Diana Müller
Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Immobiliengutachterin HypZert F

Ausfertigung Nr. 6 von 7 (digitale Ausfertigung)

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB i.V. mit § 74a Abs. 5 ZVG

Gutachten-Nr. 014/2026

17.05.2026



Auftraggeber:

Amtsgericht Regensburg
-Vollstreckungsgericht-
93066 Regensburg
AZ: 4 K 44/25

Eigentümer:

[redacted]
- in Erbengemeinschaft -

Bewertungsgrundstück (Objekt):

Dreifamilienhaus mit Doppelgarage

93105 Tegernheim
Meisenweg 2

Flurstück 161/2 der Gemarkung Tegernheim

Auftragszweck:

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag:	Qualitätsstichtag:	Ortsbesichtigung:
13.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)	**13.03.2026** (Wertermittlungsstichtag)	**13.03.2026**

Verkehrswert (Marktwert)
gem. § 194 BauGB

EUR 650.000,-
entspricht EUR 2.100/ m² Wfl.

Kurzbeschreibung:

Dreifamilienhaus mit Doppelgarage aus dem Baujahr ca. 1972 auf einem 808 m² großen Grundstück in der Gemeinde Tegernheim in guter Wohnlage. Das voll unterkellerte Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem (aufgrund der lichten Höhe) nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschoss verfügt über 3 Wohnungen mit jeweils ca. 103 m² Wohnfläche, 3 Zimmern, Küche, Speis, Bad, WC und nach Süden ausgerichteter Terrasse bzw. Balkone. Das Gebäude wurde teilmodernisiert (Fenster 2001, Heizung 1999, Dach 2016) und befindet sich in einem durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand. Alle Wohnungen und mind. 1 Garage sind vermietet (Nettokaltmiete 03/2026 TEUR 25,6 p.a.). **Die Wohnungen und Garagen konnten nicht von innen besichtigt werden, so dass die Wertermittlung mit erhöhten Unsicherheiten verbunden ist.**

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse 3

1. Allgemeine Angaben 4
1.1 Angaben zur Auftragserteilung 4
1.2 Grundlagen 5
1.3 Vorbemerkungen 6

2. Lage des Grundstücks 7
2.1 Makrolage 7
2.2 Mikrolage 9

3. Grundstück 9
3.1 Grundbuchdaten 9
3.2 Lasten im Grundbuch 10
3.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs 10
3.4 Grundstücksbeschreibung 11

4. Gebäude 14
4.1 Baubeschreibung der baulichen Anlagen 14
4.2 Mietverhältnisse 21

5. Grundstücksmarkt und Marktgängigkeit 21
5.1 Immobilienmarkt 21
5.2 Marktgängigkeit Bewertungsobjekt 23

6. Verkehrswertermittlung 23
6.1 Wertermittlungsverfahren 23
6.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 24
6.3 Erläuterung zur Bodenwertermittlung 25
6.4 Erläuterungen zur Ertragswertermittlung 26
6.5 Berechnung Bodenwert 29
6.6 Berechnung Ertragswert 30

7. Ergebnisplausibilisierung 31

8. Verkehrswert 33

9. Anlagen 34
9.1 Flächenberechnung 34
9.2 Fotodokumentation 35
9.3 Orts- und Regionalkarten 39
9.4 Digitaler Flurkartenauszug (ALKIS) 42
9.5 Luftbildaufnahme 43
9.6 Grundrisse, Ansichten, Schnitt 45

10. Erläuterungen 50

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsgegenstand	Dreifamilienhaus mit Doppelgarage
Grundstücksgröße	808 m² Gebäude- und Freifläche
Baurechtliche Nutzbarkeit	allgemeines Wohngebiet (WA)
Planungsgrundlagen	Bebauungsplan, § 30 BauGB
Erschließung	vollständig erschlossen
Bodenrichtwert	EUR 730/m² per 01.01.2024
angepasster Bodenrichtwert	EUR 730/m² per 13.03.2026
Bodenwert	EUR 589.840,-
Altlasten im Boden	kein Altlastenverdacht
Baujahr	ca. 1972
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre
Bruttogrundfläche BGF in m²	ca. 727 m² Wohngebäude mit Windfang ca. 51 m² Doppelgarage mit Geräteraum
Wohnfläche in m²	ca. 309 m²
Nettokaltmiete Ist p.a.	EUR 25.560,-
Nettokaltmiete Gutachtenansatz p.a.	EUR 28.707,-
Wertermittlungsverfahren	Ertragswertverfahren
Ertragswert lastenfrei/ ohne boG	EUR 653.851,-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	keine
Lasten in Abt. II	unberücksichtigt/ siehe Kapitel 3.2
sonstige Wertabschläge	keine
Verkehrswert rund	**EUR 650.000,-**
Verkehrswert/m² Wohnfläche rund	**EUR 2.100/m²**
Rohertragsfaktor	**25,4-fach (Basis NKM Ist p.a.)** **22,6-fach (Basis NKM Soll p.a.)**

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zur Auftragserteilung

Objektadresse	Meisenweg 2 93105 Tegernheim
Kreis/Bezirk	Landkreis Regensburg, Regierungsbezirk Oberpfalz
Eigentümer	[redacted] - in Erbengemeinschaft -
Auftraggeber	Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)- 93066 Regensburg
Auftrag	Die Gutachterin wurde vom Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) gemäß Schätzungsanordnung vom 30.01.2026 beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des o.g. Versteigerungsobjektes zu erstellen.
Grund/Zweck	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB i.V. mit § 74a Abs. 5 ZVG zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft **Aktenzeichen des Amtsgerichts: 4 K 44/25** Antragsteller: [redacted] Antragsgegner: [redacted] [redacted] [redacted]
Gutachterin	Diana Müller
Empfänger des Gutachtens	der Auftraggeber
Besichtigt am	13.03.2026
Wertermittlungsstichtag	13.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	13.03.2026

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Übergabetermin Gutachten	18.05.2026 per Post und E-Mail an den Auftraggeber
Ausfertigungen	Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon 5 ungebundene Ausfertigungen in Papierform und 1 Ausfertigung in digitaler Form (pdf) für den Auftraggeber sowie 1 Ausfertigung für die Akten der Gutachterin.
Seitenanzahl	Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 52 Seiten inkl. Anlagen.

1.2 Grundlagen

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 13.03.2026. An der Besichtigung nahmen neben der Gutachterin folgende Personen teil:

[redacted]

Es konnten das Grundstück und die baulichen Anlagen von außen sowie die Gemeinschaftsanlagen (Treppenhaus, zugängliche Kellerräume) von innen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der Wohnungen und Garagen war nicht möglich, da die Mieter zum Ortstermin nicht angetroffen werden konnten.

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstands und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgte ohne Anspruch auf Vollständigkeit und nur durch Inaugenscheinnahme, soweit diese durch die vorhandene Möblierung und den Hausrat möglich war.

Einige der anlässlich der Ortsbesichtigung angefertigten Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten beigefügt. Die Erlaubnis zur Veröffentlichung von Fotos in diesem Gutachten wurde am Ortstermin mündlich erteilt.

Unterlagen

Dem Gutachten lagen folgende Unterlagen zu Grunde:

→ **vom Antragsteller zur Verfügung gestellt:**

- Energieausweis vom 27.01.2018
- Rechnung Garagendachreparatur vom 09.12.2020
- Rechnung Dachsanierung vom 13.06.2016
- Mietvertrag Wohnung EG vom 30.10.1979 (auszugsweise) nebst Zustimmung zur Mieterhöhung vom 12.08.2021
- Mietvertrag Wohnung 1.OG vom 10.02.2018 (auszugsweise) nebst Zustimmung zur Mieterhöhung vom 20.08.2021
- Mietvertrag Wohnung 2.OG vom 18.07.1998 nebst Zustimmung zur Mieterhöhung vom 12.08.2021
- Objektangaben „Aufnahmebogen steuerliche Bewertung Meisenweg 2, Tegernheim“
- Bescheinigung über das Ergebnis der Überprüfung und Messung an einer Feuerstätte vom 08.04.2025
- Prüfprotokoll Gashausschau vom 08.04.2025
- Fotos der Bäder in den Wohnung EG und 1.OG ohne Datum
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten vom 14.11.1970 mit Prüfvermerk der Baubehörde vom 24.06.1971

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

→ **vom Gutachter beschafft:**

- Auszug aus dem Grundbuch von Tegernheim, Blatt 4922 vom 17.03.2026
- digitale Flurkarte (ALKIS)
- Luftbildaufnahme aus dem Bayernatlas
- Altlastenauskunft vom 26.02.2026
- Auskünfte der Erschließungsträger über den erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks
- Bauantrag Wohnhaus ohne Datum (Eingang Gemeinde am 31.03.1971)
- Baubescheid Wohnhaus vom 24.06.1971
- Baubeschreibung vom 25.11.1970
- Wohnflächenberechnung vom 25.11.1970
- Bodenrichtwert per 01.01.2024 vom Gutachterausschuss des Landkreises Regensburg
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Regensburg vom 12.05.2026
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Landkreises Regensburg
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Regensburg
- Einsichtnahme in die Fachdaten der Landesämter für Umwelt und Denkmalpflege
- Einsicht in den Flächennutzungsplan, die Bebauungspläne und die Ortssatzungen der Gemeinde Tegernheim und Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Tegernheim vom 11.03.2026 über das Baurecht
- Mietspiegel 2026 Stadt Regensburg
- Mietspiegel 2024 Stadt Neutraubling

Darüber hinaus wurden von der Gutachterin weitere Informationen gemäß jeweiliger gesonderter Angabe in diesem Gutachten eingeholt.

1.3 Vorbemerkungen

Grundsätze

Das nachfolgende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren. Aus diesem Grunde wurden die versteigerungsrechtlichen Besonderheiten beachtet und der Wert des Grundstücks ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II ermittelt. Es wurde in Anlehnung an die Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt.

Gemäß § 55 ZVG erstreckt sich die Versteigerung des Grundstücks grundsätzlich auch auf das Zubehör. Gegenstand der Bewertung ist demnach auch das Zubehör. Der Wert der beweglichen Gegenstände (Zubehör) ist dabei unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen (§ 74 a Abs. 5 Satz 2 ZVG).

Grundlage der Wertermittlung sind der vereinbarte Auftrag, die vorliegenden Unterlagen, Informationen und Angaben des Auftraggebers bzw. des Eigentümers und der Behörden sowie die örtlichen Eindrücke bei der Besichtigung, wie sie im Gutachten dokumentiert werden sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Eine besondere Überprüfung der Baugrundverhältnisse und der Bauteile auf Bauschäden und Baumängel mit Untersuchung auf ihre möglichen Ursachen sowie eine konkrete Untersuchung von Holzbauteilen auf Hausschwamm, Schädlingsbefall und Fäulnis wurde auftragskonform nicht durchgeführt. Insbesondere wurden keine Bauteile geöffnet und es kann nicht gewährleistet werden, dass an verdeckt liegenden Bauteilen Schädigungen vorhanden sind, die hier nicht genannt werden.

Es können nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann die Gutachterin keine Gewährleistung übernehmen.

Gutachtenverwendung

Die Nutzung des Wertgutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zu Grunde liegt. Eine Nutzung zu anderen Zwecken ist nicht zulässig. Jegliche Vervielfältigungen (auch auszugsweise) bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Auftragnehmers.

Die im Gutachten verwendeten Karten und Daten sind durch die Herausgeber zu dem vorstehenden Zweck lizenziert und ebenfalls urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Hiervon unberührt ist das Recht auf Vervielfältigung und öffentlicher Zugänglichmachung auch im Internet für das Gericht.

2. Lage des Grundstücks

2.1 Makrolage

Großraumlage

Landkreis Regensburg, Regierungsbezirk Oberpfalz, Bundesland Bayern

Ortsfunktion

Die Gemeinde Tegernheim grenzt direkt an den östlichen Stadtrand von Regensburg und befindet sich ca. 6 km östlich des Regensburger Stadtzentrums sowie nördlich der Donau. Aufgrund der räumlichen Nähe ist Tegernheim eine beliebte Wohngemeinde im direkten Einzugsbereich der Stadt Regensburg. Der Ort entwickelte sich von einem kleinen Wein- und Bauerndorf, das 1840 noch 501 Einwohner zählte, zu einer Gemeinde mit über 5.000 Einwohnern.

Bevölkerung

5.544 Einwohner lebten Stand 30.06.2025 in der Gemeinde Tegernheim. Die Bevölkerungsentwicklung verlief bisher mit steigender Tendenz. Die demografischen Prognosen gehen bis zum Jahr 2039 von weiter steigenden Einwohnerzahlen aus.

Wirtschaftsstandort

Der Landkreis Regensburg wird wirtschaftlich maßgeblich von der Stadt Regensburg geprägt. Die Universitätsstadt Regensburg ist, trotz etwas abschwächender Konjunktur, ein bedeutendes Wirtschaftszentrum mit hoher wirtschaftlicher Dynamik.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Sie verfügt als Wirtschafts-, Verwaltungs- und Versorgungszentrum des Verdichtungsraumes über zahlreiche oberzentrale Einrichtungen, wie z.B. Landesbehörden, Hochschulen, Krankenhäuser der Universität, des Bezirks und kirchlicher Träger. Daneben verfügt die historisch geprägte Domstadt auch über zahlreiche kirchliche und soziale Einrichtungen sowie als UNESCO-Weltkulturerbe über einen regen Fremdenverkehr.

In der Gemeinde Tegernheim haben sich überwiegend mittelständische Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen angesiedelt.

Mit einer Arbeitslosenquote von 3,1 % (Stand 10/2025, Bayern 3,9 %) und einer Kaufkraftquote von 105 % herrschen insgesamt gute wirtschaftliche Verhältnisse im Landkreis vor.

Der Landkreis Regensburg rangiert auf Platz 73 (= hohe Chancen) von 400 deutschen kreisfreien Städten und Landkreisen in Bezug auf die Entwicklungsperspektiven (PROGNOS-Zukunftsatlas 2025).

Nahversorgung/ Öffentliche Einrichtungen/ Bildungseinrichtungen/ Freizeit

In Tegernheim sind alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (z.B. Supermarkt, Discounter, Drogerie- und Getränkefachmarkt, Bäckereien, Post- und Bankfiliale, Friseur), der medizinischen Versorgung (z.B. Arztpraxen, Apotheken), eine Seniorenpflegeeinrichtung, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen (Grundschule mit Kinderhort, Kinderkrippe, Kindergärten, Sportplatz) sowie Gaststätten, Cafés und Übernachtungsmöglichkeiten vorhanden. Am westlichen Gemeinderand befindet sich ein Nahversorgungszentrum.

Der Freizeitwert ist sehr gut aufgrund der Nähe zur Stadt Regensburg und den diversen Ausflugsmöglichkeiten in das Umland.

Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Tegernheim ist über das örtliche Straßennetz sehr gut überregional, als auch regional angebunden. Im Gemeindegebiet verläuft die Staatsstraße St2125 (Hauptstraße), die westlich in die Stadt Regensburg führt und in östlicher Richtung in die Stadt Straubing. Der nächste Anschluss an die Bundesautobahn A 3 (Passau-Regensburg-Nürnberg) ist ca. 7 km entfernt.

Der nächste Bahnhof mit Regional- und Fernverkehrszuganbindung befindet sich in der Stadt Regensburg (Hauptbahnhof) in ca. 7 km Entfernung. Es bestehen regelmäßige Busverbindungen nach Regensburg und in die umliegenden Gemeinden.

Der nächste internationale Flughafen befindet sich in ca. 110 km Entfernung in München.

