechtliche Wirkung, belastet somit das betroffene Grundstück nicht finanziell. Der Barwert der „Festen Beträge“ aus den Vereinbarungen des Übergabevertrages vom 24.02.2003 liegt demnach bei 0.- €.

²⁴ 139,67 v. H. = bisherige Veränderung des Verbraucherpreisindex von Februar 2003 (= 100) gegenüber Juli 2023 (= 139,67)

²⁵ diese Vereinbarung hat laut Übergabevertrag nur schuldrechtliche Wirkung, belastet somit das betroffene Grundstück nicht finanziell

²⁶ diese Vereinbarung hat laut Übergabevertrag nur schuldrechtliche Wirkung, belastet somit das betroffene Grundstück nicht finanziell

²⁷ Rentenbarwertfaktor = Diskontierungssummenfaktor für 4 % und 8,96 Jahre (interpoliert)

III. Sonstige Vereinbarungen aus dem Übergabevertrag

Im Übergabevertrag ist unter Punkt XII auf Seite 14 aufgeführt, dass der Übernehmer (Schuldner) an einen 100 m² großen Grundstückssteifen entlang der Westseite von Flurstück 438 unentgeltlich zu übereignen und aufzulassen hat. Laut Übergabevertrag ist die Übertragung der 100 m² großen Teilfläche aus dem Flurstück 438 nicht durch eine Reallast dinglich gesichert, hat somit nur eine schuldrechtliche Wirkung und belastet somit das betroffene Grundstück nicht finanziell. Der Barwert bezüglich der Übertragung einer Teilfläche von 100 m² aus dem Flurstück 438 liegt demnach bei 0.- €.

Der finanzielle Wert der wertmindernden Belastungen aus dem Übergabevertrag vom 24.02.2003 wird in der Summe auf etwa 73.500.- € geschätzt.

- Grundbuch Abteilung II - Lfd. Nr. 11 → Auflassungsvormerkung für am Flurstück 438
- Grundbuch Abteilung II - Lfd. Nr. 20 → Auflassungsvormerkung für an den Flurstücken 177 und 177/4
- Grundbuch Abteilung II - Lfd. Nr. 21 → Auflassungsvormerkung für an den Flurstücken 177, 177/1, 177/2, 177/4, 199/6 und 199/10

Zu den unter den lfd. Nr. 11, 20 und 21 vorgetragenen Auflassungsvormerkungen ist folgendes anzumerken:

Auflassungsvormerkungen werden in aller Regel im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgehoben. Die vorgenannten Auflassungsvormerkungen stellen somit keinen ersichtlich wertbeeinflussenden Umstand dar, weswegen diese als „wertneutral“ eingestuft werden.

3.6 Altlasten

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbracht haben, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen oder Bodenverunreinigungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Eine schriftliche Anfrage an das Umweltamt der Stadt Regensburg hat ergeben, dass für den vorgenannten Grundstücksbestand bzw. die Einzelgrundstücke derzeit keine Eintragungen im Altlastenverdachtskataster vorliegen.

4. Die Verkehrswertermittlung

4.1 Die Grundstücksqualität der Bewertungsflächen

Der Bereich der Flurstücke 177/1, 177/2, 177/4, 199/6, 199/10 und der mit dem Folienhaus bebaute Südteil von Flurstück 177 sind im Flächennutzungsplan der Stadt Regensburg als Dorfgebiet bzw. Mischgebiet-Dorf (MD-Fläche) vorgetragen. Der Flächennutzungsplan wurde letztmals am 24.10.2019 geändert und hat somit in der beschriebenen Form Rechtskraft erlangt. Die Stadt Regensburg hat diesbezüglich die Entwicklungssatzung Oberwinzer erlassen, die am 19.04.2021 Rechtskraft erlangt hat (siehe Anlage I, Blatt 12 und 13). Die nördlich der Nürnberger Straße gelegenen Grundstücke, die bis zu diesem Datum dem Außenbereich zuzuordnen waren, befinden sich jetzt im Innenbereich und für diese Grundstücksbereiche liegen nunmehr die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung vor. Bestandteil der Entwicklungssatzung sind somit auch die Flurstücke 177/1, 177/2, 177/4, 199/6, 199/10 und der Südteil von Flurstück 177.

Der unbebaute Nordteil von Flurstück 177 und das Flurstück 438 sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt, diese Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche sind somit nicht Bestandteil der Entwicklungssatzung.

