



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Gottl | Richter | Gomeier

Wertermittlung Mieten Betriebskosten Bauschäden Beratung

GUTACHTEN

Über den Verkehrswert / Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des bebauten Grundstücks



Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage

Wolfsegger Straße 48
93138 Lappersdorf
Flurstücknummer 154/35 (Gmkg Lappersdorf)

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) -

AZ.: 4 K 45/24

Qualitätsstichtag: 06.05.2025
Wertermittlungstichtag: 06.05.2025
Erstellt am: 12.05.2025

Verkehrswert: 610.000 €

Zubehör: - Photovoltaikanlage: 7.500 €
- 2 Batteriespeicher: 11.667 €
- Anbauküche EG: 16.000 €

Reiner Gottl MBA, MRICS

Master of Business Administration
Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)
Vereidigter Sachverständiger (Chartered Surveyor und RICS Registered Valuer) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
ö.b.v. Betriebskostenabrechnung und Mieten für Grundstücke und Gebäude (IHK Regensburg)
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (DIN EN ISO/IEC 17024)

Anita Richter

Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Diplom Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (DIA)

Markus Gomeier MRICS

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur
M. Sc. Real Estate (IREBS)
Vereidigter Sachverständiger (Chartered Surveyor und RICS Registered Valuer) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
CIS HypZert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke (DIN EN ISO/IEC 17024)

Tanja Dorfmeister

Dipl.-BW. (FH)
Diplom Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (DIA)

Josef Brunner

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur
ö.b.v. Schäden an Gebäuden (HWK)

Büros

Von-Heyden-Str. 6
93105 Tegernheim
Tel. +49(0)157/789 377 52
www.gottl-richter-gomeier.de

Wörther Straße 25
93093 Donaustauf
Tel +49(0)176/802 688 10

Kooperationspartner:

Rechtsanwältin Magdalena Gomeier

Wörther Straße 25
93093 Donaustauf
www.kanzlei-gomeier.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zum Wertermittlungsobjekt	3
1.1	Grundlegende Daten	3
1.2	Angaben zum Auftrag	4
1.3	Verwendete objektbezogene Unterlagen	6
1.4	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	7
1.5	Datenschutz	8
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	9
2.1	Grundstücksbeschreibung.....	9
2.1.1	Lage	9
2.1.2	Grundstücksbeschaffenheit und bauliche Nutzung	17
2.1.3	Stand der Erschließung.....	18
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	19
2.2.1	Angaben im Grundbuch	19
2.2.2	Bauliche Nutzungsmöglichkeiten.....	20
2.3	Gebäudebeschreibung.....	23
2.3.1	Baubeschreibung	23
2.3.2	Pläne	26
2.3.3	Fotodokumentation.....	33
2.3.4	Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden	49
2.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	50
2.3.6	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer.....	52
2.3.7	Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften	54
2.3.8	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	55
2.3.9	Kaminkehrer	55
2.3.10	Zusammenfassende Bewertung des Objekts.....	55
3	Marktwertermittlung / Verkehrswertermittlung	56
3.1	Grundsätze der Wertermittlung und Bewertungsverfahren	56
3.2	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren.....	59
3.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahren und Schlussfolgerung	62
3.4	Bodenwertermittlung des Grundstücks	63
3.5	Sachwertverfahren – Berechnungsteil	66
3.5.1	Ermittlung des Sachwerts	66
3.5.2	Ermittlung des Marktanpassungsfaktors	70
3.6	Ertragswertverfahren – Berechnungsteil.....	72
3.6.1	Ermittlung des Ertragswerts	77
4	Verkehrswert / Marktwert	79
5	Berechnungen	81

1 Allgemeine Angaben zum Wertermittlungsobjekt

1.1 Grundlegende Daten

Objekt:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Qualitätsstichtag:	06.05.2025
Wertermittlungsstichtag:	06.05.2025
Ortstermin:	06.05.2025
Baujahr des Gebäudes:	1983, Ausbau DG 1996
Besonderes Merkmal:	-
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Lasten:	Zwangsversteigerungsvermerk
<hr/>	
Geschosse:	E + D
Grundstücksgröße:	686 m ²
Flurstück:	Flurstücknummer 154/35 (Gmkg Lappersdorf)
Einheiten:	1 Wohneinheit mit 1 Einliegerwohnung
Wohnfläche:	rd. 220 m ²
Nutzfläche:	-
Garage, Stellplätze:	Doppelgarage
Keller:	unterkellert
Bauweise:	Massiv
<hr/>	
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht vorliegend
Verdacht auf ökologische Altlasten:	kein Verdacht vorliegend
Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG:	nicht vorliegend
<hr/>	
Ver- und Entsorgungs-/ Kommunikationsanschl.:	vorhanden
Einstufung Bauzustand:	ausreichend
Einstufung Ausstattung:	ausreichend
Baumängel/-schäden:	vorhanden
Instandhaltung:	divers
Grundrisse:	baujahrtypisch

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –
AZ.: 4 K 45/24

Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens



Wertermittlungsstichtag

06.05.2025

Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich hierbei um Volleigentum am Flst. 154/35 der Gemarkung Lappersdorf (Wolfsegger Straße 48, 93138 Lappersdorf), bebaut mit einem eingeschossigen, voll unterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Doppelgarage. Das Bewertungsobjekt befindet sich am östlichen Ortsrand des separaten Ortsteils Oppersdorf direkt nördlich der Hauptdurchgangsstraße „Wolfsegger Straße“ an der Einmündung „Mühlbreite“. Der separate Ortsteil Oppersdorf ist ein ehemaliges Kirchdorf und grenzt direkt nordwestlich an Lappersdorf an.

Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser, welche sich an die Hauptdurchgangsstraße und abgehende Wohnstraßen gliedern.

Das Gebäude wurde 1983 errichtet, das Dachgeschoss 1996 ausgebaut. Aktuell ist das gesamte Objekt eigengenutzt (keine Wohnpreisbindung nach § 17). Es wurden diverse Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Ausstattung und der bauliche Zustand sind ausreichend.

Der Verkehrswert wird zum Bewertungsstichtag mit 610.000 € ermittelt.

Zudem ist sichtbares werthaltiges Zubehör in Form einer Photovoltaikanlage, zweier Batteriespeicher und einer Anbauküche mit einem Zeitwert von 35.167 € vorhanden.

Ortsbesichtigung

In Erledigung dieses Auftrags setzte ich nach vorangegangener schriftlicher Unterrichtung an den Antragsteller und den Antragsgegner für den

21.09.2024 um 10:00 Uhr

einen Besichtigungstermin des gutachtenegegenständigen Anwesens an.

An diesen Besichtigungstermin nahmen außer dem nachunterzeichnenden Sachverständigen mit teil:

von der Antragstellerseite:

Niemand

von der Antragsgegnerseite:

Niemand

Der Zutritt wurde nicht ermöglicht. Es konnten weder das Grundstück noch das gutachtergegenständliche Gebäude begangen werden. Das Bewertungsobjekt konnte deshalb nur von außen vom öffentlichen Straßenraum aus besichtigt werden.

Auf Antrag der Antragsgegnerseite und auf Weisung des Amtsgerichtes Regensburg - Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) – setzte ich nach vorangegangener schriftlicher Unterrichtung an den Antragsteller und den Antragsgegner für den

06.05.2025 um 10:00 Uhr

einen Besichtigungstermin des gutachtenegegenständigen Anwesens an.

An diesen Besichtigungstermin nahmen außer dem nachunterzeichnenden Sachverständigen mit teil:

von der Antragstellerseite:

Niemand

von der Antragsgegnerseite:



Es konnten alle Räume und Flächen ausgenommen Schlafzimmer EG begangen werden.

1.3 Verwendete objektbezogene Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden für die Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Schreiben Amtsgericht Regensburg vom 28.08.2024 mit beglaubigter Abschrift des Beschlusses vom 28.08.2024
- Schreiben Amtsgericht Regensburg vom 09.04.2025
- Grundbuchauszug vom 18.06.2024
- Bauantrag mit Baubeschreibung vom 02.10.1981
- Eingabeplanung von 1981
- Bauantrag mit Baubeschreibung vom 23.03.1990
- Eingabeplanung von 1990

Verwendete Literatur, allgemeine Informationsquellen

- Kleiber/Simon, aktuelle Auflage „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV“, Bundesanzeiger Verlag
- Sommer/Götz/Piebler, Loseblattwerk Grundstücks- und Gebäude-wertermittlung, Haufe Verlag
- Simon/Gilich, aktuelle Auflage „Wertermittlung von Grundstücken“, Werner Verlag
- Sommer/Kröll, aktuelle Auflage „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“, Werner Verlag

Rechts-/Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
- Wertermittlungsrichtlinien mit NHK 2010 (WertR)
- Bewertungsgesetz (BewG)
- II.BV / WoFIV / DIN 277 bzw. 283 / MF-G/gif soweit Flächen auf dieser Basis berechnet wurden

Allgemeine Informationsquellen

- Fachtagungen und –seminare
- Fachzeitschriften z.B. GuG, Immobilienzeitung
- Aktuelle Grundstücksmarktberichte des örtlichen u. regionalen Gutachter-ausschusses
- Aktuelle Bodenrichtwertkarten
- Aktuelle Mietspiegel
- Berichte des statistischen Bundesamts sowie der Landesämter www.destatis.de
- Internetrecherche zu Stadt-, Land- und Wirtschaftsinformationen sowie zu Kauf- und Mietangeboten und der örtlichen Marktlage (z.B. www.immoscout24.de, www.immowelt.de, www.immonet.de)

1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, als wie für die Wertermittlung von Bedeutung.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung werden vorausgesetzt. Annahmen über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Sachverständigen gemacht worden, sind sowie auf vorgelegte Unterlagen und Vermutungen.