Beurteilung Makrolage

Die überregionale Lage im Ballungsraum und im direkten Einzugsbereich der Stadt Regensburg mit guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur kann insgesamt als überdurchschnittlich beurteilt werden.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

2.2 Mikrolage

Ortslage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde Tegernheim, nördlich des historischen Ortszentrums und südlich der Hauptstraße. Beim Meisenweg handelt es sich um eine geschwindigkeitsbeschränkte Anwohnerstraße, die östlich von der Ringstraße abzweigt.
Umgebungsbebauung	Die unmittelbare Umgebung wird durch eine gemischte Wohnbebauung mit überwiegend kleineren Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Baujahre, aber auch Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Das Grundstück südlich vom Bewertungsobjekt ist noch unbebaut.
Infrastruktur	Das Nahversorgungszentrum Tegernheim befindet sich ca. 1,3 km vom Bewertungsgrundstück entfernt. In Umkreis von ca. 300 m sind Metzgereien und Bäckerei vorhanden. Die Grundschule Tegernheim ist ca. 1 km entfernt, die nächste Kindertageseinrichtung ca. 550 m.
Verkehrsanbindung	Entfernung zur Hauptstraße (St.2125) und zur nächsten Bushaltestelle ca. 150 m.
Beeinträchtigungen	Bei der Ortsbesichtigung waren keine störenden Lärmimmissionen oder andere Beeinträchtigungen wahrnehmbar.
Parkmöglichkeiten	Im öffentlichen Straßenraum sind Parkmöglichkeiten vorhanden.
Beurteilung Mikrolage	**Lage in einer weitgehend ruhigen Anliegerstraße mit kleineren Mehrfamilienhäusern als Umgebungsbebauung, mit guter Verkehrsanbindung und Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten. Insgesamt wird die Wohnlage als gut beurteilt.**

3. Grundstück

3.1 Grundbuchdaten

Amtsgericht	Regensburg
Grundbuch von	Tegernheim
Gemarkung	Tegernheim
Blatt	4922
Auszugsdatum	17.03.2026
Eigentümer	[redacted]

- in Erbengemeinschaft –

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. BV	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück	Fläche [m²]
1	Meisenweg 2 Gebäude- und Freifläche		161/2	808
			Gesamt:	**808**

Herrschvermerke: keine

Hinweis keine

3.2 Lasten im Grundbuch

Grundsatz

Die im Grundbuch **in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen** bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens **grundsätzlich außer Betracht**. Es wird vom Vollstreckungsgericht jedoch um eine kurze Darstellung gebeten, um welchen Wert sich der Verkehrswert des Grundbesitzes durch eventuell in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Rechte mindert.

Eintragungen in Abt. II

lfd. Nr. 1

Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4 K 44/25); eingetragen am 10.07.2025;

Erläuterungen:
Das Recht ist verfahrensbedingt eingetragen worden und nicht bewertungsrelevant.

Eintragungen in Abt. III

Die Eintragungen sind nicht bewertungsrelevant.

3.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs

Altlasten

Es liegt eine Auskunft des Landratsamtes Regensburg (Sachgebiet Wasserrecht, Staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht) vom 26.02.2026 vor. Hiernach ist das zu bewertende Grundstück nicht im Altlastenverdachtskataster eingetragen. Die Auskunft erhebt jedoch keinen Anspruch darauf, dass keine Altlasten vorhanden sind. Um genaue Erkenntnisse über eventuell vorhandene Altlasten zu erlangen, wird empfohlen, ggf. Untersuchungen bzw. Messungen vorzunehmen.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung hat sich kein Verdacht auf schädliche Verunreinigungen des Bodens (Altlasten) ergeben. Es wird in dieser Wertermittlung daher von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Baulasten

Bayern führt kein Baulastenverzeichnis. Die Sicherung baurechtskonformer Zustände wird hier grundsätzlich im Grundbuch vorgenommen. Darüber hinaus können jedoch auch abgegebene Zustimmungserklärungen gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde (z.B. Abstandsflächenübernahmeerklärung) zur Bauakte genommen werden, die nicht dinglich im Grundbuch gesichert sind. Derartige Erklärungen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks sind nicht bekannt.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Denkmalschutz	Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Einsicht in die Fachdaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht innerhalb des Verdachtsbereichs eines Bodendenkmals. Das Gebäude ist nicht als Baudenkmal in der Denkmalliste erfasst.
Weitere nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten	Informationen zu sonstigen Rechten Dritter zu Lasten des Bewertungsgrundstücks oder sonstigen Rechten zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks, die nicht im Grundbuch dinglich gesichert sind, liegen nicht vor.

3.4 Grundstücksbeschreibung

Bebauung des Grundstücks	Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus mit baulich hieran verbundener Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus ist unterkellert, hat 3 Vollgeschosse und ein flach geneigtes Satteldach mit nicht ausgebautem Dachgeschoss aufgrund der eingeschränkten lichten Höhe.
Zuschnitt/ Form	Die Form und Gestalt des Grundstücks ist dem anliegenden Flurkartenauszug zu entnehmen. Es ist annähernd trapezförmig geschnitten mit einer mittleren Breite von ca. 30 m und einer mittleren Länge von ca. 27 m.
Topografie	Vorhanden ist weitgehend ebenes Gelände auf Straßenniveau.
Erschließung	Gesicherte Zufahrt und Erschließung über den öffentlich gewidmeten und endausgebauten Meisenweg. Anschluss an die örtliche Wasser-, Strom- und Erdgasversorgung sowie den öffentlichen Kanal ist vorhanden. Entsprechend Auskunft der Gemeinde Tegernheim sind Erschließungskosten gem. BauGB abgerechnet und bezahlt. Die Auskunftsanfrage vom 12.03.2026 an die REWAG Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co. KG bezüglich des erschließungsbeitrags- und abgabenfreien Zustand nach Kommunalabgabengesetz (KAG) wurde bis zum Abschluss des Gutachtens nicht beantwortet. Unter Berücksichtigung des Baujahres und der nicht vorliegenden Hinweise auf ausstehende Beiträge und Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG), wird für die Wertermittlung zunächst von einem erschließungsbeitrags- und abgabenfreien Zustand ausgegangen.
Bauplanungsrecht	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des am 26.08.2021 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Nr. 3532 Östlich der Ringstraße“ der Gemeinde Tegernheim, der das Gebiet mit dem Bewertungsgrundstück als allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist und Grundlage der Bauplanung ist. Nach dem Bebauungsplan gelten für das Bewertungsgrundstück (WA 1/ Parzelle 13) u.a. folgende Vorgaben: • offene Bauweise, mind. II/ max. III Vollgeschosse • vorgegebene Baugrenzen, • Grundflächenzahl (GRZ) maximal 0,40 • Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 1,00 • Vorgaben zu Dachform und Dachneigung, Wand- und Firsthöhen.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan:



Das Grundstück befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsgebiet, in keinem Gebiet mit Erhaltungssatzung und ist nicht in Umlegungsverfahren einbezogen.

Bei baulichen Änderungen oder bei Neubauvorhaben sind gegebenenfalls relevante Satzungen der Gemeinde Tegernheim, wie z.B. die Stellplatzsatzung, zu beachten.

Bauordnungsrecht

Es liegt ein Baubescheid vom 24.06.1971 für ein Dreifamilienhaus mit Garagen vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht detailliert geprüft. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das Verbindungsgebäude mit dem Windfang tatsächlich etwas länger ausgeführt wurde als im vorliegenden Grundrissplan vom 14.11.1970 dargestellt. Allerdings bezieht sich der Baubescheid auf Grundrisspläne vom 25.11.1970. Ob hier eventuell eine andere Ausführung dargestellt wurde, kann nicht beurteilt werden. Unabhängig davon wird für die Wertermittlung von einer Genehmigungsfähigkeit der Abweichung ausgegangen und die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021.

Grenzverhältnisse

Die Doppelgarage und der Geräteschuppen auf dem Bewertungsgrundstück wurden grenzständig zum östlichen Grundstücksnachbarn errichtet. Im Grenzbereich befinden sich darüber hinaus Garagengebäude der Nachbargrundstücke.

Ungeregelte Grenzverhältnisse waren in der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich und sind den an der Besichtigung teilnehmenden Personen nicht bekannt.

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit und die Eignung als Baugrund wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse angenommen.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Das Grundstück befindet sich nach Einsicht in die entsprechenden amtlichen Fachdaten in einem Gebiet, welches potenziell von hohen Grundwasserständen betroffen sein kann. Bei Bauvorhaben wird ein Baugrundgutachten mit hydrogeologischer Untersuchung bzw. eine entsprechend angepasste Bauausführung empfohlen.

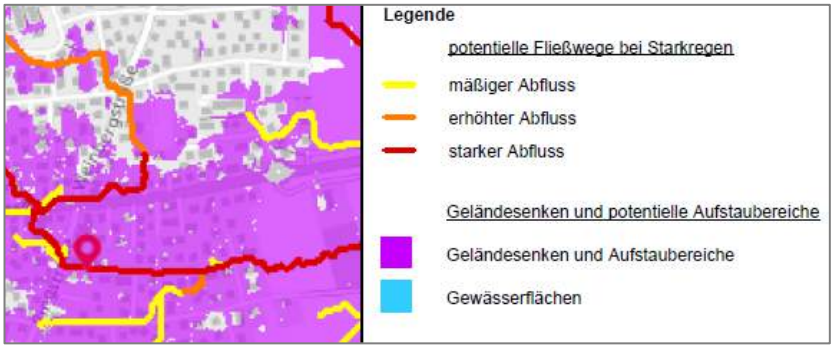
Hochwasserrisiken

Nach Einsicht in die Fachdaten der Landesämter liegt das Bewertungsgrundstück in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, nicht im Gefahrenbereich eines häufigen oder 100-jährigen Hochwasserereignisses, jedoch im Gefahrenbereich eines Extrem-Hochwassers (ZÜRS Gefahrenklasse 2). Im Falle eines statistisch einmal in 100 – 200 Jahren wahrscheinlichen Hochwassers der Donau, könnte das Grundstück von Überschwemmungen betroffen werden.

Starkregenrisiko

Nach Einsicht in die Fachdaten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Umweltatlas) liegen für das Bewertungsgrundstück Informationen in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vor. Demnach geben die farblich hervorgehobenen Bereiche (siehe nachfolgender Kartenausschnitt) Hinweise auf eine potenziell erhöhte Gefährdung durch Überflutung infolge von Starkregen.

Die Hinweiskarte wurde bayernweit mit einer einheitlichen Methodik erstellt. Sie beruht auf einem von der Technischen Universität München entwickeltem modelltechnischen Ansatz, **ohne Plausibilisierung im Gelände**. Die Karte kann Hinweise auf Bereiche geben, die auf Grund der vorhandenen Topografie potenziell von Überflutungen infolge von Starkregen betroffen sein können.



Quelle: Umweltatlas Bayern

Informationen zu tatsächlichen bisherigen Schadensereignissen nach Starkregen liegen nicht vor.

Schutzgebiete

Das Bewertungsgrundstück liegt in keinem Natur-, Landschafts-, Trinkwassers oder Heilquellenschutzgebiet.

Beurteilung Grundstück

Gut geschnittenes Grundstück mit gesichertem Baurecht durch einen Bebauungsplan. Hohe Grundwasserstände sind nicht auszuschließen, zudem besteht ein Überschwemmungsrisiko bei einem Extrem-Hochwasser. Insgesamt durchschnittliche Grundstücksverhältnisse.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

4. Gebäude

Vorbemerkung

Die Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und beschränkt sich auf die für die Bewertung erforderlichen Eigenschaften. Auf eine ausführliche Beschreibung von baulichen Details wird verzichtet, soweit diese auf die Werthaltigkeit der Immobilie keinen maßgeblichen Einfluss haben. Grundlage sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen bzw. Angaben des Eigentümers bzw. der am Ortstermin teilnehmenden Person.

Informationen über nicht sichtbare Bauteile wurden ggf. aus den vorliegenden Bauunterlagen entnommen bzw. beruhen auf Hinweisen/ Auskünften während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, sofern sich aus dem konkreten Sachverhalt nichts anderes ergibt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wurde unterstellt, dass keine Baustoffe und keine Bauteile vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder Gesundheit von Bewohnern und Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Marktwert nur pauschal berücksichtigt worden.

Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht. Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

4.1 Baubeschreibung der baulichen Anlagen

Konzeption

Das zu bewertende Dreifamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1972 mit rechteckigem Baukörper ist durch ein als Windfang fungierendes Zwischengebäude baulich mit der Doppelgarage verbunden. Der überdachte Hauszugang mit einer Treppenanlage befindet sich an der Gebäudenordseite. Nach Betreten des Hauses gelangt man zunächst in das eingeschossige und nicht unterkellerte Verbindungsgebäude mit dem Windfang. Hieran schließt sich das Treppenhaus mit einer Treppenanlage an, über die der Keller und die drei Wohnungen erschlossen werden. Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Im Keller befinden sich die Mieterkeller, ein weiterer Abstellraum im ehemaligen Öllagerraum und der Heiz-/Waschraum. Über eine Nebentür und Kelleraußentreppe besteht ein Zugang zum Garten.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und verfügt über keinen Kniestock und im Firstbereich nur über eine lichte Höhe von ca. 1,85 m. Der Zugang erfolgt über eine Bodeneinschubtreppe vom Hausflur im 2. Obergeschoss. Der Dachboden wird untergeordnet als Abstellfläche genutzt.

Pro Geschoss ist eine Wohnung mit jeweils ca. 103 m² Wohnfläche vorhanden. Die Wohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss verfügen nach den Grundrissplänen über einen Flur, 3 Zimmer, Küche, Speis, ein tagesbelichtetes Bad mit Badewanne und Dusche ohne WC und ein separates, ebenfalls tagesbelichtetes WC sowie über eine überdeckte Terrasse (EG) bzw. Balkon mit Südausrichtung. Vermutlich ist die Wohnung im 2. Obergeschoss grundrissgleich ausgeführt. Hierzu liegt jedoch ein abweichender Grundrissplan vor.

Hinweis: Eine Innenbesichtigung der Wohnungen war nicht möglich. Ob der Grundriss der Wohnungen im EG und 1. OG tatsächlich so ausgeführt wurde und wie sich der Grundriss der Wohnung im 2. OG darstellt, kann nicht sicher beurteilt werden. Die Wertermittlung ist somit mit erhöhten Unsicherheiten verbunden.

Nutzung

Das Dreifamilienhaus wird als Vermietungsobjekt genutzt.

Maße

Als Grundlage der Flächenermittlung für diese Wertermittlung dienen die vorhandenen Grundrisspläne und Flächenberechnungen. Die Flächenangaben wurden anhand der Grundrisspläne und durch stichprobeweise Kontrollmessungen während der Ortsbesichtigung überschlägig plausibilisiert und sofern erforderlich korrigiert.

Der vorhandene Grundriss im Keller weicht etwas von dem vorliegenden Grundrissplan ab (Zwischenwand Keller-Heizung nicht vorhanden/ Zwischenwand Trockenraum eingezogen = Nebenflur/ ehem. Öltankraum etwas kleiner/ Heizraum etwas größer).

Das als Windfang fungierende Zwischengebäude ist in Massivbauweise und tatsächlich etwas länger ausgeführt worden als im Grundrissplan dargestellt.

Im 2. Obergeschoss waren nach dem Grundrissplan zwei Einliegerwohnungen vorgesehen. Vermutlich entspricht der tatsächliche Grundriss den der Wohnungen im EG bzw. 1. OG.

In der vorliegenden Wohnflächenberechnung wurden Terrasse und Balkone mit 50 % ihrer Grundfläche als Wohnfläche berücksichtigt. Abweichend hierzu und analog zur Mietflächenangabe in den Mietverträgen wird die Fläche jedoch -konform zur Wohnflächenverordnung WoFlV- nur zu 25 % als Wohnfläche in der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Auf die Flächenberechnung im Anlagenteil wird verwiesen. Die Flächenangaben können von den einschlägigen Berechnungsvorschriften abweichen. Für Maß- und Flächenangaben in diesem Gutachten wird daher keine Haftung übernommen. Diese dienen lediglich der Wertfindung in diesem Gutachten.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Die Wohn-/Nutzflächen entsprechen gewöhnlichen Verhältnissen zur Bruttogrundfläche (BGF).