Die Details zur planungsrechtlichen Situation der Grundstücke bzw. der einzelnen Grundstücksbereiche sind auf Seite 20 und in der Anlage I, Blatt 12 und 13 aufgeführt. Bei den einzelnen Grundstücken bzw. Teilflächen von Grundstücken liegen folgende Grundstücksqualitäten und Erschließungszustände vor:

- Flurstücke 177 und 177/4: 3390 m² weitgehend erschlossene Baufläche im Innenbereich (derzeit mit Wohnhaus, Wirtschaftsgebäuden und Folienhaus bebaute Grundstücksbereiche) und 1211 m² nicht erschlossene Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich
- Flurstücke 177/1, 177/2, 199/6 und 199/10: 159 m² teilerschlossene Baufläche im Innenbereich (noch nicht veranlagte Herstellungsbeiträge bezüglich der Geschossflächen für die Wasserversorgung und die Grundstücksentwässerung)
- Flurstück 438: 3337 m² nicht erschlossene Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich

Die Details zum Erschließungszustand der einzelnen Grundstücke bzw. der einzelnen Grundstücksbereiche sind auf den Seiten 22 bis 27 aufgeführt. Auf den Seiten 25 und 26 ist zudem aufgeführt, wie hoch die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und die Grundstücksentwässerung sein werden, sofern weitere beitragspflichtige Geschossflächen auf dem Grundstücksbestand geschaffen werden sollten.

4.2 Bodenrichtwerte und Kaufpreise von Grundstücken – Basispreise für landwirtschaftliche Grundstücke und für Bauflächen

Informationen über Bodenrichtwerte und Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke wurden bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Regensburg ermittelt. Um den Verkehrswert ermitteln zu können, werden Kaufpreise (Vergleichspreise) aus der näheren Umgebung herangezogen, welche vom Bewertungstichtag nicht zu weit entfernt liegen und mit dem Bewertungsobjekt in seinen wesentlichen Merkmalen übereinstimmen (Lage, Grundstücksgröße, Bonität, Erschließungszustand, Grund- und Allgemeinversorgung, Makro- und Mikrolage, Einflüsse durch benachbarte Grundstücke bzw. im Umfeld, etc.).

Landwirtschaftliche Grundstücke

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Die vom Gutachterausschuss der Stadt Regensburg zum 01.01.2022 festgesetzten Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in den Bodenrichtwertzonen 512 und 523 liegen bei 10,00 €/m² bzw. bei 16,50 €/m² (siehe Anlage I, Blatt 14). Bei den Flächen in der Bodenrichtwertzone 512 handelt es sich vorwiegend um stark geneigte Grundstücksflächen im nördlichen Anschluss an die Stadtteile Ober- und Unterwinzer, somit um Grundstücke im Bereich der Winzerer Höhen mit geringeren Bonitäten. In dieser Bodenrichtwertzone liegt das Flurstück 438 und der landwirtschaftlich genutzte Grundstücksbereich von Flurstück 177.

Die Flächen in der Bodenrichtwertzone 523 werden zumeist als Acker genutzt, liegen überwiegend im Talbereich des Donautales, sind damit meist eben oder nur gering geneigt und weisen zudem gute Bonitäten auf.

Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke

Da aus der Gemarkung Winzer (Stadt Regensburg) nur zwei verwertbare Kauffälle von landwirtschaftlichen Flächen vorliegen, werden auch die Verkäufe aus den an die Gemarkungen Winzer anschließenden Gemarkungen Kneiting und Pettendorf (Gemeinde Pettendorf) sowie Kareth und Lappersdorf (Gemeinde Lappersdorf), alle Landkreis Regensburg, als Vergleich herangezogen.

Von den Gutachterausschüssen der Stadt und dem Landkreis Regensburg liegen für den Zeitraum Anfang 2021 bis August 2023 insgesamt 15 verwertbare Kaufpreise von landwirtschaftlichen Grundstücken vor. Davon werden 14 Flächen ganz oder zum überwiegenden Teil als Acker bewirtschaftet und nur eine Fläche wird als Grünland genutzt. Die Kaufpreise liegen zwischen 4,03 €/m² (6,45 ha äußerst unförmige Ackerfläche, teilweise stark hängig, Ø Ackerzahl nur 32) und 17,88 €/m² (0,44 ha; Ackerzahl 45), im Durchschnitt bei ungefähr 11,03 €/m² (Ø ca. 1,41 ha; Ø Ackerzahl ca. 52,2). Die Ackerzahlen der Verkaufsgrundstücke liegen im Mittel bei etwa 52,2 mit einer Schwankungsbreite von 28 bis 71.

Aufgrund der vom Gutachterausschuss der Stadt Regensburg ermittelten Bodenrichtwerte und der vorliegenden Kaufpreise wird ein Basispreis für durchschnittliche Ackerflächen in der Gemarkung Winzer (Ackerzahl ca. 52 und Größe ca. 1,4 ha) in Höhe von ca. 11,00 €/m² als angemessen erachtet. Bei der Festsetzung des Basispreises ist die Kaufpreisentwicklung als Marktanpassung berücksichtigt.

Baulandflächen bzw. bebaubare Grundstücke

Bodenrichtwert für Baulandflächen

Der Bodenrichtwert wird aus tatsächlichen Verkäufen von Grundstücken in der entsprechenden Richtwert-Zone mit ähnlichen Lagemerkmale abgeleitet. Der Bodenrichtwert für erschließungskostenbeitragsfreie (ebf) Mischbauflächen (MI) für den Regensburger Stadtteil Oberwinzer bzw. die Bodenrichtwertzone 521, in welcher sich der mit Gebäuden bebaute Grundstücksbereich (Flurstück 177/4 und Südteil von Flurstück 177) und die Flurstücke 177/1, 177/2, 199/6 und 199/10 befinden, liegt laut Gutachterausschuss zum 01.01.2022 bei 800.- €/m².