Die auftraggeberseitig und behördenseitig beschafften Unterlagen werden als richtig unterstellt sowie wird auftragsgemäß unterstellt, dass keine Rechte, Lasten und Beschränkungen bestehen, die nicht im Grundbuch oder einem sonstigen Register eingetragen sind.

Bei der örtlichen Besichtigung wurden

- punktuell Maße und Baustoffe / Bauteile geprüft
- die Grundstücksgröße und der Grenzverlauf nicht geprüft
- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallation, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht explizit geprüft
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an den Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o.ä.) nicht getroffen
- der Grund und Boden nicht auf Altlasten oder Kontaminierung geprüft welche die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft

1.5 Datenschutz

Verantwortlich für die Datenerhebung

Gutachterbüro Gottl / Richter / Gomeier
Vertreten durch Herrn Reiner Gottl
Von-Heyden-Str. 6
93105 Tegernheim
Tel. +49(0)157/789 377 52

Datenschutz

Bei Fragen zum Thema Datenschutz wenden Sie sich bitte an:
Gutachterbüro Gottl / Richter / Gomeier
Vertreten durch Herrn Reiner Gottl
Von-Heyden-Str. 6
93105 Tegernheim
Tel. +49(0)157/789 377 52

Zwecke und Rechtsgrundlage der Verarbeitung

Erstellung und Abrechnung von Verkehrswertgutachten (§193 BauGB)
Art.6 Abs.1 DSGVO

Weitergabe von Daten

Eine Weitergabe von Daten erfolgt an die bei der Gutachtererstellung beteiligten Dritten soweit dies für die Erfüllung des Auftrages erforderlich ist.

Übermittlung an Drittländer

Es erfolgt keine Übermittlung

Speicherzeitraum

Ihre Daten werden beim Gutachterbüro 10 Jahre gespeichert. Eine Ausfertigung des Gutachtens sowie die dazugehörigen Unterlagen werden elektronisch archiviert und mindestens 10 Jahre aufbewahrt. Die für die Abrechnung erforderlichen Daten werden beim Gutachterbüro gespeichert.

Betroffenenrechte

Nach der Datenschutz-Grundverordnung stehen Ihnen beim Verantwortlichen für die Datenerhebung folgende Rechte zu: Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, so haben Sie das Recht Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Art.15 DSGVO). Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht ein Recht auf Berichtigung zu (Art.16 DSGVO). Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Art.17, 18 und 21 DSGVO). Wenn Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben oder ein Vertrag zur Datenverarbeitung besteht und die Datenverarbeitung mithilfe automatisierter Verfahren durchgeführt wird, steht Ihnen gegebenenfalls ein Recht auf Datenübertragbarkeit zu (Art.20 DSGVO).

Sollten Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüft das Gutachterbüro, ob die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Weiterhin besteht ein Beschwerderecht beim Bayerischen Landesbeauftragten für Datenschutz.

Erforderlichkeit der Datenangabe

Die Daten werden für die Auftragsbearbeitung benötigt.

Widerrufsrecht bei Einwilligung

Sie können Ihre Einwilligung jederzeit für die Zukunft bei der verantwortlichen Dienststelle widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung bis zum Widerruf wird davon nicht beeinträchtigt.

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

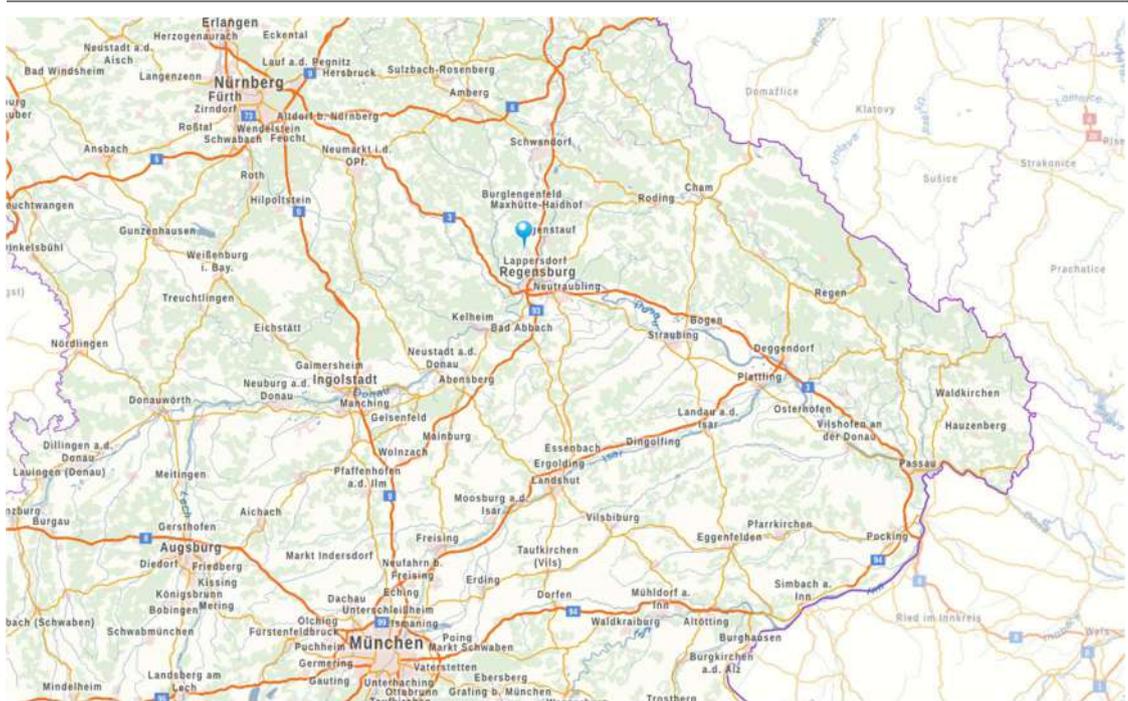
2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Lage

Basisdaten

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberpfalz
Landkreis:	Regensburg
Höhe:	341 m über NHN
Fläche:	34,5 km ²
Einwohner:	13.568 (31.12.2022, Bay. Landesamt f. Statistik)
Gliederung:	30 Gemeindeteile

Lappersdorf ist ein Markt im Oberpfälzer Landkreis Regensburg in Bayern. Der Markt grenzt unmittelbar nordwestlich an die Stadt Regensburg und liegt gut 3 km nördlich der Mündung des Flusses Regen in die Donau.



Ausschnitt aus der regionalen Übersichtskarte (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarkt

Der Wirtschaftsstandort Regensburg ragt insbesondere durch seine hohe Dichte von 809 Arbeitsplätzen pro 1.000 Einwohner heraus. Neben dem Dienstleistungssektor ist das produzierende Gewerbe mit Automobilindustrie, Elektrotechnik und Maschinenbau sowie deren Zulieferer stark vertreten. Die DAX-Konzerne E.ON, Siemens, BMW, Krones, DB Schenker und Continental betreiben Werke bzw. Standorte im Stadtgebiet. U. a. haben sich einige größere und mittel-ständische Unternehmen angesiedelt, wie z. B. Maschinenfabrik Reinhausen, Dallmeier electronic, Schneider Electric Energy GmbH.

Die Arbeitslosenquote liegt zum Berichtsmonat Mai 2023 bei 2,3 %, wobei folgende Aufteilung und Veränderung zum Vormonat gegeben ist:

ARBEITSMARKT IM ÜBERBLICK - BERICHTSMONAT MAI 2023 - REGENSBURG		
Ausgewählte Merkmale	Aktueller Monat	Veränderung zum Vorjahresmonat
Arbeitslose	2.627	371
Arbeitslose SGB III	1.441	-61
Arbeitslose SGB II	1.186	432
Arbeitslosenquote	2,3	0,3
Arbeitslosenquote SGB III	1,3	0,0
Arbeitslosenquote SGB II	1,0	0,3
Gemeldete Arbeitsstellen	1.596	-152
Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit)	3.726	673
Unterbeschäftigungsquote	3,2	0,5

Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Bayern/09375-Regensburg.html>

Der Prognos Zukunftsatlas 2019 bewertet die Zukunftschancen und Risiken aller 402 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands in den Kategorien Dynamik, Stärke, Demografie, Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation und Wohlstand und soziale Lage. Im Gesamtergebnis belegt die direkt angrenzende Stadt Regensburg Rang 19 (Dynamik Platz 6, Stärke Platz 23, Demografie Platz 7, Wirtschaft und Arbeitsmarkt Platz 23, Wettbewerb und Innovation Platz 33, Wohlstand und soziale Lage Platz 165).

Bildung

In der Grund- und Mittelschule Lappersdorf wurden 2018/2019 insgesamt 416 Schüler von 29 Lehrkräften unterrichtet, davon in der Grundschule 259 Schüler durch 14 hauptamtliche Lehrkräfte, in der Grundschule Hainsacker 160 Schüler von neun hauptamtlichen Lehrkräften. Das Staatliche Gymnasium Lappersdorf hatte im Schuljahr 2018/2019 829 Schüler und 65 hauptamtliche Lehrkräfte.