Grundfläche:
ca. 12,99 m x ca. 12,24 m = ca. 159 m² Wohngebäude
ca. 2,51 m x ca. 3,90 m = ca. 9,8 m² Verbindungsgebäude Windfang
ca. 6,49 m x ca. 7,88 m = ca. 51,1 m² Doppelgarage mit Geräteraum

Bruttogrundfläche (BGF):
ca. 12,99 m x ca. 10,74 m = ca. 139,5 m² KG/ EG/ 1.OG/ 2. OG
ca. 12,99 m x ca. 12,24 m = ca. 159 m² DG
insg. ca. 717 m² Wohngebäude

ca. 2,51 m x ca. 3,90 m = ca. 9,8 m² Verbindungsgebäude Windfang
ca. 51,1 m² Doppelgarage mit Geräteraum

Wohnfläche:
ca. 103 m² Wohnung EG
ca. 103 m² Wohnung 1.OG
ca. 103 m² Wohnung 2.OG
insg.ca. 309 m² Wohnfläche

Baujahr

ca. 1972

Modernisierungen

Es wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

Maßnahme	Jahr
Erneuerung der Heizungsanlage	1999
Einbau neuer Fenster	ca. 2001
Einbau neuer Hauseingangstür	ca. 2001
Erneuerung Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Dachentwässerungsanlagen und Kaminverkleidung	2016
Dämmung oberste Geschossdecke	2016

Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 entsprechen die durchgeführten Maßnahmen am Wertermittlungsstichtag ca. **4 Modernisierungspunkten** bzw. einem **einfachen Modernisierungsgrad**.

Baubeschreibung

allgemein:
Massivbauweise, Fundamente aus Stampfbeton, Kelleraußenwände Stampfbeton, Kellerinnenwände und Geschossaußenwände Ziegelmauerwerk (Gitterziegel), Innenwände Ziegelmauerwerk (Gitterziegel), Hauseingangstreppe Beton mit Spaltklinkerbelag, Putzfassade, Keller- und Geschossdecken aus Beton mit baujahrsentsprechender Trittschall- und Wärmedämmung;

Dach
Satteldach auf Holzdachstuhl mit Tondachziegeln bzw. im Windfang Flachdach mit Bitumendeckung, Dachentwässerungsanlagen und Kaminverkleidung aus Kupfer, Schneefanggitter Metall, Dachunterseiten Holz, Vordach über Hauseingang als Verlängerung des Verbindungsgebäudes aus Beton mit Seitenwand aus Drahtglas, wandmontierte Überdachung der Außenkellertreppe aus Glas auf Metallkonstruktion ;

Fenster und Türen
Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff mit Gurtwicklern, Fensterbänke außen Leichtmetall;

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Hauseingangstür aus Holz in schwerer Ausführung mit Glasausschnitt aus 2-fach Isolierverglasung und feststehendem Seitenteil mit integrierter Briefkastenanlage;

Wohnungseingangstüren aus Holzwerkstoff oder Holz in Stahlzargen;

Ausbau Keller
Fliesenboden, im Flur Wände verputzt und gestrichen sowie Decke Rohbeton mit Anstrich, in den übrigen Kellerräumen Wände und Decken gestrichen bzw. Wände teilweise etwa halbhoch mit Trockenbauplatten beplankt, keine Dämmung der Kellerdecke, Metallfenster mit 1-fach-Verglasung und Mäusegittern, Innentüren aus Holz oder Metall, Ausgussbecken im Heizungs-/Waschraum, Waschmaschinenanschluss, Kompaktheizkörper im Heizungs-/Waschraum;

Ausbau Dachboden
Bodenbelag mit OSB-Platten, Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, Stromanschluss und Lichtauslass, Dachschrägen nicht gedämmt, Bodeneinschubtreppe (vermutlich asbesthaltig), lichte Höhe UK Binder ca. 1,85 m;

Treppenanlage und Treppenhaus mit Windfang
massive Treppenanlage mit Natursteinbelag, Metallgeländer, wandmontierter Handlauf aus Kunststoff;

Treppenhausflure mit Natursteinfliesen (Kunststein im Keller), Wände und Decken verputzt und gestrichen, Belichtung durch Glasbausteine bzw. Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung Fensterbänke innen Naturstein;

Heizung/ Warmwasser
gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung als Niedertemperatur-Gaskessel (Fa. Viessmann, Atola ARN32, Einbau 1999), thermostatgesteuerte wandhängende Heizkörper, zentrale Warmwasseraufbereitung mit Warmwasserspeicher (Fa. Cosmo, Typ E300, 300 l);

Elektroinstallation
Zählerschrank mit Unterverteilungen und Kippsicherungen, Fehlerschutzschalter, Telefon- und Internetanschluss, Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung; separate Stromerfassungszähler für die Wohnungen;

Ausbau Wohnungen
Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine konkreten Angaben zum Ausbau der Wohnungen (Bodenbeläge, Wand- und Deckenbeläge, Elektroausstattung, Heizkörper, Innentüren, Bäder) gemacht werden. Es wird ein mittlerer Ausstattungsstandard angenommen.

Vom Antragsteller wurde mitgeteilt, dass die **Wohnung im EG** im Jahr 2013 renoviert wurde. Es wurden Fotoaufnahmen vom Bad im EG eingereicht. Demnach wurden das WC und das Bad im EG durch den Mieter mit neuen und modernen Wand- und Bodenfliesen, einer neuen Dusche und Badewanne ausgestattet. Ob hierzu eine vertragliche Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter getroffen wurde (Anrechnung auf Miete o.ä.), ist nicht bekannt. Das WC verfügt über ein Stand-WC mit Spülkasten und ein Einzelwaschbecken mit Kaltwasseranschluss.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Vom Antragsteller wurde mitgeteilt, dass die **Wohnung im 1. OG** vor ca. 20 Jahren renoviert wurde. Es wurden Fotoaufnahmen vom Bad im 1. OG eingereicht. Demnach verfügt das Bad über deckenhohe Wandfliesen und eine Deckenverkleidung mit Paneele. Die Sanitärelemente waren nicht abgebildet. Nach Information des Antragstellers hat hier vermutlich eine Badmodernisierung Mitte der 1990-iger Jahre stattgefunden. Das WC ist noch baujahrstypisch mit blauen kleinformatigen Wandfliesen gefliest und verfügt über ein Stand-WC mit Spülkasten und ein Einzelwaschbecken mit Kaltwasseranschluss.

Vom Antragsteller wurde mitgeteilt, dass die **Wohnung im 2. OG** nicht renoviert wurde.

Balkone aus Beton, vermutlich mit Fliesenbelag, Brüstungsgeländer Metall mit Kunststoffplattenfüllung;

Terrasse EG mit Fliesenbelag und seitlicher Treppe zum Garten, Seitenteil Glas, Markise;

Belichtungsverhältnisse

Aufgrund der überwiegend nach Süden ausgerichteten Wohnräume und der ausreichenden Abstände zur Nachbarbebauung werden insgesamt gute Belichtungsverhältnisse angenommen.

Barrierefreiheit

Das Wohngebäude ist nicht barrierefrei zugänglich und nicht barrierefrei ausgeführt.

Energieausweis

Der Energieausweis ist ein Dokument, das Daten zur Energieeffizienz und zu den anfallenden Energiekosten eines Gebäudes liefert. Er soll potenziellen Käufern und Mietern Informationen über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes sowie praktische Hinweise zu deren Verbesserung liefern.

Nach dem vorliegenden Energieverbrauchsausweis vom 27.01.2018 auf Grundlage der tatsächlichen Verbräuche im Zeitraum vom 28.10.2014 bis 27.10.2017 beträgt der Endenergieverbrauch des Gebäudes 98,8 kWh/(m²a), was der **Energieeffizienzklasse C** entspricht.

Brandschutz

Brandschutztechnische Untersuchungen bzw. die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften wurden auftragsgemäß nicht geprüft.

Nutzbarkeit/ Funktionalität

Die Wohnungen des Dreifamilienhauses mit 3 Zimmern und jeweils ca. 103 m² Wohnfläche eignen sich bevorzugt für Paare und kleinere Familien. Die Grundrisse sind funktional und marktgängig. Positiv sind die Balkone bzw. Terrasse.

Besondere Bauteile (nicht in der BGF enthalten)

- Balkon 1. OG und 2. OG mit je ca. 18 m² Nutzfläche
- Hauseingangstreppe mit Überdachung
- Außentreppe Keller massiv mit Fliesenbelag und Brüstungsgeländer sowie Überdachung

Besondere Einrichtungen

keine

wertrelevantes Zubehör

Zubehör eines Grundstücks sind bewegliche Sachen, die dauerhaft dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks dienen und in einem räumlichen Verhältnis zu diesem stehen, aber nicht fest damit verbunden sind.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Wertrelevantes Zubehör konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Garagen

Massives Garagengebäude mit 2 Einstellplätzen (Innenmaß ca. 6 m x ca. 5,64 m) und nach dem Grundrissplan mit separatem Geräteraum (Innenmaß ca. 6 m x ca. 1,89 m), Putzfassade, Flachdach mit Bitumendeckung und Kieselschicht, Stahlschwingtor, Nebentür zum Garten, Innenbesichtigung nicht möglich;

Außenanlagen

Der Bereich vor dem Hauseingang ist mit Betonverbundpflaster und der Garagenvorplatz mit Betonasphalt befestigt. Zwischen den Teilflächen befindet sich ein Holzzaun auf Betonsockel. Die Mülltonnenstellplätze aus Beton mit Metalltüren und Metallabdeckung befinden sich gegenüber dem Hauseingang und grenzständig zur Straße. Der Garten ist mit Rasenflächen, Sträuchern und Pflanzbeeten begrünt und zur Straße hin mit einem Holzzaun auf Betonsockel eingefriedet. Zu den Nachbargrundstücken sind Einfriedungsanlagen oder Heckenbepflanzungen vorhanden. Die gartenseitigen Flächen im Umgriff der Garage sind mit Waschbetonplatten befestigt. Südlich an die Garage wurde ein Abstellhäuschen aus Holz mit Metallbedachung angebaut.

Bauzustand/ Bauschäden/Baumängel

Das Wohngebäude aus dem Baujahr ca. 1972 ist zum Wertermittlungszeitpunkt 54 Jahre alt. Es wurden einzelne Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die jedoch teilweise bereits einige Jahre zurückliegen. Bei der Ortsbesichtigung zeigte sich das Gebäude insgesamt in einem überwiegend gepflegten Zustand mit üblichen Abnutzungserscheinungen.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren folgende Schäden oder Mängel bzw. folgende Auffälligkeiten erkennbar:

- Fliesenbelag Hauseingangstreppe schadhaft (Rissbildungen)
- Außentreppe Terrasse EG schadhaft
- Putzabplatzungen oberer Bereich Innenwand im Windfang (nach Angabe des Antragstellers resultierend aus Feuchteeintritt durch Undichtigkeiten des Garagendaches, Reparaturrechnung Garagendach aus 12/2020 liegt vor)
- Verfärbungen Treppenhausflur Keller im unteren Bereich der Nordost-Ecke (teilweise mit Farbe überstrichen)
- Putzausblühungen im Nebenflur des Kellers, hier beidseits der Außentür zur Kelleraußentreppe (nach Angabe des Antragstellers vermutlich resultierend aus stehendem Niederschlagswasser beim Kellerabgang der Kelleraußentreppe, woraufhin dann eine Überdachung der Kelleraußentreppe angebracht wurde)
- malermäßige Überarbeitung Treppenhaus erforderlich
- fehlende Bodenfliesen im Heizungsraum
- Heizungsanlage ist bereits 27 Jahre alt
- Innenfensterbank Treppenhaus DG beschädigt
- Zaunsockel Beton zum östlichen Nachbargrundstück gibt leicht nach

Hinweis:
Die Aufzählung der Baumängel und Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Das erstellte Verkehrswertgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen. Versteckte Baumängel und Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Es wird empfohlen, einen Sachverständigen für Bauschäden oder Fachfirmen zur genauen Einschätzung der Schadensursache und des Umfangs der erforderlichen Maßnahmen und deren Kosten einzubinden.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht.

Wertminderung wegen Bauzustand:

Ein Modernisierungsstau wird bei der Bemessung der Wertansätze (z.B. Alterswertminderung/ Restnutzungsdauer/ Standardstufe der Normalherstellungskosten) in der Regel bereits indirekt berücksichtigt.

Schönheitsreparaturen und Renovierungsmaßnahmen im üblichen Rahmen, z.B. von Wänden, Decken und Böden sowie kleinere Ausbesserungen und Mängel sind bei Verkäufen von älteren Bestandsobjekten nicht ungewöhnlich und werden von potenziellen Käufern in der Regel ohne besondere Wertabschläge in Kauf genommen.

Die augenscheinlich festgestellten Mängel und Schäden gehen nicht über das gewöhnliche Maß hinaus bzw. entsprechen einer üblichen Abnutzung oder sind im Hinblick auf das Baujahr als baujahrstypisch zu werten. Die anstehenden Renovierungen und Ausbesserungen können im Rahmen der laufenden Instandhaltung durchgeführt werden. Eine Wertminderung wegen Bauzustand wird somit **nicht berücksichtigt**.

Hinweis:
Eine Wertminderung wegen Bauzustand ist nicht mit der Höhe der tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten gleichzusetzen. Die Wertminderung entspricht nur dem geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Mängel und Schäden am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten können hiervon abweichen.

Gesamtbeurteilung

Das Wohngebäude verfügt über einen einfachen bis mittleren Bauausstattungsstandard und einen durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand. Modernisierungen wurden teilweise durchgeführt, liegen aber teilweise 25 Jahre und länger zurück. Die Gebäudequalität kann für die Baujahrsklasse insgesamt noch als durchschnittlich beurteilt werden.

Eine Innenbesichtigung der Wohnungen und der Garagen war nicht möglich. Wie die Ausstattung und der bauliche Zustand der Wohnungen und Garagen sind, ob hier Bauschäden, Baumängel und ein Instandhaltungsstau vorhanden sind, kann nicht beurteilt werden. Es wird ein durchschnittlicher Zustand angenommen. Die Wertermittlung ist diesbezüglich mit erhöhten Unsicherheiten verbunden.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

4.2 Mietverhältnisse

Mieterschutzrechte

Die Gemeinde Tegernheim ist nach der bayerischen Mieterschutzordnung (MiSchuV) **nicht** als ein Gebiet festgelegt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinne des § 556d besonders gefährdet ist.

Einschränkungen

Eine Mietpreis- und/oder Belegungsbindung besteht nicht.

Mieterstruktur

Informationen zu Auffälligkeiten der Mieterstruktur liegen nicht vor. Die Mietverhältnisse bestehen seit 1979 (EG), 2018 (1. OG) bzw. 1998 (2. OG).

Mietverträge

Für die Wertermittlung wurden Auszüge der Mietverträge für die Wohnungen vorgelegt. Soweit ersichtlich sind die Mietvertragsvereinbarungen marktüblich. Mieterhöhungen sind nach den gesetzlichen Vorschriften möglich.

Leerstände

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren alle Wohnungen und mindestens ein Garagenstellplatz vermietet.

Vertragsmieten

Nach den vorliegenden Unterlagen und Angaben sind zum Wertermittlungsstichtag folgende Vertragsmieten vorhanden:

EUR 580,- bzw. EUR 5,63/m²	103 m² *	Wohnung EG inkl. 1 Garage
EUR 840,- bzw. EUR 8,32/m²	101 m² *	Wohnung 1. OG
EUR 710,- bzw. EUR 6,89/m²	103 m² *	Wohnung 2. OG
EUR 2.130,- p.M.	**307 m²**	**Summe**
EUR 25.560,- p.a. Ist-Nettokaltmiete		

* Wohnfläche gem. Mietvertrag

Ob in der Miete der Wohnung im 1. oder 2. OG die zweite Garage mit enthalten ist, konnte nicht ermittelt werden. In den Mietverträgen selbst ist die Mitvermietung einer Garage und eine gesonderte Miete zumindest nicht explizit erwähnt. Möglicherweise ist die zweite Garage daher nicht vermietet.

Die letzte Mieterhöhung erfolgte bei allen Wohnungen zum 01.01.2022.