Die Größe des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone 521 liegt bei 450 m² (siehe Anlage I, Blatt 14) und die wertrelevante Geschoßflächenzahl²⁸ (WGFZ) in der Bodenrichtwertzone 521 beträgt 0,50. Der vorgenannte Bodenrichtwert enthält lediglich die bisher evtl. schon veranlagten Kosten für die verkehrsmäßige Erschließung des Bewertungsanwesens (Straßenausbaubeiträge). Im Bodenrichtwert nicht enthalten sind die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und die Grundstücksentwässerung. Tatsächlich liegen die Erschließungskosten²⁹ für eine zwischen etwa 400 m² und 700 m² große Wohn- bzw. Mischbaufläche bei durchschnittlich etwa 35.- €/m², mit einer Schwankungsbreite von ca. 20.- €/m² bis 50.- €/m².

Kaufpreise für Baulandflächen

Aus dem Bereich der Stadtteile Kager, Nieder- und Oberwinzer liegen keine zeitnahen Verkäufe von (ehemaligen) Hofstellenanwesen vor, die mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaut sind. Nach Mitteilung des Gutachterausschusses der Stadt Regensburg liegen aus dem Bereich der Stadtteile Oberwinzer und Kager vier zeitnahe Verkäufe von unbebauten Wohn- bzw. Mischbauflächen vor. Drei der vier Verkaufsgrundstücke sind gut als Vergleich geeignet. Bei den drei unbebauten Vergleichsgrundstücken liegen folgende Parameter vor:

Lfd. Nr.	Art der baulichen Nutzung	Kauf-datum (Jahr)	Ca. Grund-stücksgröße in m ²	Lage	WGFZ (wertrelevante Geschoßflächenzahl bzw. wertrelevantes Maß der Baulichen Nutzung)	Erschlie-ßungszu-stand ³⁰	Tatsächli-cher Kauf-preis in €/m ²	Bereiniger-ter Kauf-preis ³¹ in €/m ²
1	WA	2021	1200	einfach	0,67	ebf	1.000	931,54 ³²
2	MI	2022	600	mittel	0,36	ebf	1.050	1.101,77 ³³
3	WA	2022	500	einfach	0,53	ebf	1.050	1.035,04 ³⁴
Ø	-	-	767	-	0,52	ebf	1.033	1.022,78

²⁸ Die wertrelevante Geschoßflächenzahl bezeichnet das in der Bodenrichtwertzone überwiegend realisierbare Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche realisierbar ist.

²⁹ Stromanschluss für das Grundstück, Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und die Grundstücksentwässerung (Anschluss an den Abwasserkanal der Kommune)

³⁰ alle Kaufpreise erschließungskostenbeitragsfrei (ebf) nach § 127 BauGB und abgabenpflichtig

³¹ Bereinigte wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ) gemäß WGFZ-Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses der Stadt Regensburg nach Vogels

³² 931,54 €/m² = [(1.000,00 €/m² x 0,83) : 0,891]

³³ 1.101,77 €/m² = [(1.050,00 €/m² x 0,83) : 0,791]

³⁴ 1.035,04 €/m² = [(1.050,00 €/m² x 0,83) : 0,842]

Die Kaufpreise der drei Baulandflächen weisen eine geringe Abweichung beim Kaufpreis auf (1.000.- €/m² bis 1.050.- €/m² ebf MI-Fläche), wobei die Baugrundstücke zwischen rund 500 m² und 1200 m² groß sind und eine einfache bis mittlere Lage aufweisen. Verkauft wurden die drei Bauflächen zwischen Juli 2021 und Dezember 2022. Unter Berücksichtigung der jeweils wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) liegt der bereinigte Kaufpreis im Mittel bei etwa 1.023.- €/m².

Wichtung der Bodenrichtwerte und der verwertbaren Kaufpreise

Der Bodenrichtwert für den Ortsteil Oberwinzer bzw. die Bodenrichtwertzone 521 liegt zum 01.01.2022 bei 800.- €/m², wobei dieser Betrag keine Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung, die Grundstücksentwässerung und den Stromanschluss enthält. Der unter Berücksichtigung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) bereinigte Kaufpreis liegt im Mittel bei etwa 1.023.- €/m², wobei die Vergleichsgrundstücke in etwa den gleichen Erschließungszustand aufweisen, wie das Richtwertgrundstück. Unter Berücksichtigung vorgemachter Aussagen bezüglich des Bodenrichtwertes, der verwertbaren Kaufpreise und dem jeweils vorliegenden Erschließungszustand wird ein Basispreis für Mischbauflächen mit vergleichbaren Lagemerkmale in Höhe von rund 934.- €/m²³⁵ als angemessen erachtet. Bei der Gewichtung zwischen dem Bodenrichtwert und dem durchschnittlichen Kaufpreis ist insbesondere berücksichtigt, dass sich eines der Vergleichsgrundstücke in unmittelbarer Nähe zu den Bewertungsgrundstücken befindet.