Die Stadt Regensburg beherbergt drei Hochschulen und weitere Bildungseinrichtungen, darunter acht Gymnasien. Dabei sind folgende Studenten- (Stand Wintersemester 2019/2020), Schüler- und betreute Kinderzahlen gegeben:

Kindertageseinrichtungen	Kinderkrippen/Krabbelstuben	Anzahl Plätze	51 1.246
	Kindergärten	Anzahl Plätze	70 4.479
	Kinderhorte	Anzahl Plätze betreute Kinder	23 1.070 999
Schulen	Grundschulen	Schulen Schüler	21 4.788
	Mittelschulen	Schulen Schüler	8 2.272
	Realschulen	Schulen Schüler	5 2.472
	Gymnasien	Schulen Schüler	9 6.290
	Förderschulen ²⁾	Schulen Schüler	7 1.228
	Berufsschulen	Schulen	4
	Berufsfachschulen	Schüler	9.159
		Schulen Schüler	23 2.092
Hochschulen	Hochschule für katholische Kirchenmusik	Studierende ³⁾	122
	Ostbayerische Technische Hochschule	Studierende ³⁾	11.070
	Universität	Studierende ³⁾	21.167

Quelle: <https://www.regensburg.de/buergerservice/statistik>

Bevölkerungsentwicklung

Gemäß „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist folgende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten:

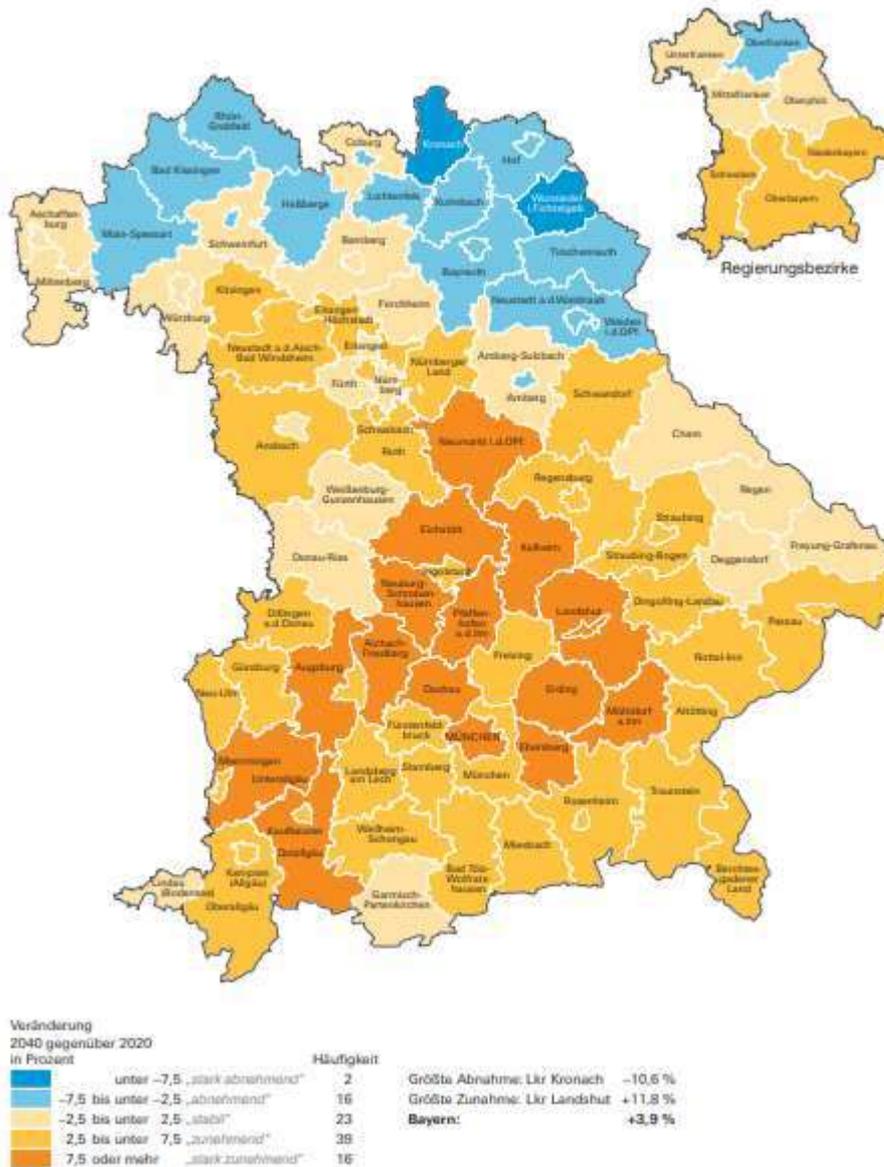
Datenblatt Kreisfreie Stadt Regensburg

Bevölkerungsstand am 31.12.	insgesamt	davon im Alter von ... Jahren									
		unter 3	3 bis unter 6	6 bis unter 10	10 bis unter 16	16 bis unter 19	19 bis unter 25	25 bis unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 75	75 oder älter
Jahr	in 1 000 Personen										
2000	125,7	3,4	3,1	4,1	6,1	3,2	9,4	34,1	31,6	19,6	11,1
2001	127,2	3,4	3,3	4,1	6,2	3,1	10,1	33,8	32,2	19,9	11,2
2002	128,0	3,4	3,3	4,0	6,3	3,1	10,4	33,4	33,0	20,0	11,3
2003	128,6	3,3	3,2	4,0	6,3	3,1	10,4	32,9	33,9	19,9	11,5
2004	128,9	3,3	3,2	4,1	6,3	3,2	10,3	32,4	34,7	19,9	11,6
2005	129,9	3,4	3,2	4,1	6,1	3,3	10,3	32,2	36,1	19,6	11,6
2006	131,3	3,5	3,2	4,1	6,1	3,3	10,7	32,1	37,1	19,7	11,6
2007	132,5	3,6	3,2	4,1	6,1	3,3	10,9	32,2	37,9	19,7	11,6
2008	133,5	3,7	3,2	4,0	6,0	3,4	11,1	32,0	38,4	20,0	11,6
2009	134,2	3,7	3,4	4,0	5,9	3,3	11,3	31,7	39,0	20,0	11,8
2010	135,5	3,8	3,5	4,1	5,9	3,3	11,5	32,1	39,4	20,0	12,0
2011	136,4	3,6	3,4	4,0	6,2	3,3	13,6	33,3	36,9	19,9	12,0
2012	138,3	3,7	3,4	4,1	6,2	3,2	14,0	34,3	37,2	19,8	12,2
2013	140,3	3,7	3,4	4,3	6,2	3,3	14,0	35,5	37,5	19,8	12,6
2014	142,3	3,9	3,4	4,3	6,2	3,4	13,7	36,8	37,9	19,5	13,1
2015	145,5	4,1	3,5	4,5	6,4	3,6	13,7	38,7	38,2	19,4	13,5
2016	148,6	4,3	3,6	4,6	6,5	3,7	14,0	40,2	38,5	19,4	13,9
2017	150,9	4,3	3,8	4,6	6,6	3,7	14,1	41,2	38,8	19,6	14,0
2018	152,6	4,4	3,9	4,7	6,7	3,6	14,2	42,4	38,8	19,9	14,0
2019	153,1	4,5	3,9	4,8	6,9	3,4	14,2	42,4	38,5	20,2	14,2
2020	152,3	4,4	3,9	4,7	7,0	3,4	13,8	41,9	38,2	20,9	13,9
Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040											
2021	152,9	4,4	3,8	4,8	6,9	3,6	13,6	42,0	38,3	21,4	13,9
2022	152,9	4,4	3,9	4,8	6,9	3,8	13,1	41,9	38,2	21,9	13,9
2023	153,1	4,4	3,9	4,9	6,9	3,8	12,9	41,8	38,1	22,4	14,0
2024	153,4	4,4	3,9	4,8	7,0	3,8	12,8	41,8	37,9	23,0	14,0
2025	153,7	4,4	3,9	4,9	7,0	3,8	12,7	41,8	37,8	23,3	14,1
2026	154,0	4,4	4,0	4,9	7,0	3,8	12,6	41,5	37,7	23,9	14,2
2027	154,2	4,4	4,0	4,9	7,1	3,8	12,7	41,1	37,7	24,3	14,2
2028	154,5	4,4	4,0	5,0	7,1	3,8	12,7	40,7	37,8	24,6	14,4
2029	154,7	4,4	4,0	5,0	7,2	3,8	12,7	40,3	37,9	25,0	14,4
2030	154,9	4,4	3,9	5,0	7,2	3,9	12,7	39,9	38,1	25,2	14,6
2031	155,1	4,3	3,9	5,0	7,3	3,9	12,7	39,6	38,2	25,3	14,7
2032	155,4	4,3	3,9	5,0	7,3	4,0	12,8	39,4	38,4	25,3	15,0
2033	155,6	4,3	3,9	5,0	7,3	4,0	12,8	39,2	38,7	25,1	15,2
2034	155,9	4,3	3,9	5,0	7,4	4,0	12,9	39,1	38,9	25,0	15,5
2035	156,2	4,3	3,9	4,9	7,4	4,0	13,0	39,0	39,1	24,7	15,8
2036	156,5	4,2	3,9	4,9	7,4	4,1	13,2	38,8	39,3	24,6	16,2
2037	156,9	4,2	3,8	4,9	7,4	4,1	13,3	38,7	39,5	24,3	16,6
2038	157,2	4,2	3,8	4,9	7,3	4,1	13,4	38,7	39,7	24,1	17,0
2039	157,6	4,2	3,8	4,9	7,3	4,1	13,5	38,7	39,8	23,8	17,5
2040	157,9	4,2	3,8	4,9	7,3	4,1	13,5	38,7	39,9	23,7	17,9

Quelle: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/a1820b_202000.pdf

Dabei sind folgende Veränderungen 2040 gegenüber 2020 geschätzt worden:

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
 Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent



Quelle: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/a1820b_202000.pdf

Gründe für einen stetigen Anstieg der Bevölkerungszahl sind zum einen die gute wirtschaftliche Lage, Standort internationaler Unternehmen z. B. Siemens, gute Lebensqualität für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen, stadtnahe Natur und Gewässer.

Mikrolage



Ausschnitt aus der städtischen Übersichtskarte (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

Das Objekt befindet sich am östlichen Ortsrand des separaten Ortsteils Oppersdorf direkt nördlich der Hauptdurchgangsstraße „Wolfsegger Straße“ an der Einmündung „Mühlbreite“. Der separate Ortsteil Oppersdorf ist ein ehemaliges Kirchdorf und grenzt direkt nordwestlich an Lappersdorf an.

Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser, welche sich an die Hauptdurchgangsstraße und abgehende Wohnstraßen gliedern.

Die Nahversorgung ist Hauptort Lappersdorf gegeben, in diesem sind auch Super- und Discountermärkte vorhanden.

Parkmöglichkeiten sind am Objekt und im erweiterten Straßenbereich gegeben.

Die Anbindung an die Autobahn A93 ist gut, da die Autobahnauffahrt „Regensburg Nord“ in ca. 3 km über den Lappersdorfer Kreisels erreichbar ist, von dem auch die B16 abgeht. Der Hauptbahnhof Regensburg ist ca. 11 km entfernt und kann mit dem Auto in ca. 15 Minuten angefahren werden.

Der Ortskern von Lappersdorf ist ca. 2,0 km entfernt, die nächste Bushaltestelle „Oppersdorf Feuerwehr“ ist rd. 200 m entfernt.

Umweltimmissionen

Es ist mit starken Lärmimmissionen aufgrund des Durchgangsverkehrs zu rechnen. Störende Betriebe oder Anlagen sind direkt keine benachbart oder in der unmittelbaren Umgebung zu finden.

Lagebeurteilung insgesamt

- unterdurchschnittliche örtliche Lage
- hohe Belastungen durch Verkehrsimmissionen
- gute überörtliche Verkehrsanbindung
- guter Zugang zu Grün- und Erholungsflächen
- leicht unterdurchschnittliche Infrastruktur

2.1.2 Grundstücksbeschaffenheit und bauliche Nutzung

Realisierte Bebauung:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Grundstücksgröße:	686 m ²
Grundfläche:	rd. 199 m ²
Zahl der Geschosse:	E + D
GRZ (Grundflächenzahl):	0,29
GFZ (Geschossflächenzahl):	0,29



Ausschnitt aus dem Lageplan (ohne Maßstab)

Bauliche Nutzung

Ausgeführt wurde ein unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, ausgebautem Dachgeschoss und mit Doppelgarage.

Grundstücksform und -topographie

Das Grundstück ist grob trapezförmig geschnitten und hat ein Südgefälle. Die Ausmaße betragen im Mittel ca. 31 m x 22 m.

Grenzverhältnisse

Siehe Ausschnitt aus dem amtl. Lageplan.

Untergrundverhältnisse

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten.

Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden (Müll, Fremdadlagerungen, Versickerungen, Kontaminationen, Verfüllungen, Aufhaldungen sind in dieser Wertermittlung insoweit bekannt berücksichtigt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Bodenbeschaffenheitsmerkmale, insbesondere keine Kontamination vorliegen.

Altlasten

Es liegt kein Verdacht auf ökologische Altlasten vor.

Anmerkung

Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl entsprechen nicht der Definition der derzeit gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die GRZ und GFZ, sondern sind als sog. Maß der baulichen Nutzung als Grundlage der Ermittlung des angemessenen Bodenwerts im Rahmen dieses Gutachtens zu verstehen. Ein entsprechendes Baurecht kann daraus nicht abgeleitet werden.

2.1.3 Stand der Erschließung

Straße

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert durch seine Lage an einer öffentlichen, asphaltierten Gemeindestraße.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Kanalisation, Frischwasser, Energie und Telekommunikation sind vorhanden.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Angaben im Grundbuch

Amtsgericht:	Regensburg
Zweigstelle:	-
Grundbuch:	Lappersdorf
Band:	79
Blatt:	2311

Bestandsverzeichnis

Gemarkung:	Lappersdorf
Flurstück:	Flst.154/35
Lage:	Wolfsegger Straße 48
Beschreibung:	Gebäude- und Freifläche
Größe:	686 m ²

I. Abteilung – Eigentümer

3.) / Zu 3.) 

II. Abteilung - Lasten und Beschränkungen

6.) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4 K 45/24);

Anmerkung

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

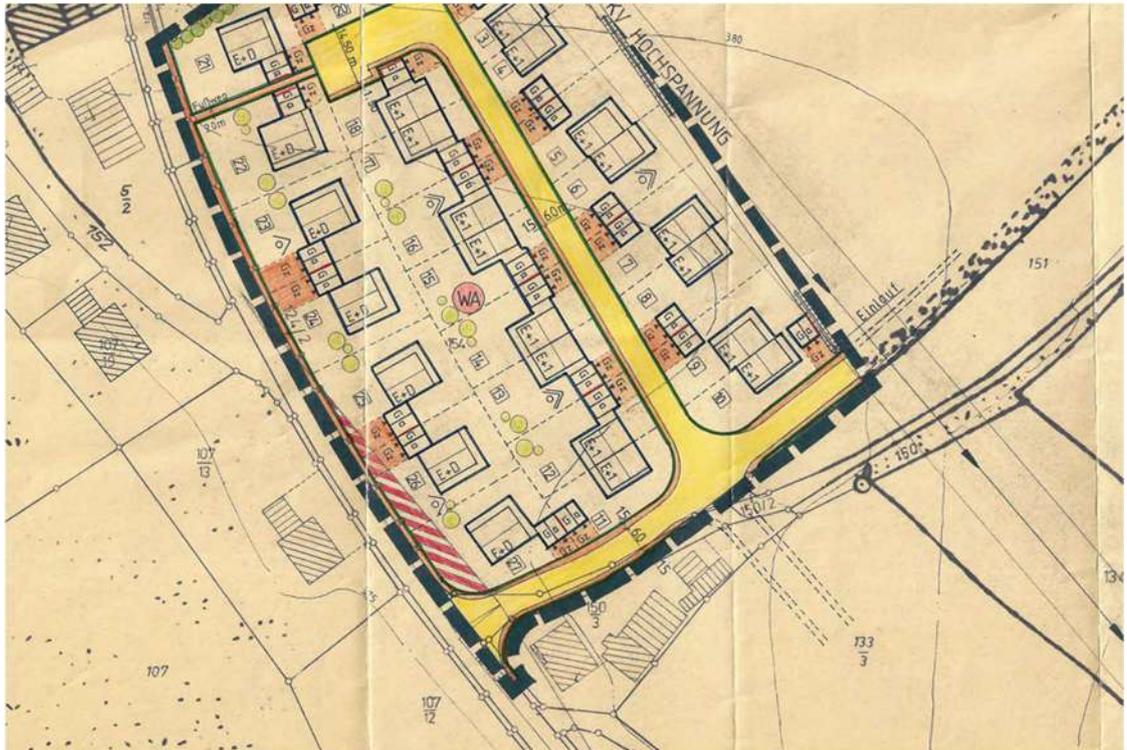
2.2.2 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

Ausweisung im geltenden Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Es liegt der rechtsgültige Bebauungsplan „Oppersdorf II“ vor.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs und den sonstigen Vorschriften, welche die Nutzbarkeit betreffen.

Wird vom Maß der zulässigen Nutzung am Wertermittlungstichtag in der Umgebung regelmäßig nach oben abgewichen oder wird die zulässige Nutzung nicht voll ausgeschöpft, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalschutzliste ist nicht gegeben.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Da das Grundstück seit mindestens 1983 in den aktuellen Abmessungen bebaut ist, wird bei der Wertermittlung unterstellt, dass auf dem Grundstück keine Forderungen in Form von öffentlichen Lasten (wie z.B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstigen grundstücksbezogenen Abgaben) ruhen.

Es wird deshalb von einem erschließungsbeitrags- und abgabefreien Grundstück ausgegangen.

Öffentlich-rechtliche Situation

Die Entwicklung eines Grundstücks vom Ackerland zum baureifen Land wird durch städtebauliche Planungs-, Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen bestimmt. Die einzelnen städtebaulichen Entwicklungsstufen sind gesetzlich definiert:

- **Flächen der Land- und Forstwirtschaft**
Diese sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie in ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.
Und die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.
- **Bauerwartungsland**
Als Bauerwartungsland werden Flächen bezeichnet, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.
- **Rohbauland**
sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 Baugesetzbuch 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.

- Baureifes Land
sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§3 (4) ImmoWertV).

Grundstücksklassifizierung

Die Klassifizierung eines Grundstücks nach den Maßstäben der ImmoWertV stellt keine wertmäßige, sondern lediglich eine qualitative Einordnung des Grundstücks dar. Innerhalb eines Entwicklungszustands sind deshalb erhebliche Wertspannen festzustellen. Insbesondere „werdendes Bauland“ - Bauerwartungsland und Rohbauland - können in Abhängigkeit von den gegebenen Situationsmerkmalen und den Planungsabsichten, die letztendlich die voraussichtliche Wartezeit bis zur rechtlichen und tatsächlichen Nutzbarkeit bestimmen eine große Bandbreite aufweisen.

Zuordnung des Wertermittlungsgrundstücks als baureifes Land

Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage bebaut, Zufahrt und Erschließungseinrichtungen sind vorhanden.

Dieses ist nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten nutzbar. Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um baureifes Land.

2.3 Gebäudebeschreibung

Die folgende Baubeschreibung basiert vorrangig auf eigenen Erkenntnissen während der Ortsbegehung, soweit möglich, sowie den Bauplänen. Die in der Gebäudebeschreibung angegebenen Maße sind Rohbaumaße. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern soll lediglich einen groben Überblick über die Bauart, Bauweise und Ausstattung der baulichen Anlagen vermitteln soweit ersichtlich.

Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen. Baumängel und -schäden werden aufgenommen, soweit sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren oder vom Auftraggeber mitgeteilt wurden.