5. Grundstücksmarkt und Marktgängigkeit

5.1 Immobilienmarkt

„Regensburg verfügt über einen weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt mit 1,01 Wohnungen pro Haushalt. Der Anteil der 1- und 2-Raumwohnungen liegt bei 30% und ist damit eher hoch. Die Bautätigkeit in Regensburg ist mit durchschnittlich 1.040 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr bemerkenswert hoch – unter den C-Städten belegt die Stadt hier den zweiten Platz. Der jährliche Zusatz- und Ersatzbedarf bis 2040 beträgt rund 670 Wohnungen. Auch wenn der rechnerische Zusatz- und Ersatzbedarf bis 2040 statistisch eine Überdeckung nahelegen könnte, greift diese Betrachtung aus Marktsicht zu kurz. Neben dem quantitativen Bedarf besteht ein kontinuierlicher Erneuerungsdruck im Bestand - insbesondere im Hinblick auf Qualität, Energieeffizienz und zeitgemäße Grundrisse.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Das Preisniveau in Regensburg ist im deutschlandweiten Vergleich überdurchschnittlich. Grundstückspreise für Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen liegen bei etwa EUR 1.100/m², die durchschnittliche Bestandsmiete beträgt EUR 12,60/m² und Eigentumswohnungen im Bestand werden für durchschnittlich EUR 3.900/m² gehandelt.

Die Marktaktivität zeigt sich mit 9 Transaktionen pro 1.000 Einwohner auf einem soliden Niveau. Besonders auffällig ist der Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser: Mit einem Wert von 22 liegt Regensburg deutschlandweit auf Rang 7 und führt damit die C-Städte an. Dies spiegeln das hohe Investoreninteresse und die Erwartung weiterer Wertsteigerungen in der oberpfälzischen Universitätsstadt wider."

(Quelle: bulwiengesa- RIWIS-Standortreport Valuation Wohnen-Miete, Stand Q1/2026)

Nach den Auswertungen des Research-Unternehmens RIWIS-bulwiengesa haben sich die durchschnittlichen Rohertragsvervielfältiger für Mehrfamilienhäuser (Bestand) in den letzten Jahren wie folgt in der Stadt Regensburg entwickelt:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Min.	16,0	17,2	19,0	22,0	22,5	23,0	23,0	23,0	17,0	16,0	16,0
Max.	24,0	26,5	30,0	31,0	31,5	32,5	33,0	33,0	27,0	25,0	25,0
Ø	19,5	21,5	24,0	26,5	27,0	27,5	28,0	28,0	23,0	22,0	**22,0**

Marktmiete:

Unter einer **Marktmiete** ist jene Miete zu verstehen, die aufgrund der aktuellen Marktsituation bei Neuverträgen erzielbar ist. Sie spiegelt somit die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation wider.

Die Vergleichsdatenbank der on-geo GmbH gibt die Neuvertragsmiete für vergleichbare Wohnungen im Umkreis des Bewertungsobjektes mit **Ø EUR 9,10/m² Wohnfläche (Spanne EUR 8,42 – EUR 9,83/m²)** an. Hierbei wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt.

ortsübliche Vergleichsmiete:

Von der Marktmiete abzugrenzen ist die **ortsübliche Vergleichsmiete.** Sie wird aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde in den letzten sechs Jahren für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit vereinbart oder geändert worden sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist insbesondere relevant bei der Mieterhöhung bestehender Mietverhältnisse und stellt hier die Mietobergrenze dar (§ 558 BGB).

Für die Gemeinde Tegernheim gibt es **keinen** qualifizierten Mietspiegel.

Zur Orientierung wurde hilfsweise die ortsübliche Bestandsmiete für vergleichbare Wohnungen im Umkreis des Bewertungsobjektes aus der Vergleichsdatenbank der on-geo GmbH abgefragt. Die ortsübliche Bestandsmiete wird mit **Ø EUR 8,42/m² Wohnfläche** (Spanne EUR 7,79 – EUR 9,09/m²) angegeben. Auch hier wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt.

Orientiert man sich am Qualifizierten Mietspiegel 2026 der Stadt Regensburg, würden sich für Wohnungen mit Lage in Schwabelweis und vergleichbaren Merkmalen und angenommener Ausstattung (ohne Berücksichtigungen von Modernisierungen) eine ortsübliche Vergleichsmiete von **Ø EUR 7,60/m²** (Spanne EUR 6,38 – EUR 8,82/m²) ergeben.

Nach dem Qualifizierten Mietspiegel 2024 der Stadt Neutraubling würde sich eine ortsübliche Vergleichsmiete von **Ø EUR 8,10/m²** (Spanne EUR 6,48 – EUR 9,72/m²) ergeben.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnungen im Bewertungsobjekt wird für die Wertermittlung angenommen mit:

→ Ø EUR 8,00/m².

Hinweis:
Für eine genaue Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind genau Angaben zum Ausstattungszustand der Wohnungen unabdingbar, die hier jedoch mangels Innenbesichtigung nicht vorliegen.

5.2 Marktgängigkeit Bewertungsobjekt

Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt drei Wohnungen befindet sich in guter Wohnlage in der Stadtrandgemeinde Tegernheim. Alle Wohnungen und mindestens 1 Garage sind vermietet. Die Immobilie wird von Erwerbern vorrangig als Kapitalanlageobjekt zur Erzielung von Erträgen und einer entsprechenden Rendite nachgefragt werden.

Das Gebäude aus dem Baujahr 1972 wurde teilmodernisiert, jedoch liegen die Modernisierungsmaßnahmen an Fenstern, Außentür und Heizung 25 Jahre und weiter zurück. Es muss künftig mit Investitionen gerechnet werden (z.B. Heizung, Bäder). Der Zustand der Wohnungen konnte mangels fehlender Innenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden, teilweise haben die Mieter selbst Modernisierungen und Renovierungen durchgeführt. Insgesamt liegt unter Berücksichtigung des Baujahrs ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand vor. Die Grundrisse der Wohnungen sind funktional und marktgängig.

Die vorhandenen Mietverhältnisse bestehen bereits langfristig. Das Mietertragsniveau ist dabei, insbesondere bei den bereits sehr lange bestehenden Vermietungen im EG und 2.OG als unterdurchschnittlich zu beurteilen. Hier ist ein Mieterhöhungspotential gegeben, welches für einen Käufer aber auch Risiken und Aufwand darstellt, insbesondere wenn kein qualifizierter Mietspiegel in der Gemeinde existiert.

Vor dem Hintergrund des Baujahrs, welches mit einem höheren Risiko anstehender baulicher Maßnahmen verbunden ist, des geringen Mietertragsniveaus zum Wertermittlungszeitpunkt und des möglichen Mietsteigerungspotentials (bis zur Ø ortsüblichen Vergleichsmiete oder bei Mieterwechsel) sowie der Erwartung weiter steigender Mieten am Immobilienmarkt ist insgesamt von einer **durchschnittlichen Marktgängigkeit** auszugehen.

6. Verkehrswertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der **Verkehrswert (Marktwert)** *„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Verkaufsfall) zu bestimmen.

Grundsätzlich sind gemäß § 6 der ImmoWertV zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen und die Wahl ist zu begründen.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (z.B. Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

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

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen es um die nachhaltige Erzielung eines Ertrages geht. Das Ertragswertverfahren als sachgerechte Methode wird bei Miet-, Wohn- und Geschäftsgrundstücken angewendet.

Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen auf Basis marktüblicher Mieterträge gebildet.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)
Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

6.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein **Mehrfamilienhaus mit 3 vermieteten Wohnungen (Dreifamilienhaus)**. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Marktwert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag und Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen auf Grundlage vorhandener Vergleichspreise bzw. geeignete Bodenrichtwerte im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren kommt nicht zur Anwendung, da für diese Objektart keine Sachwertfaktoren für diese Objektart vom Gutachterausschuss ermittelt werden. Auf die Darstellung des Sachwertverfahrens wird daher verzichtet.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens fehlt es an Vergleichswerten in ausreichender Zahl und Qualität, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar wären. Insofern kann das Vergleichswertverfahren nicht herangezogen werden.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

6.3 Erläuterung zur Bodenwertermittlung

Grundsatz:

Den Bodenwert ermittelt man durch direkten oder indirekten Preisvergleich. Vergleichspreise oder aus den Vergleichspreisen abgeleitete Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, erhält man in der Regel von den örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte, die ein Verzeichnis aller Immobilienverkäufe (Kaufpreissammlung) führen.

Unterschiede zwischen den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes oder des Bodenrichtwertgrundstückes und des Bewertungsgrundstückes sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Insbesondere muss man die Unterschiede hinsichtlich der Grundstücksgröße und Gestalt, der möglichen oder tatsächlichen Bebauung, der Bodenbeschaffenheit, der Lage und sonstiger Einflüsse beurteilen und bewerten.

Flächenbestand

Die Identität des Flurstücks 161/2 wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Bodenrichtwert:

Folgenden Bodenrichtwert hat der örtliche Gutachterausschuss für das Richtwertgebiet (Zonen-Nr. 204102) mit dem Bewertungsgrundstück und für Wohnbauflächen ermittelt:

zum 01.01.2024: EUR 730,-/m²

beitragsfrei nach BauGB und KAG (Kommunalabgabengesetz) und ohne Bezug auf ein Maß der baulichen Nutzung oder eine Größe des Richtwertgrundstücks.

Vergleichspreise:

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses konnten keine Kaufpreisfälle in statistisch ausreichender Zahl für unbebaute Grundstücke ermittelt werden, welche direkt vergleichbar sind mit dem Bewertungsgrundstück.

Bodenwertansatz:

Für das Grundstück erfolgt ein Bodenwertansatz in Höhe des Bodenrichtwertes von EUR 730/m² zum 01.01.2024

a) **ohne einen Zu- oder Abschlag** für eine abweichende bauliche Ausnutzung oder Größe des Grundstücks gegenüber dem durchschnittlichen Grundstück in der Richtwertzone,

b) **ohne einen Zu- oder Abschlag** für die konjunkturelle Preisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, da entsprechende verbindliche Auswertungen des Gutachterausschusses hierzu noch nicht vorliegen,

c) **ohne eine Zu- oder Abschlag** für eventuell sonstige abweichende Grundstücksmerkmale gegenüber dem Durchschnitt.

d)

Es ergibt sich somit ein Bodenwertansatz in Höhe von:

→ EUR 730/m².

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

6.4 Erläuterungen zur Ertragswertermittlung

Maßgebliche Mietfläche:

Wohnfläche auf Grundlage der vorgelegten Wohnflächenberechnung mit jeweils 103 m² Wohnfläche pro Wohnung. Abweichend hierzu und analog zu den Flächenangaben in den Mietverträgen wurden die Terrasse im Erdgeschoss und die Balkone mit 25 % ihrer Grundfläche als Wohnfläche berücksichtigt. Auf die Flächenberechnung im Anlagenteil wird verwiesen.

Rohertrag:

Der Rohertrag umfasst die marktüblichen und nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus einem Grundstück, wobei Umlagen zur Deckung von Betriebskosten (Nebenkosten) hier nicht zu berücksichtigen sind (Nettokaltmiete).

Wohnung EG
Die Vertragsmiete der Wohnung im EG beträgt nach Abzug einer fiktiven Miete von EUR 40 p.M. für den mit angemieteten Garagenstellplatz **EUR 5,24/m²** und liegt damit unterhalb des Spannenbereichs ortsüblicher Bestandsmieten (siehe Kapitel 5.1).

Die letzte Mieterhöhung liegt mehr als 3 Jahre zurück. Für die Wertermittlung wird daher eine sofortige Anpassung der Miete in zulässiger Höhe um 20 % auf EUR 6,29/m² angenommen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und nicht bekannten Vereinbarungen zu den vom Mieter durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird von einer Berücksichtigung weiterer künftig möglicher Mietanpassungen abgesehen. In der Wertermittlung wird eine Nettokaltmiete zu Grunde gelegt in Höhe von:

→ **EUR 6,29/m²**.

Wohnung 1.OG
Die Vertragsmiete der Wohnung im 1.OG beträgt **EUR 8,16/m²** und liegt damit im Spannenbereich ortsüblicher Bestandsmieten.

Insofern wird in der Wertermittlung eine Nettokaltmiete entsprechend der Vertragsmiete zu Grunde gelegt in Höhe von:

→ **EUR 8,16/m²**.

Wohnung 2.OG
Die Vertragsmiete der Wohnung im 2.OG beträgt **EUR 6,89/m²** und liegt damit im unteren Spannenbereich ortsüblicher Bestandsmieten.

Die letzte Mieterhöhung liegt mehr als 3 Jahre zurück. Für die Wertermittlung wird eine sofort mögliche Anpassung der Miete auf EUR 8,00/m² (mit Orientierung an ortsüblichen Bestandsmieten, siehe Kapitel 5.1) angenommen. Insofern wird in der Wertermittlung eine Nettokaltmiete zu Grunde gelegt in Höhe von:

→ **EUR 8,00/m²**.

marktübliche Mieten für Garagenstellplätze
In der Vergleichsdatenbank der on-geo GmbH werden marktübliche Mieten für Garagenstellplätze in einer Spanne von ca. EUR 46 bis 59 pro Monat und im Mittel mit EUR 52 pro Monat angegeben. Da sich beide Stellplätze entsprechend des Grundrissplanes in einem gemeinsamen Garagenraum befinden, wird eine Miete von EUR 40 pro Garage und Monat für angemessen erachtet.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

In der Wertermittlung wird eine Garagenmiete zu Grunde gelegt in Höhe von:

→ **EUR 40 pro Stellplatz p.M.**

Bewirtschaftungskosten:

Ansatz der Bewirtschaftungskosten nach den objektspezifischen Merkmalen in Anlehnung an die an den Verbraucherpreisindex angepassten Modellansätze nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021:

Instandhaltungskosten p.a.:
EUR 14,40/m² Wohnfläche für die Wohnungen
EUR 108 pro Garagenstellplatz

Verwaltungskosten p.a.:
EUR 367 pro Wohnung
EUR 48 pro Garagenstellplatz

Mietausfallwagnis:
2 % des Jahresrohertrages für die Wohnungen und den vermieteten Garagenstellplatz

10 % des Jahresrohertrages für den vermutlich nicht vermieteten Garagenstellplatz

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes wird mit **80 Jahren** angesetzt, entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV 2021 und den Modellvorgaben des Gutachterausschusses.

Die Gesamtnutzungsdauer der Garage beträgt entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV 2021 60 Jahre. Da das Garagengebäude ebenso in Massivbauweise erstellt wurde und in direktem baulichem Zusammenhang mit dem Wohnhaus steht, wird auch hier eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Beim Bewertungsobjekt wird aufgrund des Gebäudealters und der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an das Modell gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer berücksichtigt von:

→ **30 Jahren**.

Liegenschaftszins:

Der Liegenschaftszinssatz ist im Ertragswertverfahren als Wertfaktor von entscheidender Bedeutung. Durch ihn werden u.a. Markterwartungen und Risiken der Objekt- und Nutzungsart zum Ausdruck gebracht.

Vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss werden keine Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser ausgewertet und veröffentlicht.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Es wird daher auf folgende Veröffentlichungen von Liegenschaftszinssätzen zurückgegriffen:

Der Gutachterausschuss der Stadt Regensburg hat folgende Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 ausgewertet und veröffentlicht:

Beschreibung	Liegenschaftszinssatz
Mehrfamilienhäuser (ohne Altstadt) Anzahl 9 Median RND 30 Jahre Median Wfl. 330 m² Median Grundstücksgröße 380 m² Median angep. Bodenwert EUR 1.340/m²	**Median: 2,70 %** 1.Quartil: 1,80 % 3.Quartil: 3,10 % Spanne 1,30 - 3,50 %

Dieser Auswertung liegen Verkäufe aus den Jahren 2023 und 2024 zugrunde.
Der Immobilienverband Deutschland (IVD) empfiehlt folgende Liegenschaftszinssatz-Spannen bei Mehrfamilienhäusern (Stand 01/2026):

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus	1,50 % - 4,50 %

In den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse anderer bayerischer Städte wurden folgende Liegenschaftszinssätze angegeben:

Nürnberg, Grundstücksmarktbericht für 2025 Dreifamilienhäuser, RND Ø 37 Jahre	Ø 2,50 %
Nürnberg, Grundstücksmarktbericht für 2025 Mehrfamilienhäuser, RND Ø 35 Jahre	Ø 2,90 %
Augsburg, Grundstücksmarktbericht für 2024 Mehrfamilienhäuser bis 6 WE, RND Ø 32 Jahre Jahresrohertragsfaktor Ø 22,55	Ø 3,13 %
Landshut, Grundstücksmarktbericht für 2024 Mehrfamilienhäuser, RND Ø 36 Jahre Jahresrohertragsfaktor Ø 22,7	Median 3,35 %

Mit Orientierung an dem vom Gutachterausschuss der Stadt Regensburg veröffentlichten Liegenschaftszinssatz und unter Berücksichtigung der lage- und objektspezifischen Merkmale, des Risikos künftiger Investitionsmaßnahmen am Gebäude (z.B. Heizung, Bäder), des mit den angenommenen Mietanpassungen verbundenen Risikos sowie anderseits eines perspektivisch möglichen Mietsteigerungspotentials, wird in der Wertermittlung ein Liegenschaftszinssatz zu Grunde gelegt in Höhe von:

3,20 %

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

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.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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.