Berücksichtigung sonstiger wertrelevanter Umstände

Die äußerst kleinen Grundstücke mit den Flurnummer 177/1 (62 m²), 177/2 (14 m²), 199/6 (54 m²) und 199/10 (29 m²) sowie die beiden „Hauptgrundstücke“ mit den Flurnummern 177 (ca. 773 m² bebaubarer Grundstücksteil) und 177/4 (2500 m²) werden im Rahmen einer tatsächlichen Bebauung „vereinigt“ und nach Fertigstellung des Gebäudebestandes bzw. im Rahmen des Verkaufs der einzelnen, bebauten Grundstücksbereiche aufgeteilt und neu eingemessen.

³⁵ 933,80 €/ m² = (Bodenrichtwert 800.- €/m² x 0,40 v. H.) + (Durchschnittswert verwertbare Vergleichspreise 1.023.- €/m² x 0,60 v. H.)

Hierfür fallen Kosten für die Vermessung und evtl. weitere Aufwendungen an, die mit einem Abschlag in Höhe von 2 v. H. des angesetzten Basispreises für Mischbauflächen Berücksichtigung finden.

Die starke Zinspreissteigerung und die deutlich gestiegenen Baukosten führen zu einem merklichen Rückgang im Wohnungsbau und damit letztlich auch zu einer verhaltenen Nachfrage nach Bauflächen. Die sehr hohen Baulandpreise können derzeit nicht mehr bzw. nur noch bedingt realisiert werden, weshalb ein Abschlag vom Basispreis für Mischbauflächen in Höhe von rund 5 % angesetzt wird.

Bodenpreis bebaubare Grundstücksfläche in €/m ²	934,00		
Grundstücksmerkmal	Zu-/Abschlag in %		
Abschlag für Vereinigung und Vermessung des Grundstücksbestandes	2 %	=	-18,68
Abschlag wegen Zinspreissteigerung und gestiegenen Baukosten	5%	=	-46,70
Bodenpreis bebaubare Grundstücksfläche			868,62

Der Bodenpreis der bebaubaren Grundstücksfläche wird auf rund 869.- €/m² geschätzt.

4.3 Die Verkehrswerte der Bewertungsflächen

Bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken werden das Sach- und das Ertragswertverfahren bevorzugt angewendet. Das Vergleichswertverfahren dient oft nur als Orientierung, da hier die individuellen Merkmale der Bewertungsobjekte zu wenig berücksichtigt werden können. Es liegen aus der näheren Umgebung keine zeitnahen Kaufpreise von Hofstellen vor, die mit einem vergleichbarem Gebäudebestand bebaut sind auch ähnliche Lage- bzw. objektspezifische Merkmale aufweisen (Größe des Hofstellenanwesens, Lage im Innenbereich eines Regensburger Stadtteiles, stark überalterter und technisch bzw. wirtschaftlich nicht mehr nutzbarer Bestand an Wohn- und Wirtschaftsgebäuden).

In § 8 Abs. 3 der ImmoWertV heißt es bezüglich der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

-
1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
-

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Unter Berücksichtigung vorgemachter Aussagen bezüglich der Bodenrichtwerte, der vorliegenden Kaufpreise, der Lage und dem jeweils vorliegenden Erschließungszustand sowie den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werden für die einzelnen Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche folgende Bodenpreise als angemessen erachtet:

Der Verkehrswert der Flurstücke 177 (2101 m²) und 177/4 (2500 m²)

Die wirtschaftliche bzw. technische Nutzbarkeit ist für den Großteil der Betriebsgebäude nicht mehr gegeben und diese Gebäude weisen einen außerordentlich hohen Unterhaltungsrückstand bzw. Reparaturstau auf. Das Wohnhaus mit der Hs.Nr. 342 ist etwa 67 Jahre alt und das mehrgeschossige Gebäude weist dem äußereren Eindruck nach ebenfalls einen großen Unterhaltungsrückstand bzw. Reparaturstau auf. Aus diesem Grund werden für die wirtschaftlich nicht mehr nutzbaren Gebäude Abbruch- und Entsorgungskosten angesetzt. Dies auch deshalb, weil bei den bebaubaren Grundstücksflächen sehr hohe Boden- bzw. Baulandpreise vorliegen.

Da es genehmigungsfähige Bauanträge für zwei Mehrfamilienhäuser und vier Doppelhäuser auf den Flurstücken 177, 177/1, 177/2, 177/4, 199/6 und 199/10 gibt, werden für die Wohn-, Wirtschaftsgebäude und Baulichen Anlagen Abbruch- und Entsorgungskosten angesetzt.