2.3.1 Baubeschreibung

Gebäudeart/Bauart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, 1-geschossig, vollunterkellert, ausgebautes Dachgeschoss. Doppelgarage.
Baujahr:	1983, Ausbau DG mit Anbau Balkon und Anbau Garage 1996
Baualter:	Das Baualter ab der letzten Baumaßnahme beträgt zum Wertermittlungstichtag rechnerisch rd. 29 Jahre.
Geschosse:	<u>KG</u> : Waschraum mit Kelleraußentreppe, Bad/WC, Hobbyraum, 2 Kellerräume, Heizraum. <u>EG</u> : Wohnen/Essen, Küche, Flur, Bad/WC, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Terrasse, Diele, Gäste-WC, Windfang, Abstellraum. <u>DG</u> : 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad, Diele, Balkon.
Wohnfläche:	EG = rd. 131 m ² <u>DG = rd. 89 m²</u> Ges.= rd. 220 m ²

Rohbau

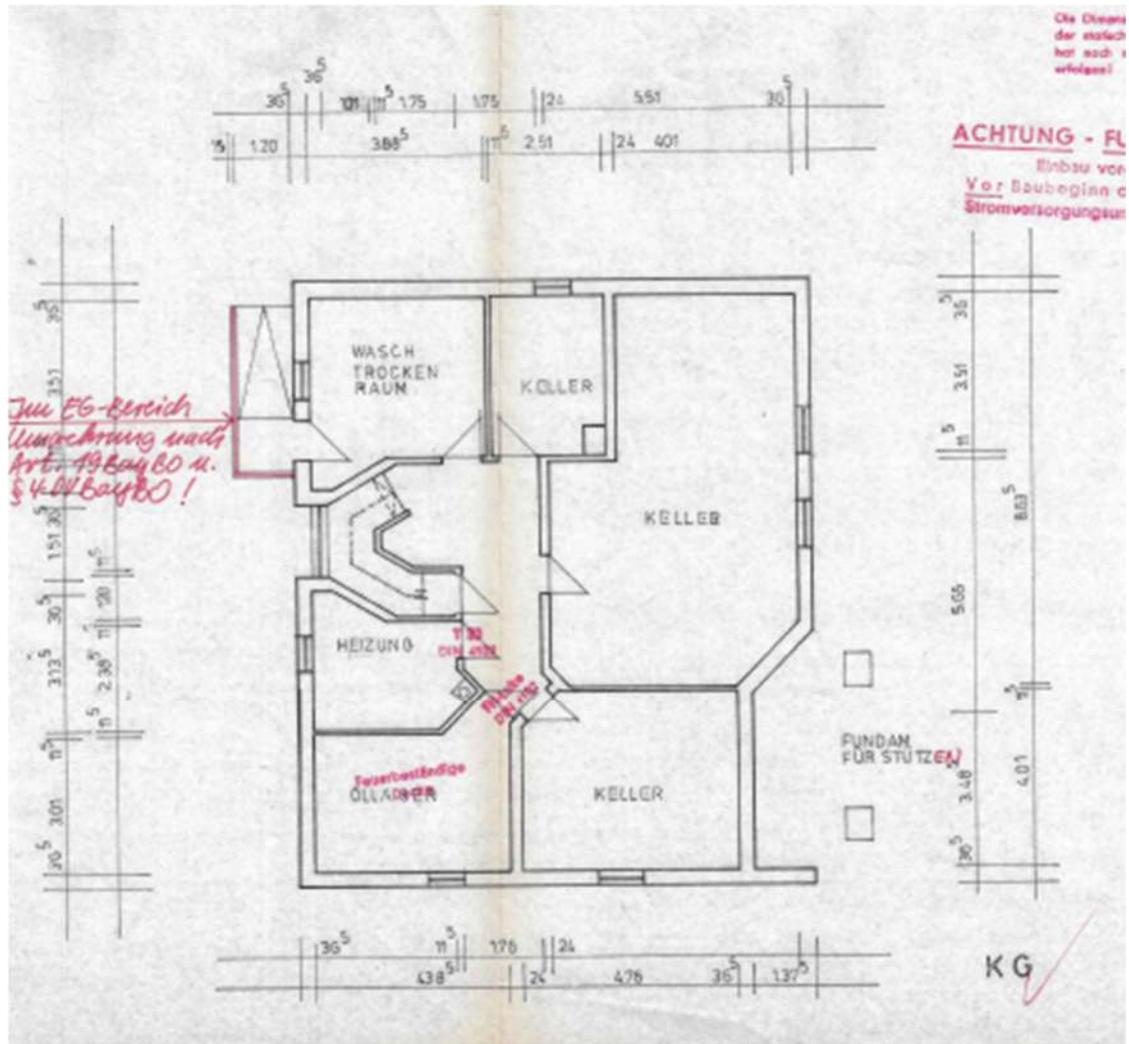
Außenwände:	KG: Schwerbetonsteine EG – DG: Poroton-Ziegel
Innenwände:	Ziegel
Fundamente:	Beton B10
Bodenplatte:	Stahlbeton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dämmung/ Feuchtigkeitssperre:	nicht einsehbar
Fassade:	Putzfassade, DG mit Holzverschalung
Dachkonstruktion/ Dachdeckung:	Satteldach mit Betondachpfannen
Spenglerarbeiten:	Kupferregenrinnen und -rohre
Treppe:	KG -DG: Stahlbeton mit Natursteinbelag und Metallhandlauf Kelleraußentreppe: Stahlbeton gefliest

Ausbau

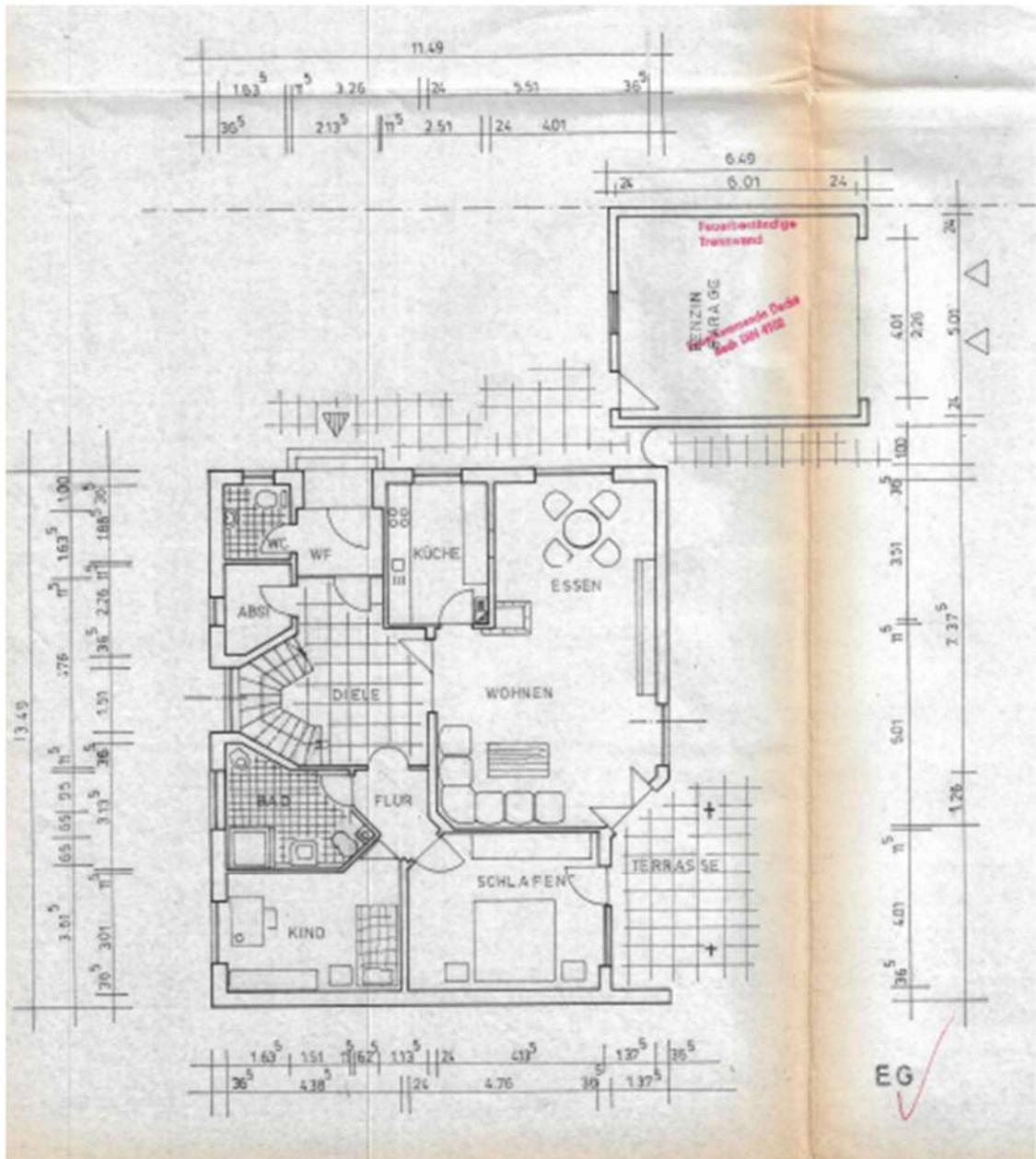
Fenster:	Kunststoff mit 2-fach-Isolierverglasung
Fensterbänke innen:	Naturstein
Fensterbänke außen:	Blech
Türen:	Haustüre: Holzhaustüre mit Seitenteil mit Glasausschnitt Terrassentüren: Kunststoff mit 2-fach-Isolierverglasung Innentüren: Holz mit Holzrahmen