Hier sind **keine** besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

6.5 Berechnung Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		rentier-	Bodenwert
BV Nr.	*Bezeichnung*	*m²*	*EUR/m²*	*m²*	*EUR/m²*	**lich***	*EUR*
1	Flst. 161/2	808	730,00			ja	589.840

** mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen*

BODENWERT **589.840**

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

6.6 Berechnung Ertragswert

Nutzung			RND	Zins	Ein-	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bo-denvz.
	In Gebäude									
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%	heiten	m²	Ist	angesetzt	EUR	EUR/a
w	1	Wohnung EG	30	3,20	1	103,00	5,24	6,29	7.774	5.112
w	1	Wohnung 1.OG	30	3,20	1	103,00	8,16	8,16	10.085	6.631
w	1	Wohnung 2.OG	30	3,20	1	103,00	6,89	8,00	9.888	6.502
w	2	Stpl. Garage	30	3,20	1		40,00	40,00	480	316
w	2	Stpl. Garage	30	3,20	1		0,00	40,00	480	316
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 30	Ø 3,20	Σ 3	Σ 309,00			Σ 28.707	Σ 18.877

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung	Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges		Summe
	In Gebäude		EUR/m²	EUR		wagnis	EUR/m²		
		Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)	/Einheit	% RoE	% RoE	(/Stk.)	% RoE	% RoE
w	1	Wohnung EG	14,40	367,00	4,72	2,00			25,81
w	1	Wohnung 1.OG	14,40	367,00	3,63	2,00			20,35
w	1	Wohnung 2.OG	14,40	367,00	3,71	2,00			20,72
w	2	Stpl. Garage	108,00	48,00	10,00	2,00			34,58
w	2	Stpl. Garage	108,00	48,00	10,00	10,00			42,50
									Ø 22,56

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohertrag	Bewi.-kosten	Rein-ertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	In Gebäude								
		Nutzung / Beschreibung	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
w	1	Wohnung EG	7.774	2.007	5.767	5.112	655	19,1032	12.512
w	1	Wohnung 1.OG	10.085	2.053	8.032	6.631	1.401	19,1032	26.763
w	1	Wohnung 2.OG	9.888	2.049	7.839	6.502	1.337	19,1032	25.540
w	2	Stpl. Garage	480	166	314	316	-2	19,1032	-39
w	2	Stpl. Garage	480	204	276	316	-40	19,1032	-765
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 28.707	Σ 6.479	Σ 22.228	Σ 18.877	Σ 3.351		Σ 64.011

Ertragswert der baulichen Anlagen Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	**64.011**
+ Bodenwert	589.840
Vorläufiger Ertragswert	**653.851**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	
keine	0
ERTRAGSWERT	**653.851**

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

7. Ergebnisplausibilisierung

Bodenwert	**EUR 589.840**
Ertragswert	**EUR 653.851**
Ertragswert/m² Wohnfläche (ca. 309 m²) rd.	**EUR 2.100/m²**
Jahresrohertragsfaktor NKM Ist (NKM Soll)	**25,6-fach (22,8-fach)**
Bruttoanfangsrendite NKM Ist (NKM Soll)	**3,91 % (4,42 %)**
Nettoanfangsrendite* NKM Ist (NKM Soll)	**2,86 % (3,33 %)**

* (Jahresreinertrag + Mietausfallwagnis) / (vorläufiger Ertragswert + 5,5 % Erwerbsnebenkosten)

Zur Plausibilisierung des vorläufigen Ertragswertes wurden folgende Quellen herangezogen:

a) Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Regensburg konnten folgende Kaufpreise für Dreifamilienhäuser ermittelt werden:

Nr.	Verkauf	Lage	BRW/m²	BJ	Mod. pkt.	Wfl.	Grundstück	KP/m² Wfl.
1	Q III/2024	Tegernheim	EUR 730	1993	2	349 m²	630 m²	EUR 2.292
2	Q IV/2024	Nittendorf	EUR 500	1969	-	388 m²	1.218 m²	EUR 1.637
3	Q I/2025	Hainsacker	EUR 550	1974	4	265 m²	1.053 m²	EUR 2.679
4	Q III/2025	Hainsacker	EUR 550	1984	1	275 m²	1.089 m²	EUR 3.055

Die Kaufpreise sind sehr inhomogen und weisen eine größere Spanne auf.

Beim Kaufpreis Nr. 1 wurden die Mieterträge mit ausgewiesen. Der Kaufpreis entspricht dem 22,8-fachen Jahresrohertrag bei einer Ø Nettokaltmiete von EUR 8,37/m² Wohnfläche.

Bei den Kaufpreisen Nr. 2 und 4 sind nicht alle Wohnungen vermietet und könnten somit für eine Eigennutzung oder Neuvermietung zur Verfügung stehen.

→ Ø Kaufpreis EUR 2.416/m² Wohnfläche

b) Grundstücksmarktbericht 2025 Gutachterausschuss Stadt Regensburg

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Regensburg wurden folgende Ø Kaufpreise bzw. Kaufpreisspannen für Mehrfamilienhäuser in **einfachen Lagen** in der **Stadt Regensburg** (z.B. Schwabelweis) im Verkaufszeitraum 2024 veröffentlicht:

→ Kaufpreis (Median) EUR 2.680/m² (Spanne EUR 1.600 – EUR 2.870/m²)

Zudem wurden folgende Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser angegeben:

Rohertragsfaktoren von Mehrfamilienhäusern ohne Altstadt

		Rohertragsfaktoren							
Gebäudeart	Anzahl	Median RoF	1. Quartil (25%)	3. Quartil (75%)	Spanne der ausgewerteten Fälle	Median RND in Jahren	Median WF/NF in m²	Median Bodenwert[2)] in €/m²	Median Grundstücksgröße in m²
MFH[1)]	9	24,3	21,9	26,8	20,3 - 30,0	30	330	1.340	380

[1)] Mehrfamilienhäuser, 3-12 Wohneinheiten [2)] angepasster Bodenwert

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 Gutachterausschuss Stadt Regensburg

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

c) Marktreporte von Researchunternehmen und regionaler Immobilienmakler

Aus dem Marktberichten von Makler- und Researchunternehmen konnten folgende Angaben zu Rohertragsfaktoren für Bestands-Mehrfamilienhäuser entnommen werden:

Quelle/ Stand	Ø Rohertragsfaktor
RIWIS-bulwiengesa/2025/ alle Lagen/ Stadt Regensburg	Ø 21 (Spanne 16 bis 25)
IVD/ Herbst 2025/ Baujahr ab 1950 alle Lagen/ Stadt Regensburg	Ø 21
Sprengnetter Marktdaten u. Praxishilfen/ 01.10.2023 – 30.09.2025/ alle Lagen/ Stadt Regensburg	Ø 27 (Spanne 20 bis 30)
Sprengnetter Marktdaten u. Praxishilfen/ 01.10.2023 – 30.09.2025/ alle Lagen/ Landkreis Regensburg	Ø 21 (Spanne 19 bis 28)
Engels & Völkers/ 2026/ einfache Lagen/ Stadt Regensburg	Spanne 22 bis 26
Glaser Immobilien/ 2025/ einfache Lagen/ Stadt Regensburg	Ø 26

Fazit der Recherche:

Das Bewertungsobjekt weist zum Wertermittlungsstichtag ein unterdurchschnittliches Mietertragsniveau auf. Bei bestehenden Mietverträgen stellen die durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten, die regelmäßig unterhalb der marktüblichen Neuvertragsmieten liegen, die Obergrenze für Mieterhöhungen dar. In der Wertermittlung wurden fiktiv sofort mögliche Mietanpassungen im Rahmen gesetzlicher Möglichkeiten berücksichtigt. Mieterhöhungsmöglichkeiten stellen für einen Käufer aber auch Risiken und Aufwand dar, insbesondere wenn kein qualifizierter Mietspiegel in der Gemeinde existiert. Wie der Gutachterausschuss der Stadt Nürnberg in seinem Grundstücksmarktbericht bestätigt, werden die Kaufpreise bei Vermietungsobjekten, wie Mehrfamilienhäusern, gewöhnlich nachweisbar stärker von den tatsächlichen Mieten als von möglichen Mieten beeinflusst.

Der ermittelte vorläufige Ertragswert in Höhe von EUR 2.100/m² Wohnfläche liegt aufgrund des moderaten Mietertragsniveaus nachvollziehbar eher im unteren Bereich der ermittelten Vergleichskaufpreise. Die Bruttorendite von anfänglich 3,91 % (25,6-facher Jahresrohertrag/ Ist-Miete TEUR 25,6 p.a.) könnte nach angenommener Anpassung der Bestandsmieten auf 4,42 % (22,6-facher Rohertragsfaktor) erhöht werden. Ein weiteres Mietsteigerungspotential ist grundsätzlich erkennbar, insbesondere bei einem Mieterwechsel. Die Bruttorendite spiegelt das Chancen-Risko-Profil der Immobilie angemessen wider. Der ermittelte Ertragswert wird somit als **plausibel** erachtet.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Er kann im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch ermittelt werden. Ein tatsächlicher - insbesondere von persönlichen Verhältnissen geprägter - Kaufpreis kann hiervon nach unten oder oben abweichen.

Der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 wird **aus dem Ertragswert entsprechend der Ertragswertermittlung im Punkt 6.6** abgeleitet und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse (mit Ausnahme eventueller Lasten in Abteilung II des Grundbuchs) sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermittelt in Höhe von rund:

EUR 650.000,-

(in Worten: EURO sechshundertfünfzigtausend)

Wert des Zubehörs: nicht bekannt

Hinweis:

Die Wohnungen und die Doppelgarage konnten nicht von innen besichtigt werden, so dass sich die Wertermittlung teilweise auf Annahmen stützt und die Verkehrswertermittlung mit erhöhten Risiken verbunden ist.

Pentling, den 17.05.2026



signiert von:
Diana Müller
am: 17.05.2026
mit:
digiSeal® by secrypt

Diana Müller

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Immobiliengutachterin CIS HypZert F

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

9. Anlagen

9.1 Flächenberechnung

	Bezeichnung	Wohn-fläche (m²) ca.	Nutz-fläche (m²) ca.	BGF (m²) ca.	UK WNfl.*/BGF	GR (m²) ca.	WGF (m²) ca.
KG	Hauptflur		8,7				
	Nebenflur		6,1				
	Keller 1		19,4				
	Keller 2		11,7				
	Keller 3 (lt. Grundriss Trockenraum)		15,9				
	Keller 4 (lt. Grundriss Öltank)		14,4				
	Heizung und Waschen		23,6				
	Zwischensumme KG	**0,0**	**99,7**	**139,5**	**0,71**	**159,0**	**0,0**
EG	Flur	11,6					
	WC	1,9					
	Bad	6,3					
	Küche	11,0					
	Speis	3,5					
	Wohnen	33,5					
	Kind	12,1					
	Eltern	18,6					
	Terrasse überdeckt 18 m² / 25 %	4,5					
	Zwischensumme Wohnung EG	**103,0**	**0,0**	**139,5**	**0,74**	**0,0**	**139,5**
1. OG	Wohnung wie EG	98,5					
	Balkon 18 m²/ 25 %	4,5					
	Zwischensumme Wohnung 1.OG	**103,0**	**0,0**	**139,5**	**0,74**	**0,0**	**139,5**
2. OG	Wohnung vermutlich wie EG	98,5					
	Balkon 18 m²/ 25 %	4,5					
	Zwischensumme Wohnung 2.OG	**103,0**	**0,0**	**139,5**	**0,74**	**0,0**	**139,5**
DG	nicht ausgebaut/ Speicher						
	Zwischensumme DG	**0,0**	**0,0**	**159,0**	**0,00**	**0,0**	**0,0**
	Endsummen	**309,0**	**99,7**	**717,0**		**159,0**	**418,5**
Sonstige Flächen:							
Doppelgarage mit Geräteraum				51,1		51,1	0,0
Verbindungsgebäude Windfang				9,8		9,8	0,0
Grundstück (m²)							808
Grundflächenzahl (GRZ) ohne befestigte Wege/ Garage/ Nebengebäude							0,21
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)							0,52

(Aufstellung durch Gutachterin NUR für Wertermittlung – ohne Gewähr)

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

9.2 Fotodokumentation


Meisenweg/ Ansicht von Westen


Ansicht von Süden/ vorne unbebautes Nachbargrundstück


Ansicht von Nordwesten


Ansicht von Nordosten


Zuwegung und Garten Gebäudenordseite


Ansicht von Südwesten

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de



Ansicht von Südosten



Garten und Abstellhaus an Gebäudeostseite



Hauseingang



Innenansicht Windfang mit Hauseingang



Putzschäden Windfang



EG/ Treppenanlage mit Hausflur

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de



Wohnungseingangstür EG



Wohnungseingangstür 2. OG



Zähler- und Sicherungsschrank Hausflur EG



DG/ Dachboden



DG/ Dachboden



KG/ Flur Treppenhaus

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de



KG/ Flur Treppenhaus/ überstrichene Verfärbungen an Wand Nordost



KG/ Hauptflur



KG/ Nebenflur/ Putzausblühungen und Verfärbungen beidseits der Kelleraußentür



KG/ Heizungs-/Waschraum



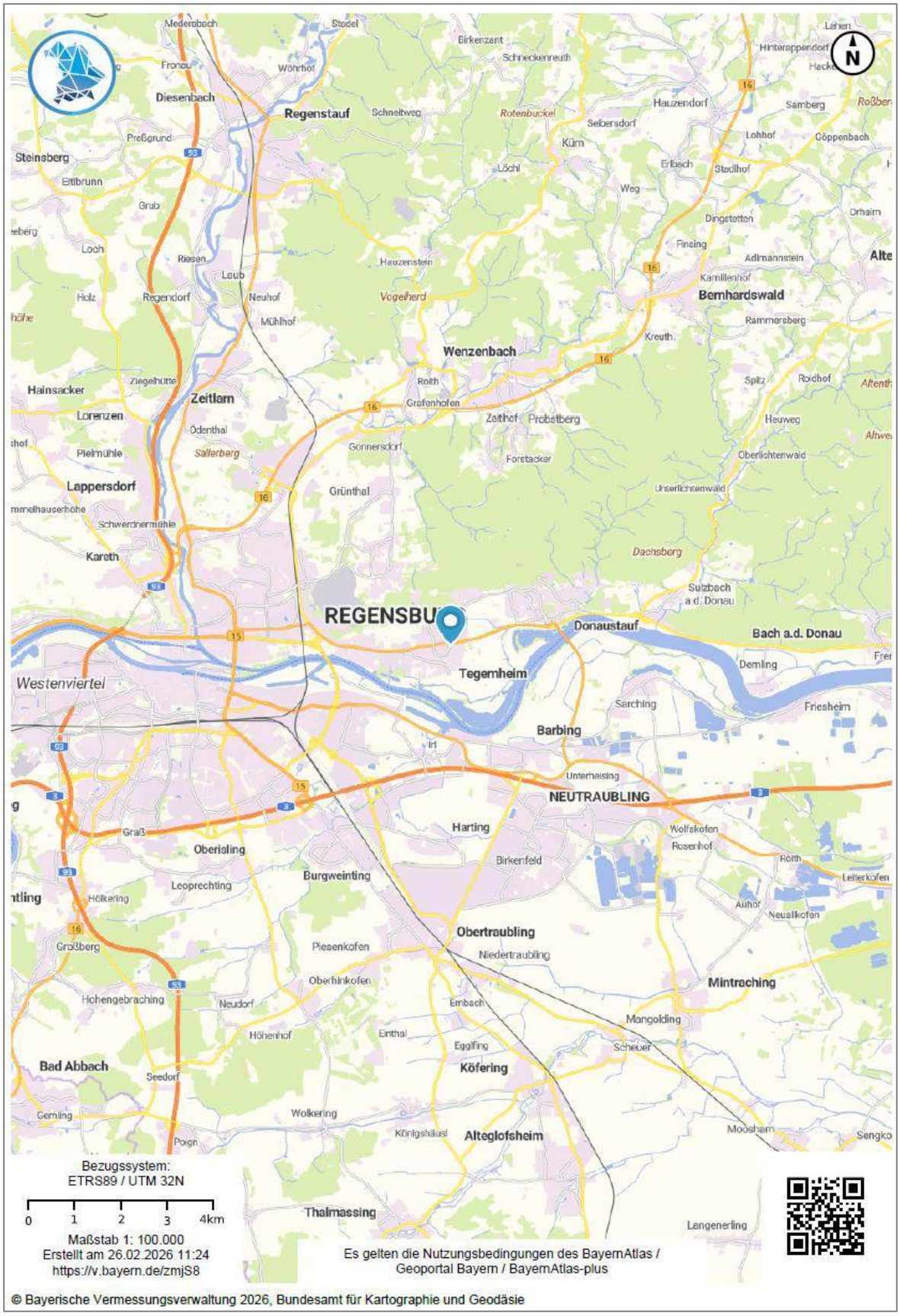
KG/ Heizungs-/Waschraum/ fehlende Bodenfliesen