Bodenpreis bzw. Zu- oder Abschläge	Betrag in €
3390 m ² weitgehend erschließungskostenbeitragsfreie Baufläche im Innenbereich x 869.- €/m ² =	2.945.910
Zuschlag für bereits veranlagte und bezahlte Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und die Grundstücksentwässerung der mit Gebäuden bebauten Grundstücksbereiche (siehe Seite 24)	25.431
1211 m ² nicht erschlossene Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich (Nordteil von Flurstück 177) x 25.- €/m ² =	30.275
Aufräumungs-, Abbruch- und Entsorgungskosten für die wirtschaftlich nicht mehr nutzbaren bzw. nicht sanierungswürdigen Wohn-, Wirtschaftsgebäude und Baulichen Anlagen auf den Flurstücken 177 und 177/4 (siehe Seite 35 bis 37)	-146.500
Summe bzw. Saldo	2.855.116

Die Flurstücke 177 und 177/4 sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter einer lfd. Nummer vorgetragen, rechtlich betrachtet handelt es sich somit bei den beiden Flurstücken um ein Grundstück. Der unbelastete Verkehrswert der Flurstücke 177 (2101 m²) und 177/4 (2500 m²) in der Gemarkung Winzer mit einer Gesamtfläche von 4601 m² wird auf rund 2.855.100.- € geschätzt.

Der Verkehrswert des Flurstücks 177/1 (62 m²)

Bodenpreis bzw. Zu- oder Abschläge	Betrag in €
62 m ² teilerschlossene Baufläche im Innenbereich x 869.- €/m ² =	53.878
Zuschlag für bereits veranlagte und bezahlte Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung (93.- € ³⁶) und die Grundstücksentwässerung (ca. 198.- € ³⁷); siehe Seite 23 und 24	291
Summe bzw. Saldo	54.169

Der unbelastete Verkehrswert des Flurstücks 177/1 in der Gemarkung Winzer mit einer Grundstücksfläche von 62 m² wird auf rund 54.200.- € geschätzt.

Der Verkehrswert des Flurstücks 177/2 (14 m²)

Bodenpreis bzw. Zu- oder Abschläge	Betrag in €
14 m ² teilerschlossene Baufläche im Innenbereich x 869.- €/m ² =	12.166
Zuschlag für bereits veranlagte und bezahlte Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung (21.- € ³⁸) und die Grundstücksentwässerung (ca. 45.- € ³⁹); siehe Seite 23 und 24	66
Summe bzw. Saldo	12.232

Der unbelastete Verkehrswert des Flurstücks 177/2 in der Gemarkung Winzer mit einer Grundstücksfläche von 14 m² wird auf rund 12.200.- € geschätzt.

³⁶ 93.- € = 62 m² Grundstücksfläche x ca. 1,50 €/m² Grundstücksfläche (der Herstellungsbeitrag bezüglich der Grundstücksfläche für die Wasserversorgung wird geschätzt, da hierzu von der Wassergenossenschaft Winzer-Kager keine genauen Daten genannt werden konnten)

³⁷ 198,40 € = 62 m² Grundstücksfläche x ca. 3,20 €/m² Grundstücksfläche

³⁸ 21.- € = 14 m² Grundstücksfläche x ca. 1,50 €/m² Grundstücksfläche (der Herstellungsbeitrag bezüglich der Grundstücksfläche für die Wasserversorgung wird geschätzt, da hierzu von der Wassergenossenschaft Winzer-Kager keine genauen Daten genannt werden konnten)

³⁹ 44,80 € = 14 m² Grundstücksfläche x ca. 3,20 €/m² Grundstücksfläche

Der Verkehrswert des Flurstücks 199/6 (54 m²)

Bodenpreis bzw. Zu- oder Abschläge	Betrag in €
54 m ² teilerschlossene Baufläche im Innenbereich x 869.- €/m ² =	46.926
Zuschlag für bereits veranlagte und bezahlte Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung (81.- € ⁴⁰) und die Grundstücksentwässerung (ca. 173.- € ⁴¹); siehe Seite 23 und 24	254
Summe bzw. Saldo	47.180

Der unbelastete Verkehrswert des Flurstücks 199/6 in der Gemarkung Winzer mit einer Grundstücksfläche von 54 m² wird auf rund 47.200.- € geschätzt.

Der Verkehrswert des Flurstücks 199/10 (29 m²)

Bodenpreis bzw. Zu- oder Abschläge	Betrag in €
29 m ² teilerschlossene Baufläche im Innenbereich x 869.- €/m ² =	25.201
Zuschlag für bereits veranlagte und bezahlte Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung (ca. 44.- € ⁴²) und die Grundstücksentwässerung (ca. 93.- € ⁴³); siehe Seite 23 und 24	137
Summe bzw. Saldo	25.338

Der unbelastete Verkehrswert des Flurstücks 199/10 in der Gemarkung Winzer mit einer Grundstücksfläche von 29 m² wird auf rund 25.300.- € geschätzt.