Terrasse:	Betonplatten
Balkon:	Aufgeständerte Stahlkonstruktion mit WPC-Terrassendielen, Metallgeländer mit Verglasung
<hr/>	
Innenwandflächen:	verputzt und gestrichen tlw. mit Holzverschalung, Bäder/WC raumhoch gefliest
Deckenflächen	verputzt und gestrichen, tlw. Holz-/Holzoptikdecken
Fußböden:	Fliesen, Parkett, Laminat
<hr/>	
Heizung/ Warmwasservers.:	Gas-Brennwerttherme mit zentraler Warmwasser- versorgung, Fußbodenheizung, Flachheizkörper
Sanitär:	Bad UG: Duschbadewanne, WC, Waschbecken Bad EG: Dusche, Doppelwaschbecken, WC Gäste-WC EG: WC, Waschbecken Bad DG: Duschbadewanne, WC, Waschbecken
Elektroinstallation:	Ausstattung der Wohneinheiten mit Brennstellen, Steckdosen, Telefonanschluss, Antennenanschluss und Klingelanlage
<hr/>	
Garage:	Doppelgarage mit Sektionaltore, Satteldach mit Betondachpfannen
Sonstiges:	Entkalkungsanlage, Photovoltaikanlage auf Hausdach
Außenanlagen:	Mit Betonpflaster befestigte Zuwegungen, Holzzaun mit Hecke, Metallgartentür mit Massivpfeiler, Gartenhäuschen

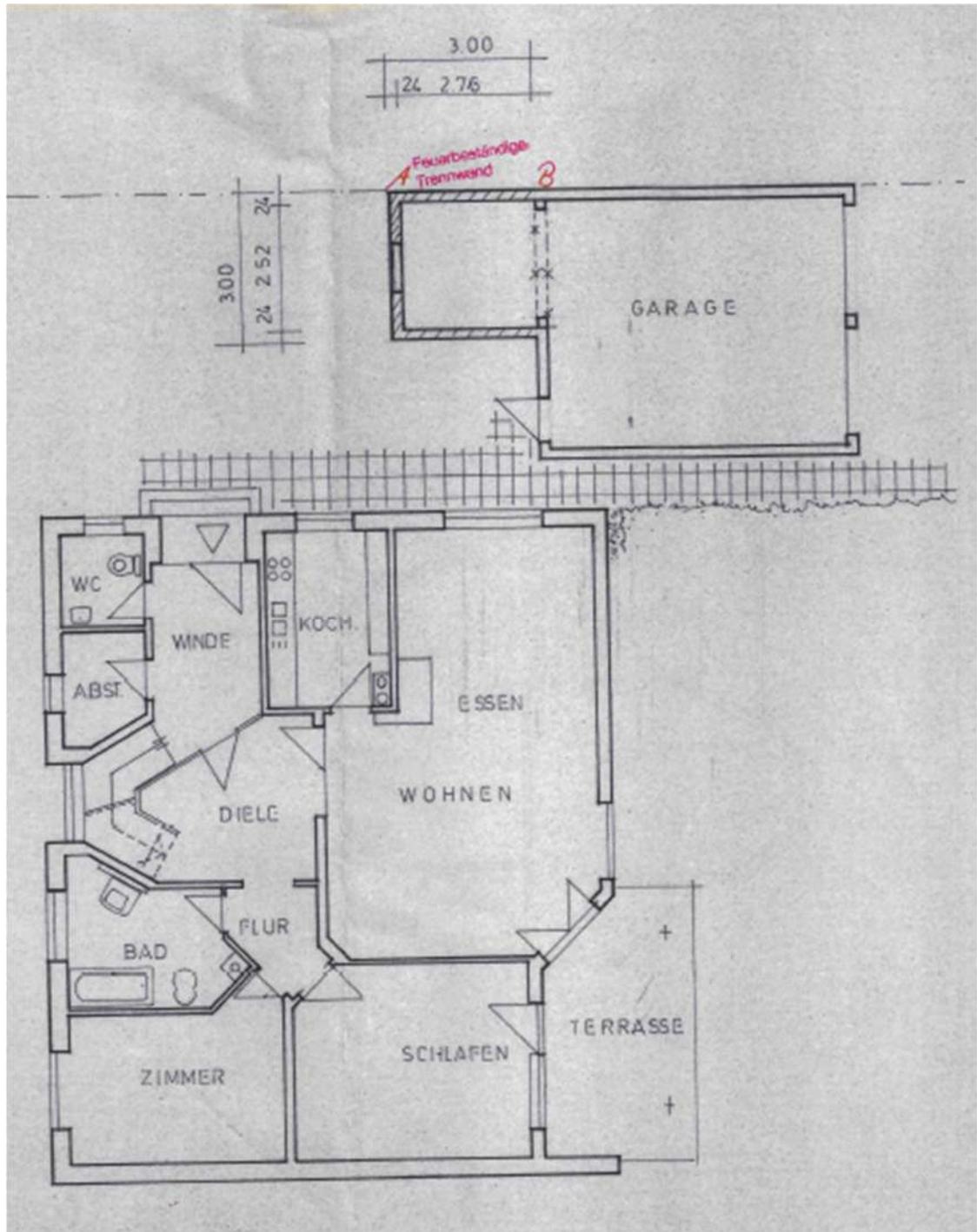
2.3.2 Pläne



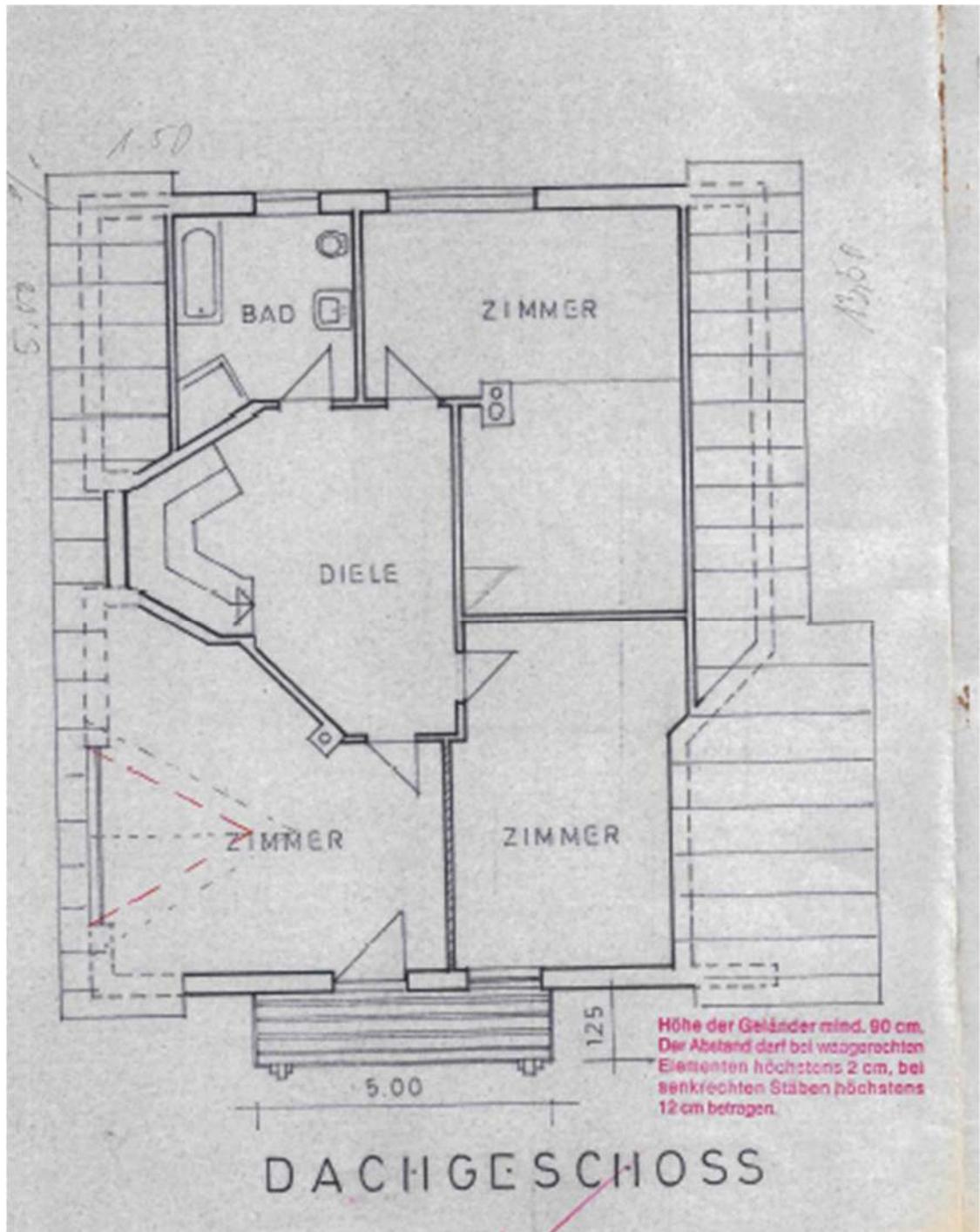
Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab)