KG/ Kellerraum Nordwest

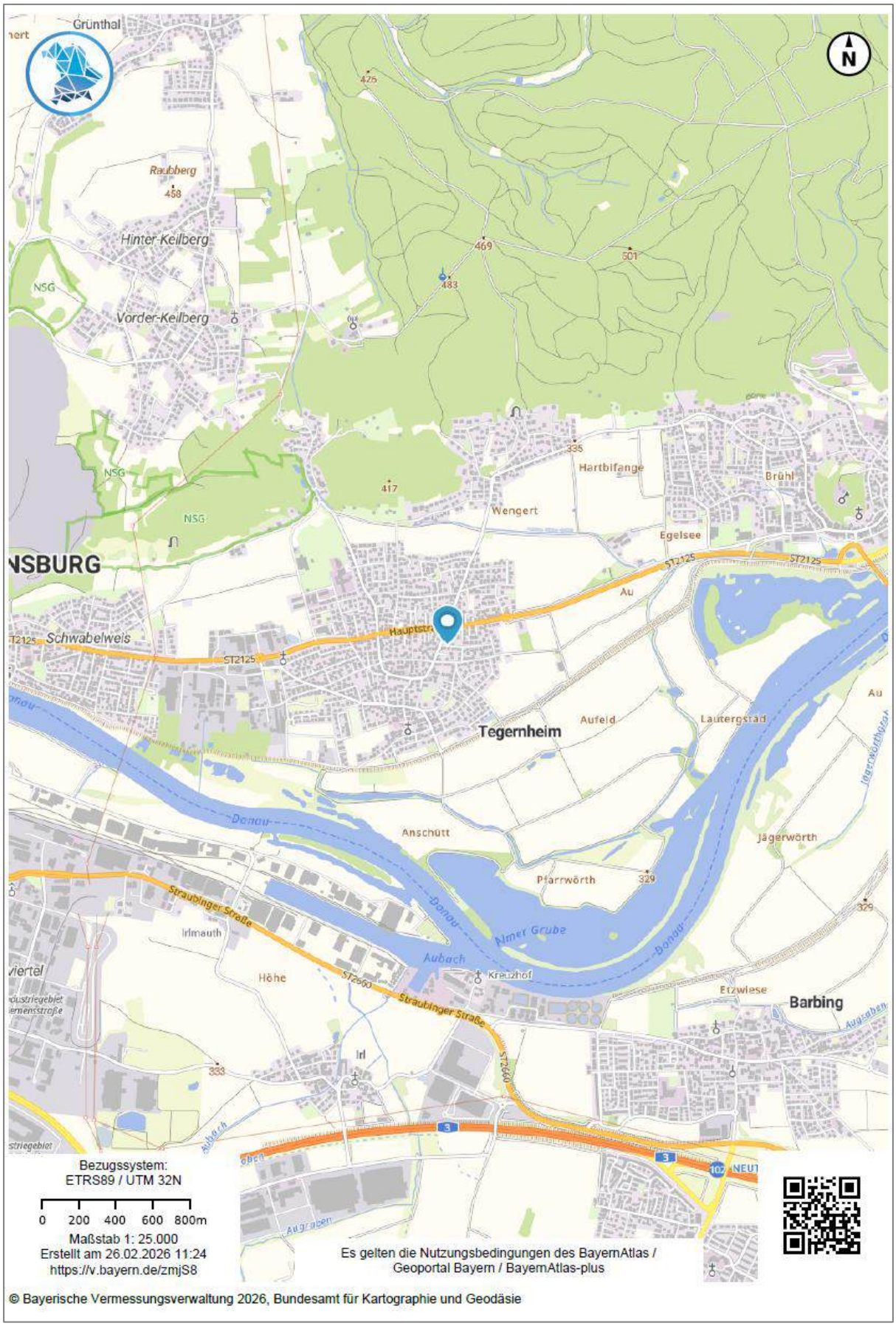
An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

9.3 Orts- und Regionalkarten



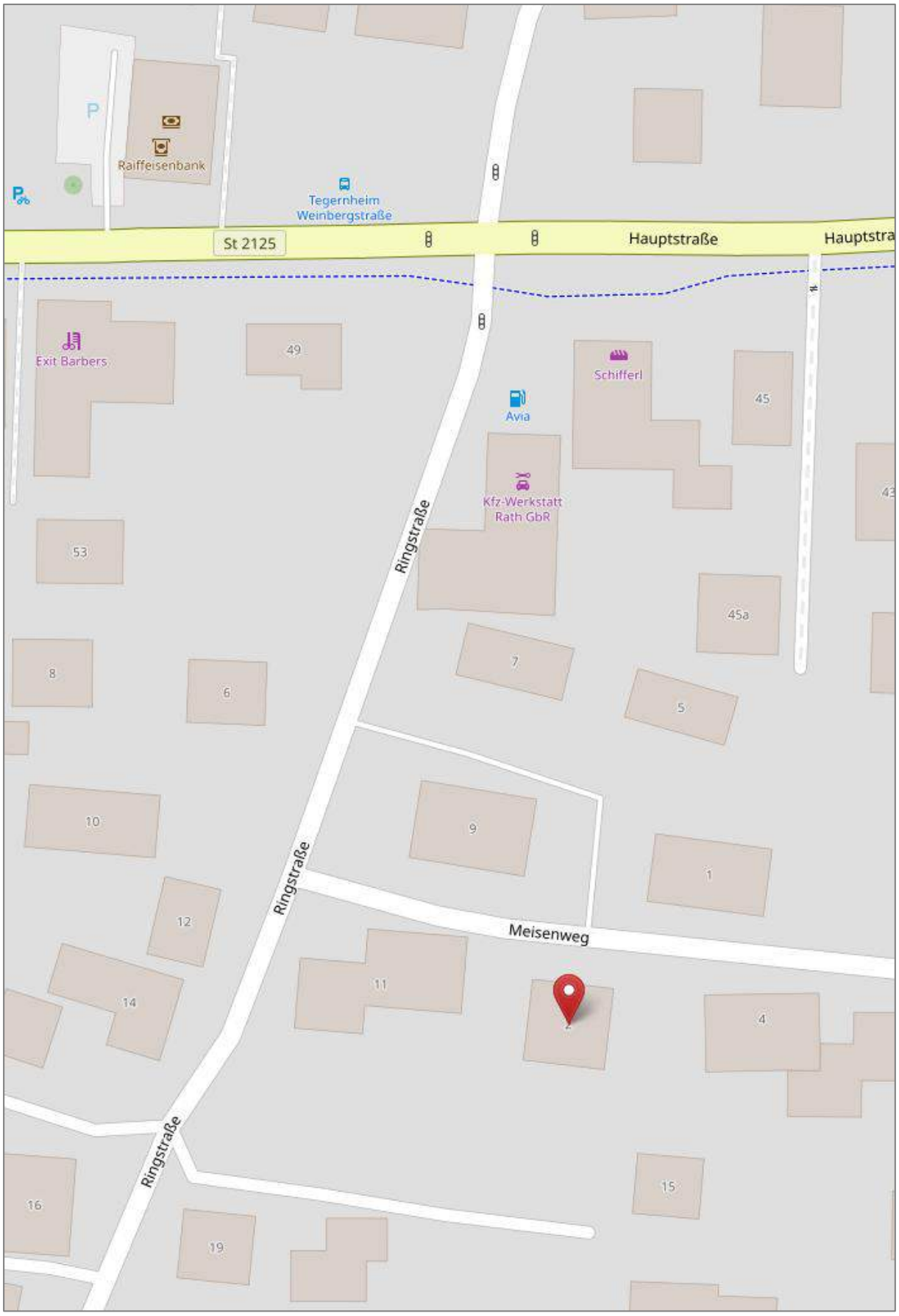
Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de



Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

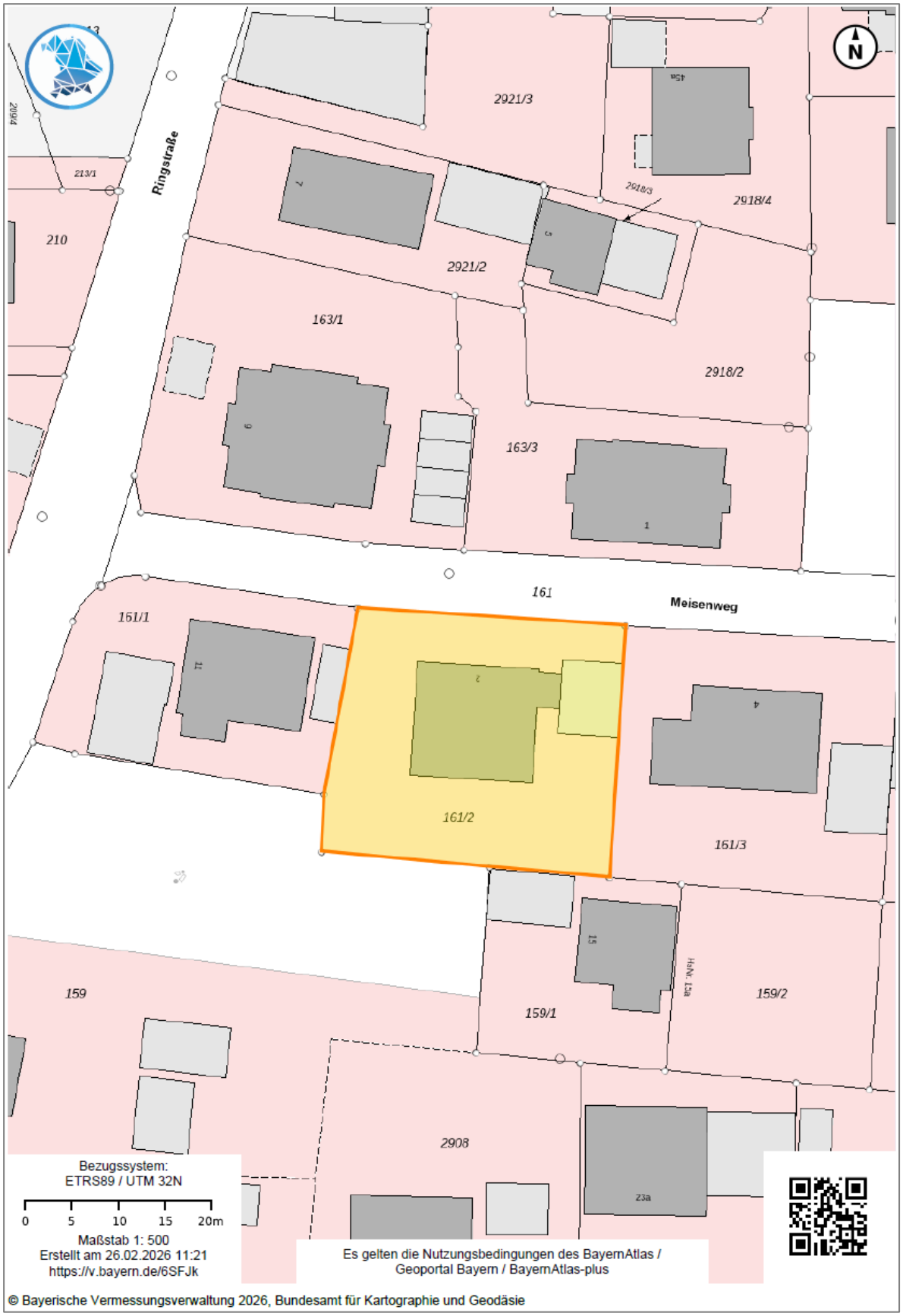
An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

9.4 Digitaler Flurkartenauszug (ALKIS)



Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

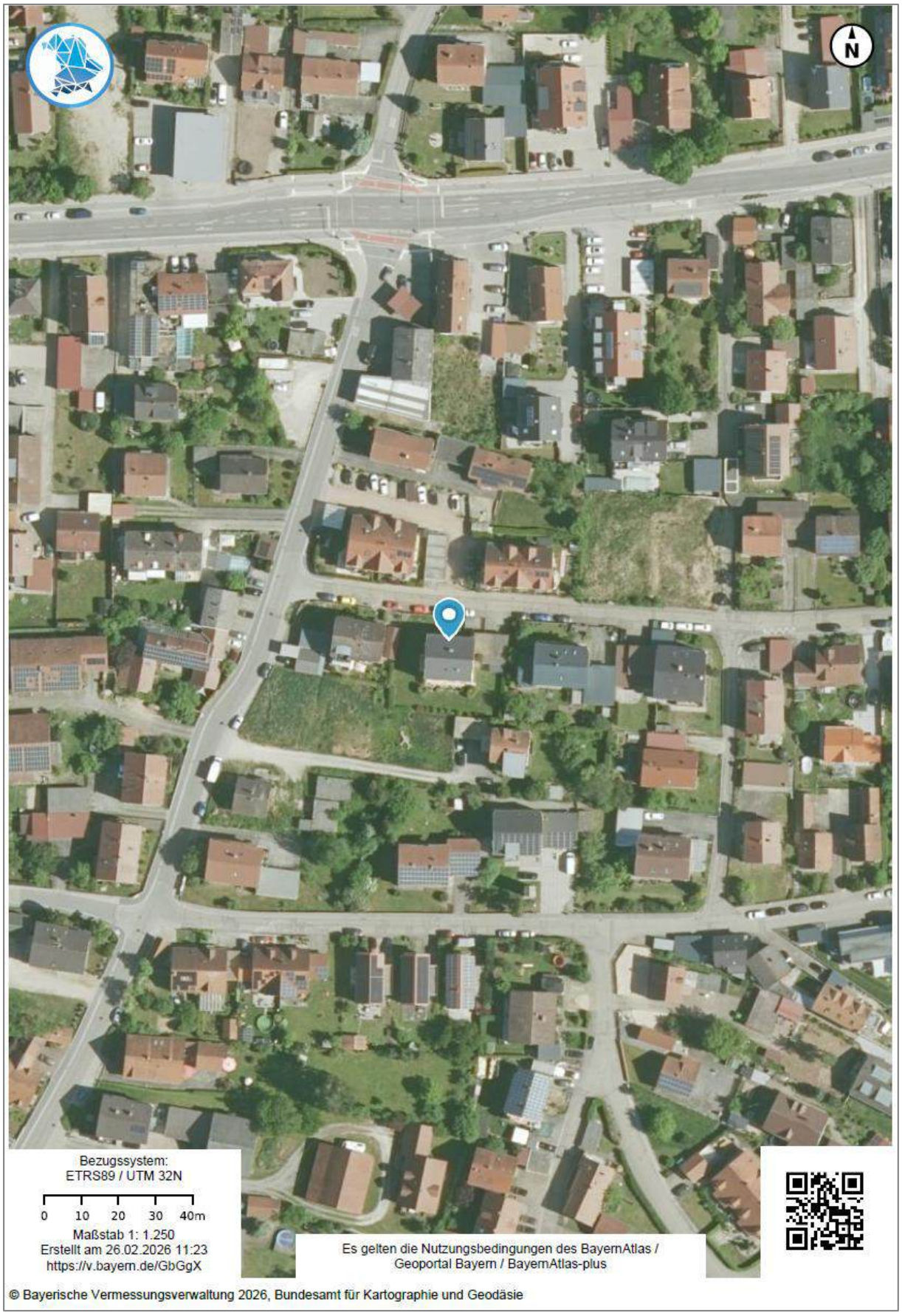
An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