⁴⁰ 81.- € = 54 m² Grundstücksfläche x ca. 1,50 €/m² Grundstücksfläche (der Herstellungsbeitrag bezüglich der Grundstücksfläche für die Wasserversorgung wird geschätzt, da hierzu von der Wassergenossenschaft Winzer-Kager keine genauen Daten genannt werden konnten)

⁴¹ 172,80 € = 54 m² Grundstücksfläche x ca. 3,20 €/m² Grundstücksfläche

⁴² 43,50 € = 29 m² Grundstücksfläche x ca. 1,50 €/m² Grundstücksfläche (der Herstellungsbeitrag bezüglich der Grundstücksfläche für die Wasserversorgung wird geschätzt, da hierzu von der Wassergenossenschaft Winzer-Kager keine genauen Daten genannt werden konnten)

⁴³ 92,80 € = 29 m² Grundstücksfläche x ca. 3,20 €/m² Grundstücksfläche

Der Verkehrswert des Flurstücks 438 (3337 m²)

Bodenpreis bzw. Zu- oder Abschläge	Betrag in €
2788 m ² nicht erschlossene Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich x 12.- €/m ² =	33.456
Abschlag für die Entsorgung von ca. 2 m ³ bis 3 m ³ Brandschutt im südwestlichen Grundstücksbereich ⁴⁴	-840
549 m ² Gebüschfläche im Außenbereich x 3.- €/m ² =	1.647
Summe	34.263

Der unbelastete Verkehrswert des Flurstücks 438 in der Gemarkung Winzer mit einer Grundstücksfläche von 3337 m² wird auf rund 34.300.- € geschätzt.

⁴⁴ 840.- € = (ca. 3 m³ Brandschutt x 220.- €/t Entsorgungskosten) + (ca. 180.- € für das Aufladen und den Abtransport des Brandschuttes in einem Abrollcontainer)

5. Der Wert des Inventars und Zubehörs auf den Grundstücken

Auf den Grundstücken mit den Flurnummern 177 und 177/4 befanden sich zum Zeitpunkt der Ortseinsicht diverse Maschinen und Geräte für die Landwirtschaft bzw. den Gemüseanbau. Teilweise waren die Maschinen im Freien abgestellt. Die Funktionsfähigkeit der einzelnen Maschinen und Geräte konnte nicht überprüft werden und die Beurteilung des technischen Zustandes beschränkt sich auf den äußereren Eindruck.

Lfd. Nr.	Inventarbestandteil (Maschinen, Geräte, Vorräte, Betriebsmittel)	Ca. Alter in Jahren	Ausstattung, Arbeitsbreite, Leistung, etc.	Ungefährer Zeitwert in €
1	Hinterrad-Schlepper (Geräteträger): Fabrikat Fendt; Typ GTS 250; Polizeiliches Kennzeichen: R – AY 541; ohne Zulassung, ohne gültige TÜV - Plakette	48	45 PS bzw. 33 kW; Ca. 10000 Betriebsstunden; Peko-Verdeck; hydraulische Lenkung; Pflege- bereifung mit Verstell-Felgen; Zwischenachsrahmen; Umsturz- bügel; Frontgewicht; schlechter Allgemeinzustand	10.500
2	Hinterrad-Schlepper (Geräteträger): Fabrikat Fendt; Typ GT 230; Polizeiliches Kennzeichen: R – AA 194; ohne Zulassung, ohne gültige TÜV - Plakette	57	30 PS bzw. 22 kW; Ca. 12000 Betriebsstunden; Pflegeberei- fung; Zwischenachsrahmen mit Häufel-Körper; Umsturzbügel; sehr schlechter Allgemeinzu- stand (vermutlich Standschäden)	7.500
3	Allrad-Schlepper: Fabrikat John Deere; Typ 2040 ASE; Ohne polizeiliches Kennzeichen	45	Ca. 70 PS bzw. 51,5 kW; laut Betriebsstundenzähler ca. 5900 Betriebsstunden, vermutlich aber nicht korrekt; Kabine; hydrauli- sche Lenkung; Fronthydraulik; äußerst schlechter Allgemeinzu- stand, vermutlich auch viele Standschäden	6.500
4	Kreiselegge: Fabrikat Breviglieri; Model 160119363	20	2,50 m Arbeitsbreite; Rohrstab- walze als Nachlaufgerät	1.200
5	Ackerwalze: Bauart Cambridge- walze, Fabrikat und Typ n. b.	50	Ca. 1,50 m Arbeitsbreite	50
6	Werkstatteinrichtung:	1 - 50	Luft-Kompressor, Kaltwasser- Hochdruckreiniger, elektrische Kleingeräte (Bohrmaschine, Winkelschleifer, Stichsäge, etc.)	800
7	Hackgerät mit Hackrahmen: Fabrikat und Typ n. b.	50	Ca. 1,20 m Arbeitsbreite, Gänsefußschare	150
8	Granulatstreuer: Fabrikat und Typ n. b.	40	Ca. 1,20 m Arbeitsbreite	50
Übertrag		-	-	26.750