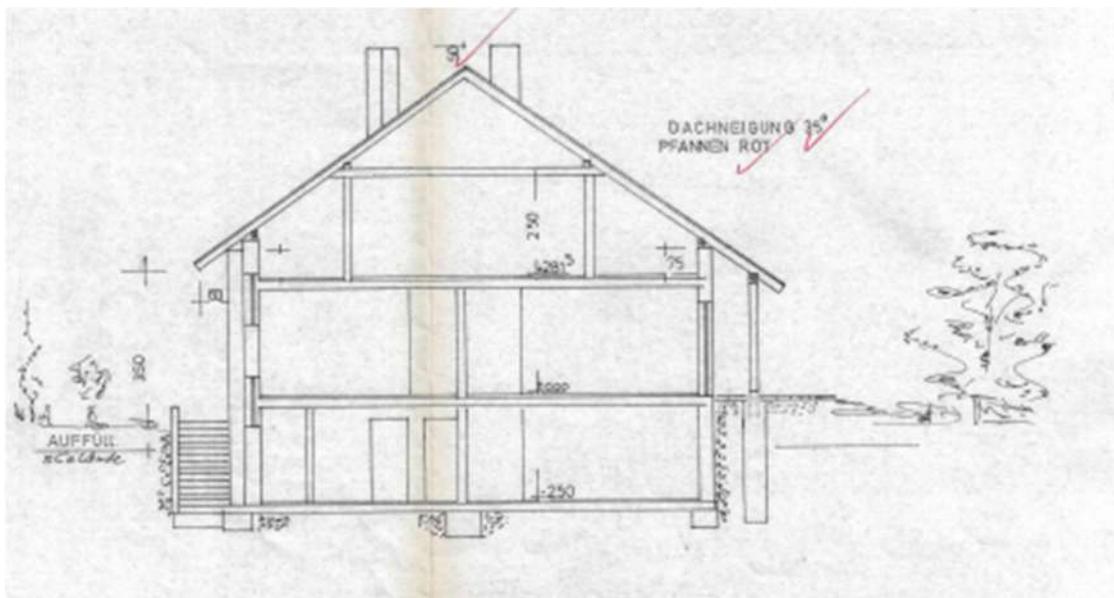
Grundriss Erdgeschoss – ohne Anbau Garage (ohne Maßstab)



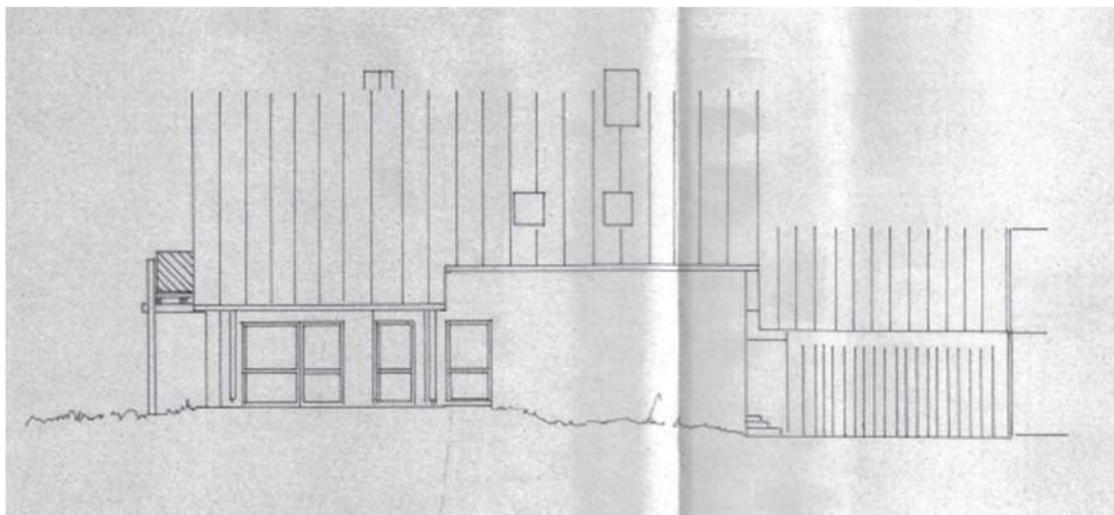
Grundriss Erdgeschoss mit Garagenanbau (ohne Maßstab)



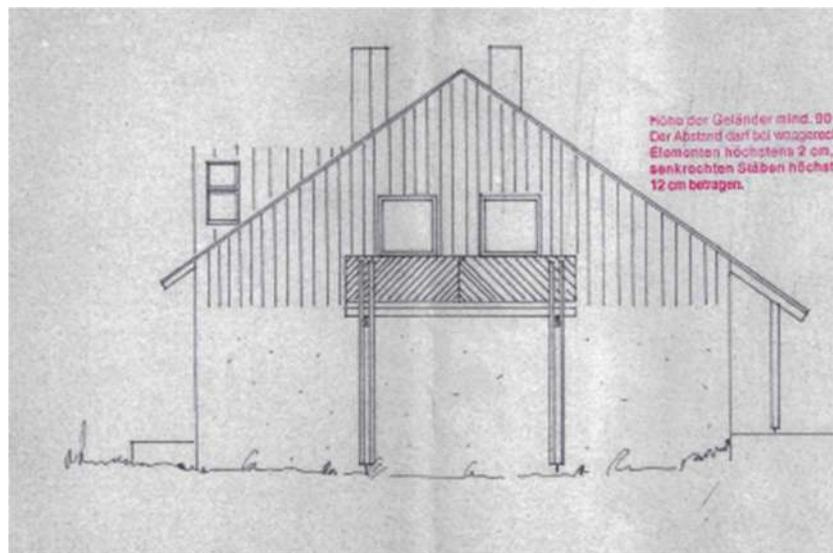
Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab)



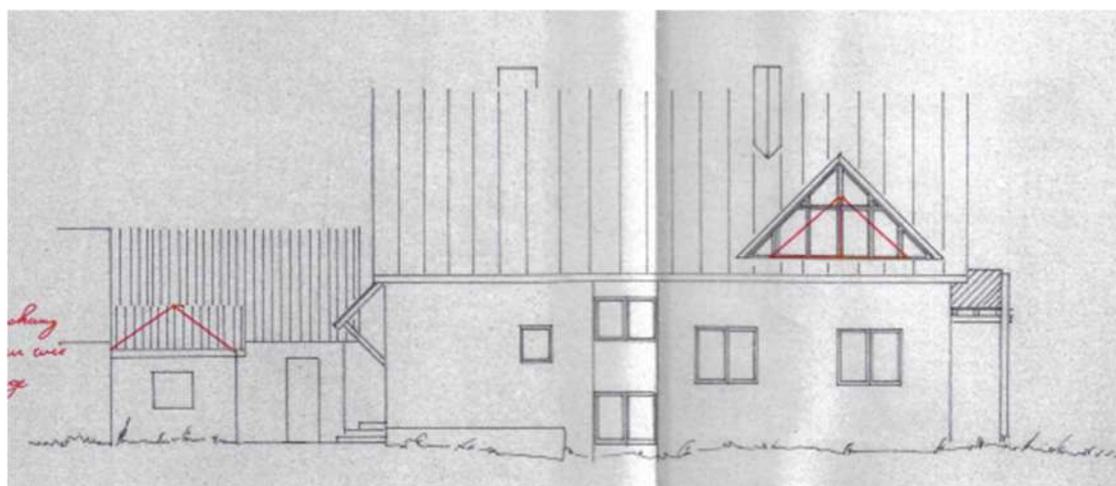
Schnitt (ohne Maßstab)



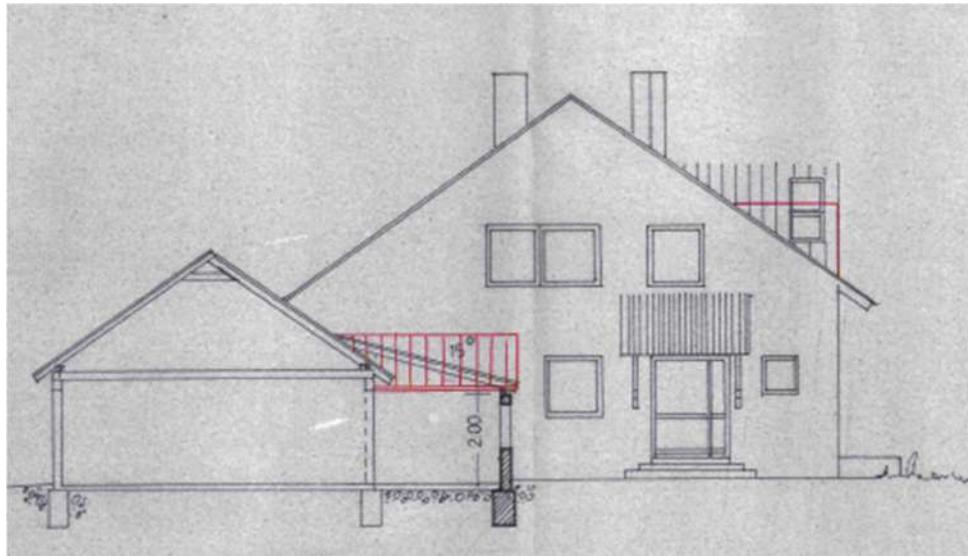
Ansicht Süd (ohne Maßstab)



Ansicht West (ohne Maßstab)



Ansicht Nord (ohne Maßstab)



Ansicht Ost (ohne Maßstab)

2.3.3 Fotodokumentation



Südansicht



Ostansicht



Nordansicht



Südwestansicht



Wohnen EG



Essen EG



Küche EG



Bad/WC EG



Kinderzimmer EG



Gäste-WC EG



Diele EG



Flur DG



Balkon DG



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG



Küche DG



Bad/WC DG



Abtrennung zu TRH



Waschraum KG



Bad/WC KG



Hobbyraum KG



Kellerraum KG



Heizung



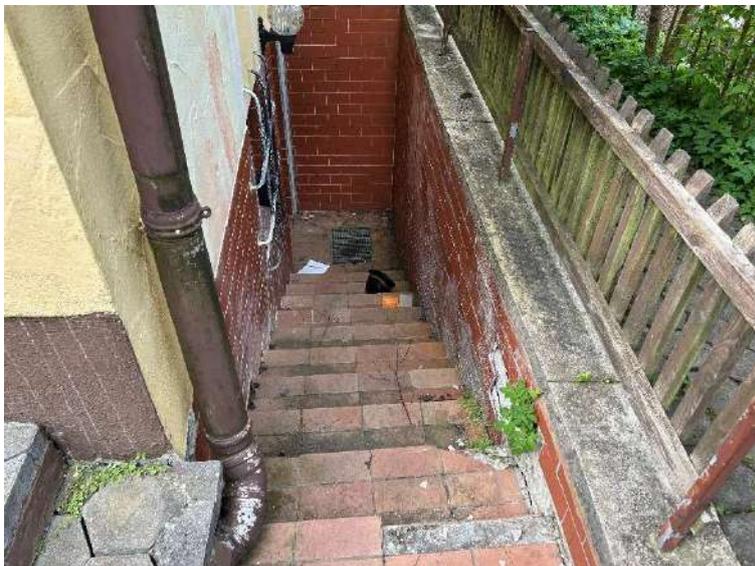
Heizung



Wechselrichter



Batteriespeicher



Kelleraußentreppe



Doppelgarage



Doppelgarage



Doppelgarage



Gartenhäuschen

2.3.4 Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden

Das zu bewertende Gebäude befindet sich in einem ausreichenden Zustand. Das Gebäude ist für die vorgesehene Nutzung geeignet und auch dahingehend ausreichend ausgestattet.