9.5 Luftbildaufnahme



Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

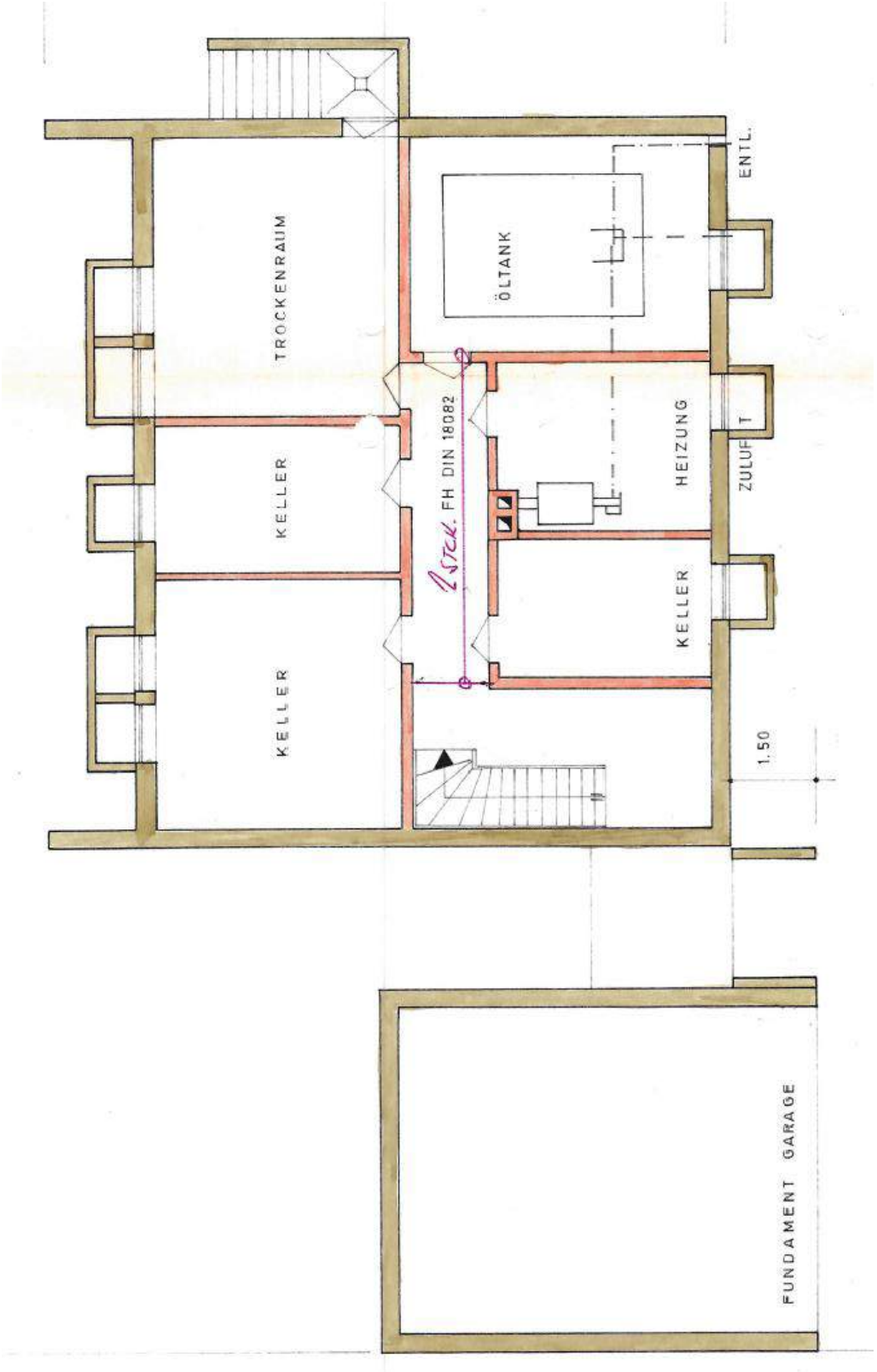


Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

9.6 Grundrisse, Ansichten, Schnitt

Grundriss Keller - Plan vom 14.11.1970
(tatsächlicher Grundriss leicht verändert)



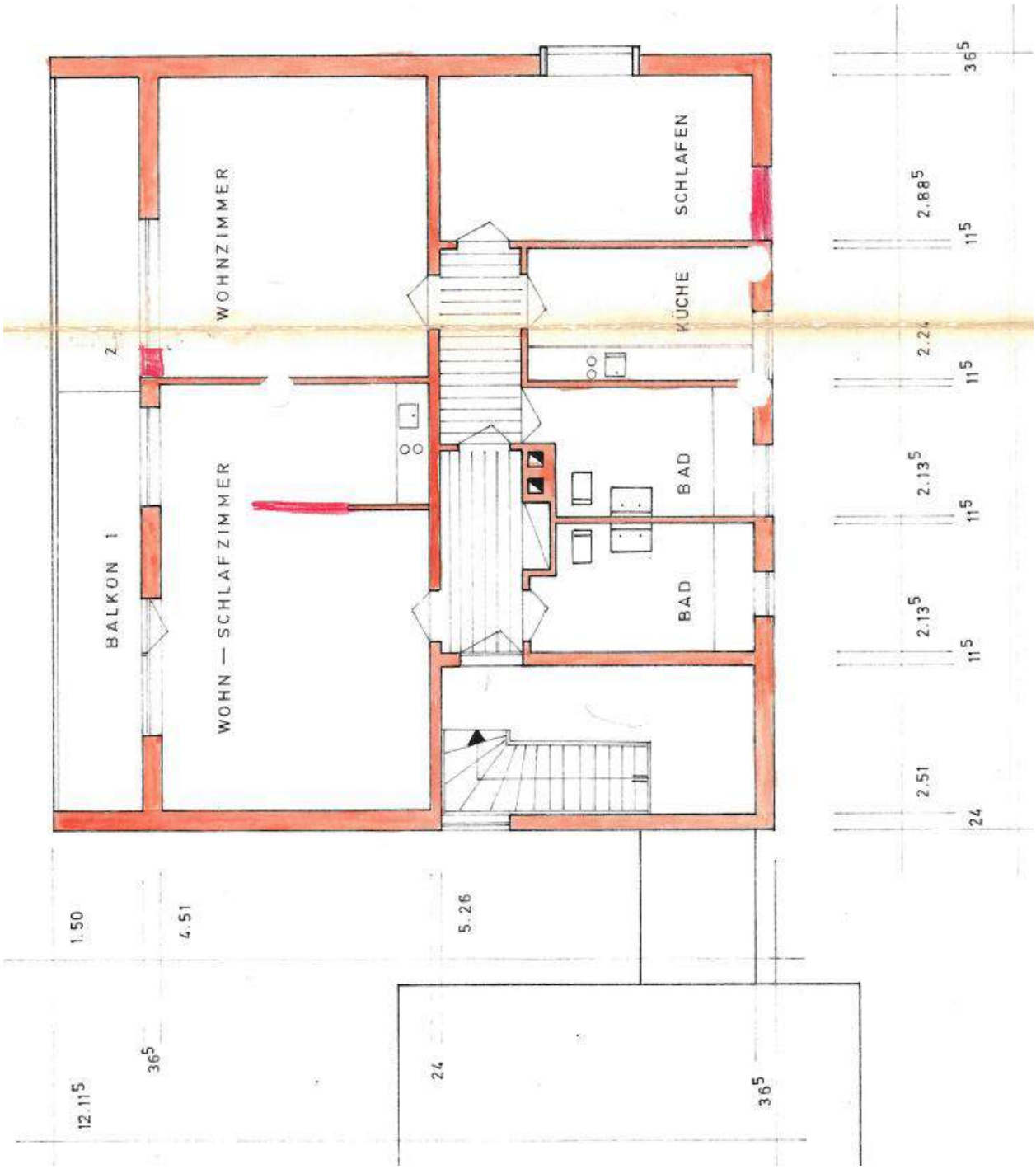
An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Grundriss Erdgeschoss und 1. Obergeschoss – Plan vom 14.11.1970



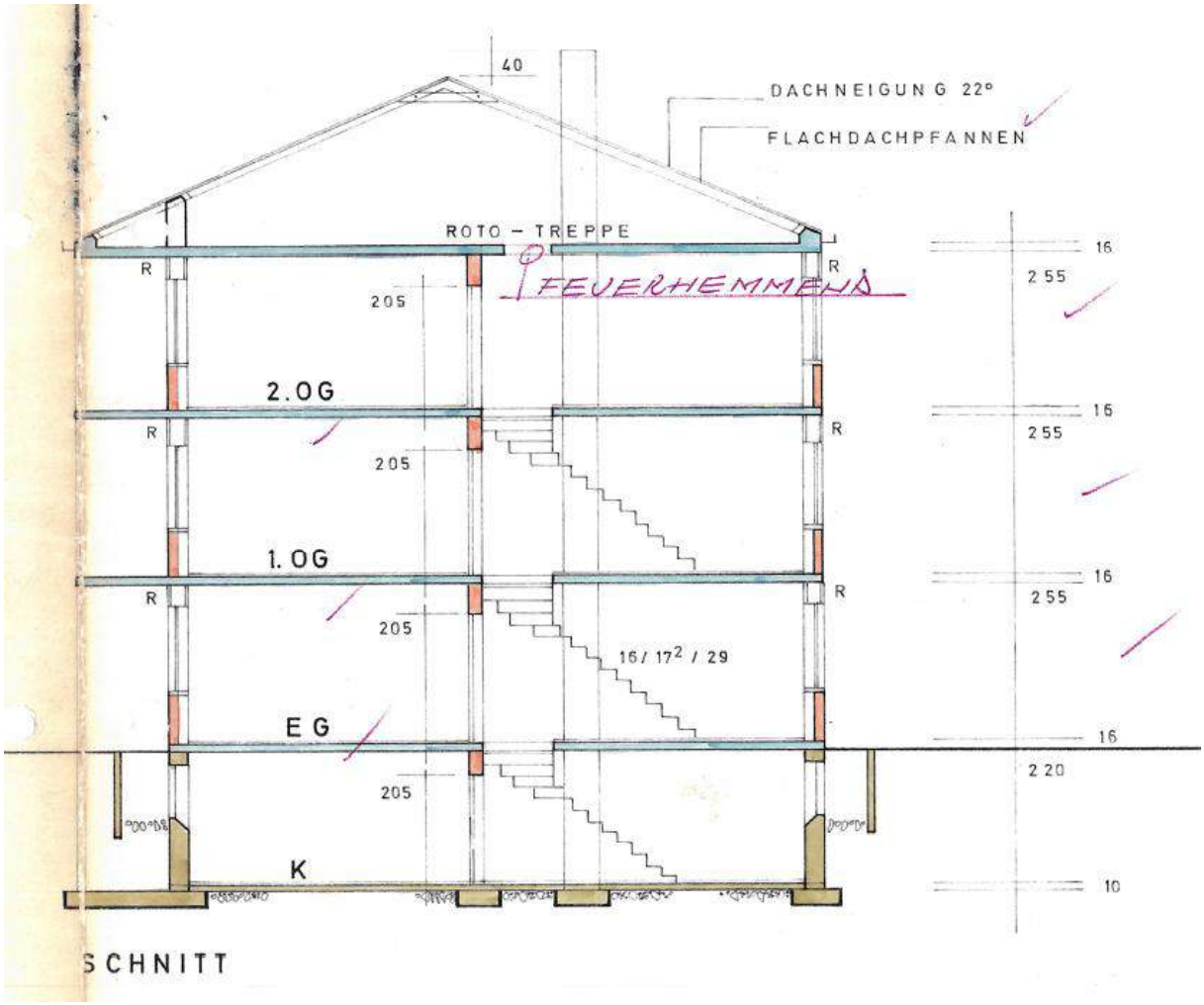
An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Grundriss 2. Obergeschoss – Plan vom 14.11.1970
(tatsächlicher Grundriss vermutlich wie im EG/1.OG)

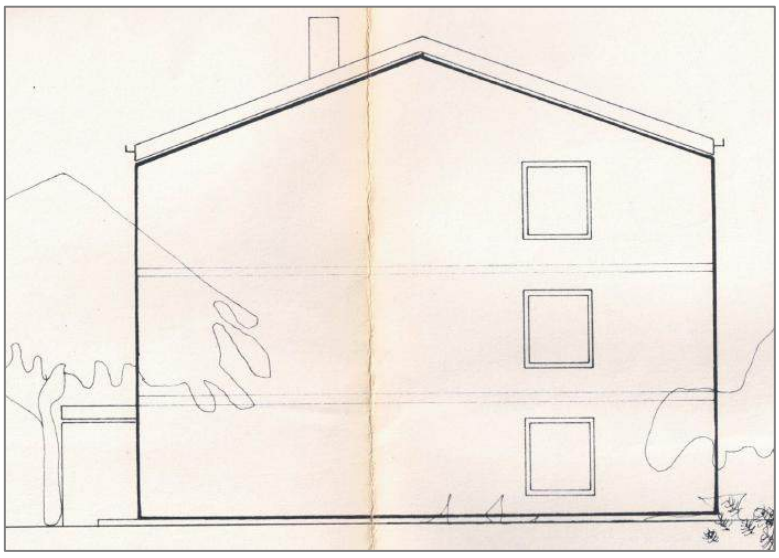


An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Schnitt – Plan vom vom 14.11.1970