Lfd. Nr.	Inventarbestandteil (Maschinen, Geräte, Vorräte, Betriebsmittel)	Ca. Alter in Jahren	Ausstattung, Arbeitsbreite, Leistung, etc.	Ungefährer Zeitwert in €
	Übertrag	-	-	26.750
9	Kartoffelwaage: Fabrikat und Typ n. b.	70		20
10	Kartoffel- und Sellerie-Vollernter: Fabrikat Niewöhner	39	Einreihig; Überladebunker	600
11	Kartoffel-Vollernter: Fabrikat Hagedorn; Typ RMR 76	39	Einreihig; Überladebunker	900
12	Staplerhubmast mit Gerätedreieck	40		200
13	2 Paletten-Hubwagen		Je ca. 1,00 t Hubkraft	200
14	Pflanzenschutzspritze: Fabrikat und Typ n. b.	50	400 l PVC-Tank ohne Injektorschleuse; mechanisches Gestänge mit ca. 10 m Arbeitsbreite; fünf Teilbreiten; Gestänge mechanisch klappbar; ohne gültige Pflanzenschutz Prüfplakette	200
15	Kreiselegge: Fabrikat Forigo; Typ n. b.	27	Ca. 1,30 m Arbeitsbreite; Dammformer als Nachlaufgerät bzw. zur Tiefenführung	850
16	Front- bzw. Aufbautank für Pflanzenschutzspritze zu Fendt Geräteträger: Vermutlich Fabrikat Rau; Typ n. b.	40	Ca. 1200 bis 1300 l PVC-Tank ohne Injektorschleuse, ohne Gestänge; keine gültige Pflanzenschutz Prüfplakette	1.000
17	Gestänge für Pflanzenschutzspritze: Vermutlich Fabrikat Rau; Typ n. b.	40	Mechanisches Gestänge mit ca. 10 m Arbeitsbreite für Dreipunkt-Heckanbau	400
18	Abflammgerät	45		100
19	Vliesabrollgerät für Dreipunktanbau an Schlepper	40	Hydraulischer Antrieb	150
20	Diverse Kleingeräte für die Gemüseaufbereitung:	20 - 60		800
21	Volldreh-Pflug: Fabrikat Gassner; Typ n. b.	45	Stroheinleger; ein Paar Scheibensech; doppeltes Metallstützrad	1.200
22	Einzelkorn-Sägerät: Fabrikat Sfoggia; Typ n. b.	40	Feinsämaschine; Vierreihig; Verschieberahmen; Andruckrollen	1.400
23	Gabelstapler-Container: Fabrikat Technosta; Typ n. b.	25	Ca. 0,60 m³ Fassungsvermögen; Kippvorrichtung	400
24	Mineral-Düngerstreuer: Fabrikat Rauch; Typ n. b.	45	Ca. 800 l Fassungsvermögen; mechanischer Schieber	500
25	PKW-Anhänger: Fabrikat Stema, Typ HP 450	20	Ca. 450 kg Gesamtgewicht	300
	Übertrag	-	-	35.970

Lfd. Nr.	Inventarbestandteil (Maschinen, Geräte, Vorräte, Betriebsmittel)	Ca. Alter in Jahren	Ausstattung, Arbeitsbreite, Leistung, etc.	Ungefährer Zeitwert in €
	Übertrag	-	-	35.970
26	Tiefgrubber: Fabrikat und Typ n. b.	40	Ca. 2,00 m Arbeitsbreite; vierbalkig	500
27	Saatbeet-Kombination: Fabrikat Rau, Typ n. b.	55	Ca. 4,00 m Arbeitsbreite;	500
28	Federzinken-Egge: Fabrikat Gütter, Typ n. b.	50	Ca. 1,50 m Arbeitsbreite	200
29	Plattform-Anhänger: Fabrikat und Typ n. b.	59	Ca. 2,00 m lang und 1,50 m breit	100
30	Kartoffel-Vollernter: Fabrikat Wühlmaus	60	Einreihig; Überladebunker	300
31	Folien-Legegeräte: Fabrikat und Typ n. b.	40 - 60		1.000
32	Ackerfräse: Fabrikat und Typ n. b.	60		50
33	Ca. 100 Roll-Container	15 - 30		1.000
Summe				39.620

Der zum Zeitpunkt der Ortseinsicht auf den Flurstücken 177 und 177/4 befindliche Inventarbestand (Maschinen, Geräte, Vorräte, Betriebsmittel) hat einen Verkehrswert (Zeitwert) in Höhe von etwa 39.600.- €.

6 Zusammenfassung

ist alleiniger Eigentümer von sieben bebauten und unbebauten Grundstücken in der Gemarkung Winzer, Stadt Regensburg. Die sieben beieinanderliegenden Grundstücke stellen einen langgestreckten, in etwa L-förmig zugeschnittenen Grundstücksbestand dar. Es handelt sich dabei um das Anwesen mit der Anschrift „Nürnberger Straße 342 in 93059 Regensburg“, Ortsteil Oberwinzer. Bei dem Anwesen handelt es sich um die Hofstelle eines Gemüsebaubetriebes bzw. um teilweise landwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen und ein Teil der Bewertungsflächen ist mit Sträuchern bzw. Gebüsch bestanden. Das Anwesen befindet sich im zentralen Bereich des Regensburger Stadtteiles Oberwinzer, im unmittelbar nördlichen Anschluss an die Nürnberger Straße, und damit im zentralen Teil des Landkreises Regensburg.

Auf den Flurstücken 177 und 177/4 befinden sich ein mehrgeschossiges Wohnhaus und mehrere Betriebsgebäude. Der Gebäudebestand ist stark überaltert, weist einen großen Unterhaltungsrückstand und damit einen Sanierungsstau auf. Die technische bzw. wirtschaftliche Nutzbarkeit des Gebäudebestandes ist nicht mehr bzw. nur noch bedingt gegeben, weswegen für die Gebäude Abbruch-, Aufräumungs- und Entsorgungskosten angesetzt werden.

Im Spätherbst 2022 sind mehrere Bauanträge zur Bebauung der Flurstücke 177/1, 177/2, 177/4, 199/6, 199/10 und des Südteils von Flurstück 177 gestellt worden. Eine Bauträgergesellschaft hat mehrere Bauanträge zur Bebauung des vorgenannten Grundstücksbestandes mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern und acht Doppelhaushälften beim Bauordnungsamt der Stadt Regensburg eingereicht. Nach Mitteilung des Bauordnungsamtes der Stadt Regensburg wären die, bezüglich der vorgenannten Bebauung eingereichten Bauanträge in der vorliegenden Form grundsätzlich genehmigungsfähig. Die Voraussetzung zur Erteilung von positiven Baubescheiden ist allerdings, dass der Antragsteller der Bauanträge die erforderlichen Dienstbarkeitsvereinbarungen für die Geh- und Fahrtrechte sowie das Einbringen von Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleisten kann bzw. dieses durch notarielle Vereinbarungen bestätigt.

Die Bauträgergesellschaft hat die erforderlichen Dienstbarkeitsvereinbarungen bisher noch nicht vorgelegt, weswegen für die vorgenannten Bauanträge für die zwei Mehrfamilienwohnhäuser und die acht Doppelhaushälften vom Bauordnungsamt der Stadt Regensburg keine Baugenehmigungen erteilt worden sind.

Gemäß den Bauanträgen umfassen die zwei Mehrfamilienwohnhäuser inkl. der Tiefgarage bzw. den Kellerräumen vier Geschossflächen mit einer Bruttogrundfläche von insgesamt 1050 m² bzw. etwa 700 m² Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung) in insgesamt zwölf Wohnungen. Jede der acht Doppelhaushälften umfasst inkl. Keller- und Dachgeschoss vier Geschossflächen und je Wohneinheit liegt eine Bruttogrundfläche von gut 434 m² bzw. rund 138,5 m² Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung) vor. Bezuglich der genannten Bauanträge liegen dem Unterzeichner Übersichtspläne, Baubeschreibungen, Ansichten, Flächenberechnungen und detaillierte Flächenmaße sowie Grundriss- und Schnittzeichnungen vor. Aus datenschutzrechtlichen Gründen können aber keine näheren Angaben zu den einzelnen Bauanträgen aufgeführt werden.

Das Amtsgericht Regensburg hat für den Grundstücksbestand in der Gemarkung Winzer ein Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet. Der Grundstücksbestand ist beim Amtsgericht Regensburg im Grundbuch von Winzer in Blatt 1048 vorgetragen.

Nach Angaben des Schuldners ist keines der Gebäude auf dem Grundstück oder Teile davon vermietet bzw. verpachtet. Die auf dem Grundstück befindlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude werden vom Schuldner genutzt, ebenso die landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücksbereiche der Flurstücke 177, 177/4 und 438.

Die gutachtlichen Ermittlungen haben folgende Ergebnisse erbracht:

- Die Flurstücke 177 und 177/4 sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter einer lfd. Nummer vorgetragen, womit es sich rechtlich betrachtet bei den beiden Flurstücken um ein Grundstück handelt. Der unbelastete Verkehrswert der Flurstücke 177 (2101 m²) und 177/4 (2500 m²) in der Gemarkung Winzer mit einer Gesamtfläche von 4601 m² liegt bei rund 2.855.100.- €.

- Der unbelastete Verkehrswert des Flurstücks 177/1 in der Gemarkung Winzer mit einer Grundstücksfläche von 62 m² liegt bei rund 54.200.- €.
- Der unbelastete Verkehrswert des Flurstücks 177/2 in der Gemarkung Winzer mit einer Grundstücksfläche von 14 m² liegt bei rund 12.200.- €.
- Der unbelastete Verkehrswert des Flurstücks 199/6 in der Gemarkung Winzer mit einer Grundstücksfläche von 54 m² liegt bei rund 47.200.- €.
- Der unbelastete Verkehrswert des Flurstücks 199/10 in der Gemarkung Winzer mit einer Grundstücksfläche von 29 m² liegt bei rund 25.300.- €.
- Der unbelastete Verkehrswert des Flurstücks 438 in der Gemarkung Winzer mit einer Grundstücksfläche von 3337 m² liegt bei rund 34.300.- €.
- Der zum Zeitpunkt der Ortseinsicht auf den Flurstücken 177 und 177/4 befindliche Inventarbestand (Maschinen, Geräte, Vorräte, Betriebsmittel) hat einen Verkehrswert (Zeitwert) in Höhe von etwa 39.600.- €.

Aufgestellt:

Willmering, den 15.11.2023