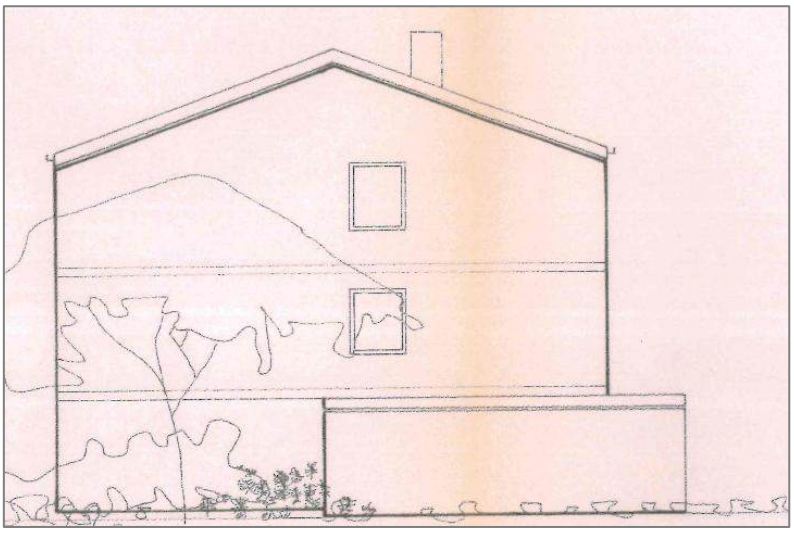


Ansichten – Plan vom 14.11.1970

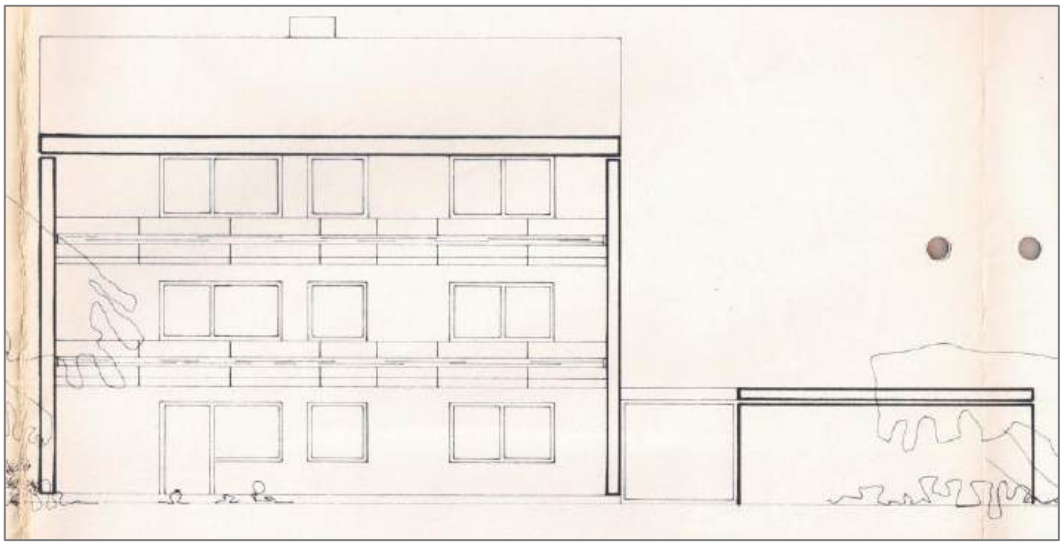


An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

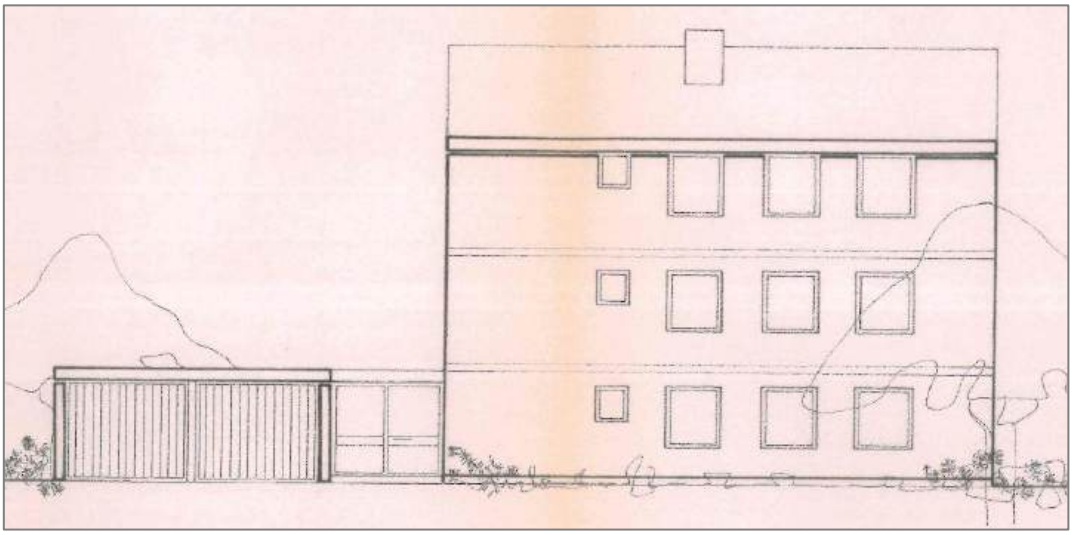
Westseite



Ostseite



Südseite



Nordseite

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

10. Erläuterungen

Verwendete Gesetze und Richtlinien

(in der jeweils aktuellen Fassung)

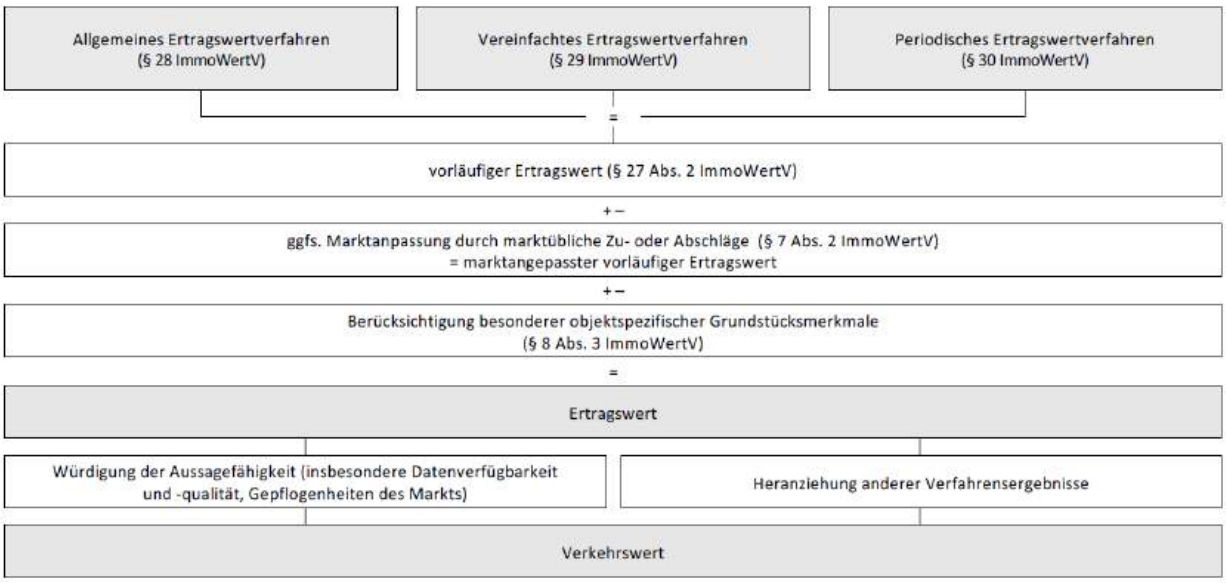
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
DIN 277	DIN-Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau
GEG	Gebäudeenergiegesetz
ImmoWertV2021	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmowertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
WoFlV	Wohnflächenverordnung

Verwendete Literatur

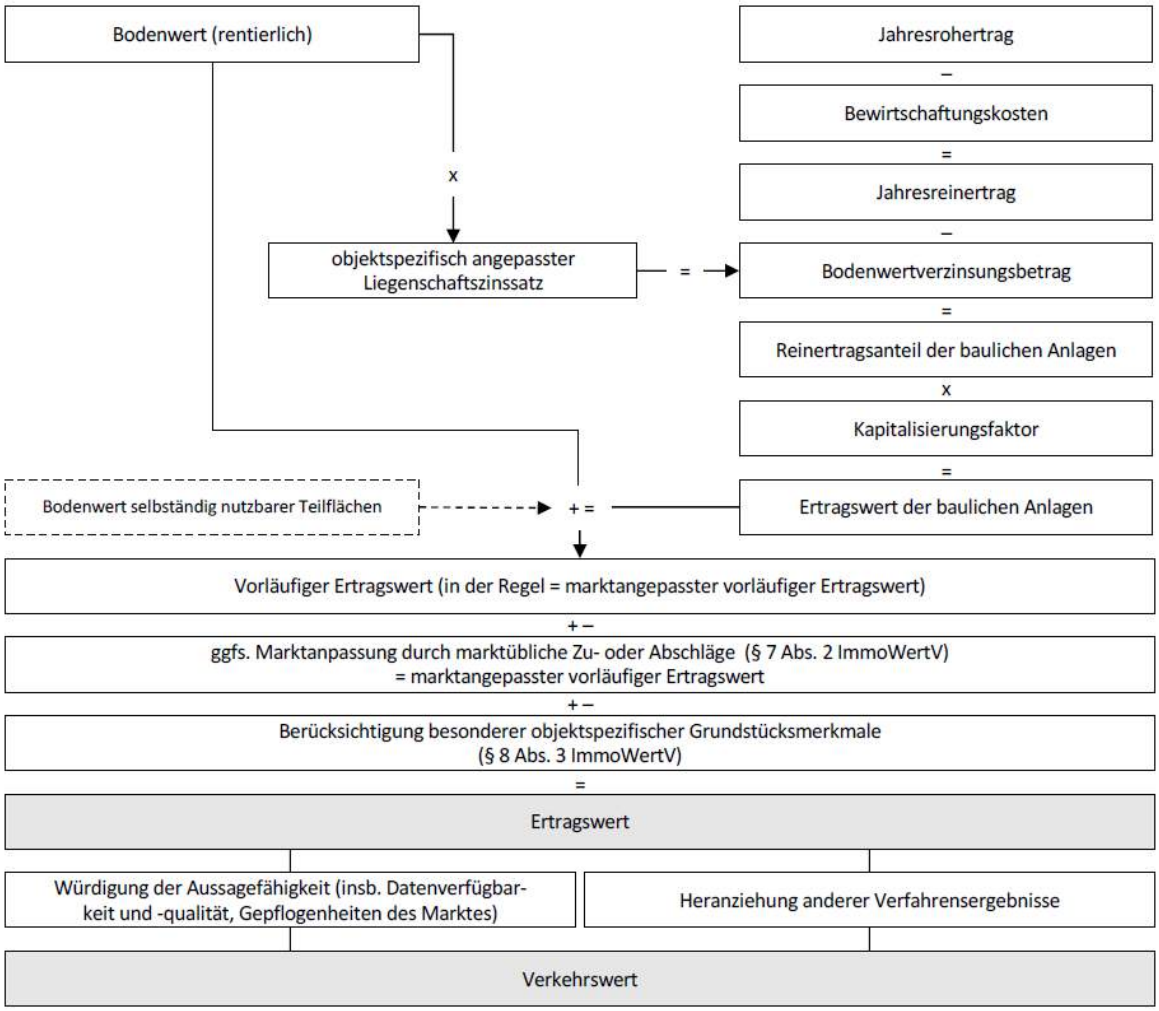
Kleiber digital/ Wertermittlerportal
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Verfahrensschema Ertragswertverfahren:

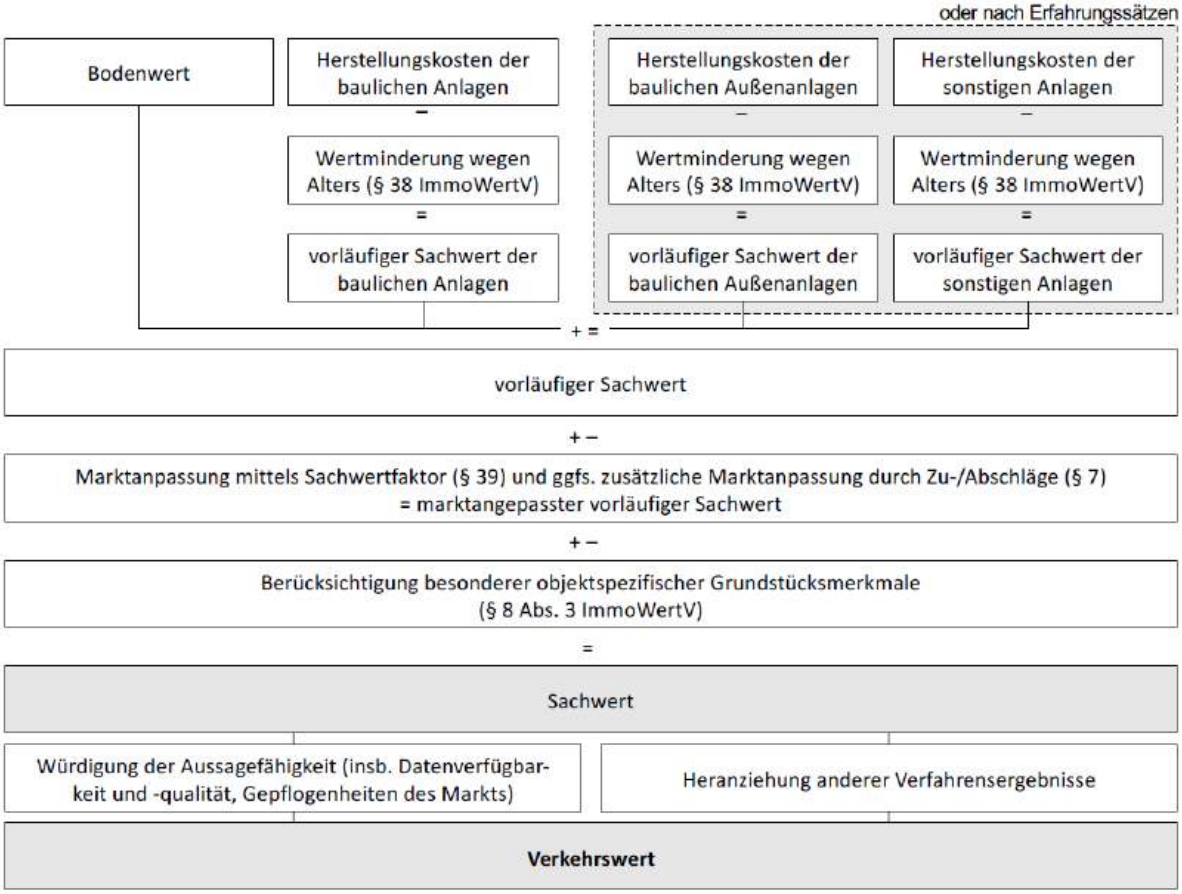


Verfahrensschema Allgemeines Ertragswertverfahren:

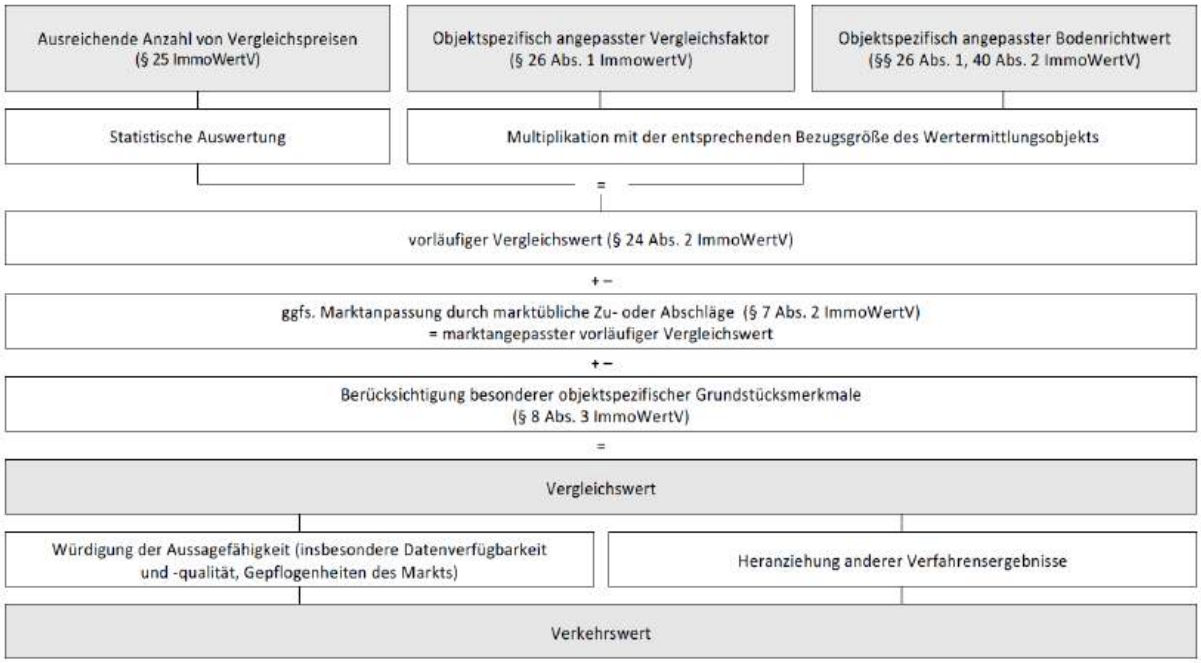


An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Verfahrensschema Sachwertverfahren:



Verfahrensschema Vergleichswertverfahren:



An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de