Durchgeführte Modernisierung / Instandhaltung

- Anbau Garage 1996
- Ausbau Dachgeschoss 1996
- Austausch Fenster Dachgeschoss 1996
- Austausch Garagentore 2010
- Modernisierung Heizanlage 2019
- Einbau Enthärtungsanlage 2019
- Einbau PV-Anlage mit 2 10 kW Batteriespeicher 2019
- Anbau Balkon 1990 mit kompletter Erneuerung 2020
- Austausch Fenster EG 2020
- Einbau Küche EG 2021

2.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Form von Bauschäden vor.

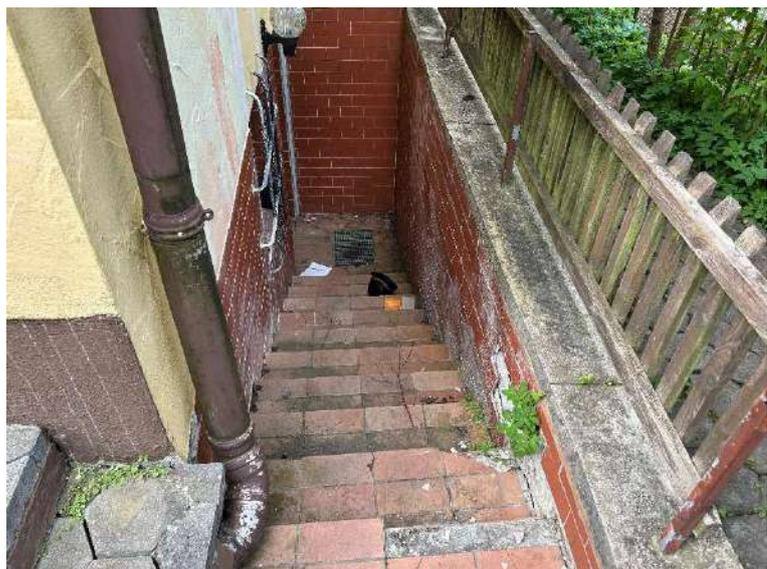
Bauschäden

Bei der Objektbesichtigung wurden Bauschäden, welche über die üblichen Abnutzungserscheinungen hinausgehen, festgestellt.

- Fehlende Fliesen Essen EG
- Fehlende Fliesen Kelleraußentreppe
- Abplatzende Farbe Fassade



Fehlende Fliesen Essen
EG



Fehlende Fliesen
Kelleraußentreppe



Abplatzende Farbe
Fassade

Es werden folgende Beseitigungskosten in Abschlag gebracht.

Beschädigte Restteile Fliesen Essen EG ausbauen, neue Fliesen liefern und einbauen	1 psch	1.000 €
Beschädigte Restteile Fliesen Kelleraußentreppe ausbauen, neue Fliesen liefern und einbauen	1 psch	2.000 €
Fassade lose Farbe entfernen, Grundierung und Neuanstrich Fassade	1 psch	10.000 €
Summe:		13.000 €

2.3.6 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche Nutzungsdauer der baulichen Anlage, bezogen auf die Objektart. Bei dem zu bewertenden Objekt bzw. Objektart kann in Anlehnung der Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 von einer Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** ausgegangen werden.

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer wird das in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 unter Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) aufgeführte „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ angewendet.

Als Grundlage zur Bestimmung des Modernisierungsgrades ist gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 folgende Punktetabelle anzuwenden.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Unter Berücksichtigung der Modernisierungsjahre sowie des Modernisierungsumfangs und unter Gewichtung der Modernisierungsflächen sowie nach fiktiver Beseitigung der Baumängel ist aus gutachterlicher Sicht folgende Punktvergabe gegeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1,50
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0,50
Modernisierung der Heizungsanlage	1,00
Wärmedämmung der Außenwände	0,00
Modernisierung von Bädern	0,50
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	0,50
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0,00
Summe	4,00

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der nachfolgenden Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.

Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z. B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

$$RND = 0,7300 \times 42^2/80 - 1,5770 \times 42 + 1,1133 \times 80 = 38,93 \text{ Jahre}$$

Somit ist gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 bei einem Modernisierungsgrad von 4,00 Punkten, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 42 Jahren eine Restnutzungsdauer von 38,93 Jahren gegeben.

Aufgrund dessen wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. **39 Jahren** ausgegangen.

2.3.7 Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Die Ausstattung ist für ein Gebäude dieses Baujahres typisch. Da das Baujahr in das Bewertungsverfahren eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

2.3.8 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Zum Wertermittlungstichtag ist ein noch guter Grundstücksmarkt mit regional sehr unterschiedlichen Schwerpunkten und Entwicklungen zu beobachten. Die Marktteilnehmer verhalten sich positiv, so dass auch qualitativ schlechtere Objekte oder Grundstücke in nicht so guten Lagen zu entsprechenden Kaufpreisen einen Abnehmer finden.

Da es sich hierbei nach Beseitigung der Bauschäden um ein Objekt in ausreichenden baulichen Zustand handelt, welches in einer infrastrukturell wachsenden Gemeinde liegt und von einer langfristigen Aufwertung des Landkreises ausgegangen werden kann, ist aufgrund der Mietmarktsituation daher von keinem strukturellen Leerstand auszugehen. Es ist aktuell eine durchschnittliche Miet- und Kaufnachfrage im regionalen Vergleich vorhanden.

2.3.9 Kaminkehrer

Der zuständige Kaminkehrer ist Christian Dorrer, Tannenstraße 21 in 92421 Schwandorf.

2.3.10 Zusammenfassende Bewertung des Objekts

Die Gesamtkonzeption des Gebäudes ist in sich stimmig. Die Raumkonzeption bietet der Nutzung entsprechende Grundrisse und insgesamt eine ausreichende Ausstattung. Die unterdurchschnittliche gemeindliche Lage in Lappersdorf, Ortsteil Oppersdorf, die Größe des Hauses und die ausreichende Anzahl von Stellplätzen am Objekt werden der Mietnachfrage in diesem Gebiet noch gerecht.

3 Marktwertermittlung / Verkehrswertermittlung

3.1 Grundsätze der Wertermittlung und Bewertungsverfahren

Begriffsdefinition

Der Marktwert eines Grundstücks entspricht dem Verkehrswert und wird nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) „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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

„...im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“

Bedeutung: ... nach den Regeln eines ausgeglichenen Marktes z.B. kein Kontrahent handelt unter Druck oder Zwang ...

„...persönliche Verhältnisse“

Bedeutung: ... spezielle Preisangebote, die als Liebhaberwert einzustufen sind gelten nicht als Maßstab für einen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB.

Grundsätze

Der Wert einer Immobilie bemisst sich aus Art, Zustand, Orts- und Marktlage. Einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt hat die **Geschäftsstelle des örtlichen oder regionalen Gutachterausschusses**. Dort werden u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen ausgewertet. Diese Daten bilden so weit wie möglich die Grundlage für weitere sachverständige Untersuchungen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts werden in diesem Gutachten die allgemein anerkannten Regeln der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, die **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** angewandt:

- § 2 ImmoWertV erläutert den Begriff „**Wertermittlungstichtag**“:
„Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.“

- § 2 ImmoWertV erläutert den Begriff „**Grundstückszustand**“:
Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen
 1. der Entwicklungszustand,
 2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,
 3. die tatsächliche Nutzung,
 4. der beitragsrechtliche Zustand,
 5. die Lagemerkmale,
 6. die Ertragsverhältnisse,
 7. die Grundstücksgröße,
 8. der Grundstückszuschnitt,
 9. die Bodenbeschaffenheit,
 10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a) die Art der baulichen Anlagen,
 - b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c) die Größe der baulichen Anlagen,
 - d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
 11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
 12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

- § 2 ImmoWertV erläutert den Begriff „**Qualitätsstichtag**“:
„Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“

Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (bezogen auf die Objektart). Durch den örtlichen/regionalen Gutachterausschuss werden Parameter empfohlen. Ergänzend wird die Nutzungsdauer in Abhängigkeit von der Ausstattung aufgrund der Typen-Beschreibung der NHK 2010 (Normalherstellungskosten) überprüft.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller

Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 (Gesamtnutzungsdauer) ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen **wertbeeinflussenden Umstände**, wie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale oder notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sachgemäß zu berücksichtigen.

Mögliche **notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen** werden im Ertragswert- oder Sachwertverfahren unter der Bedingung miteinbezogen, dass eine Bearbeitung derselben zeitnah zum Wertermittlungstichtag erfolgt.

Der **Bodenwert** wird jeweils getrennt vom Ertrags- oder Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen, falls nicht anders angegeben, auf der Grundlage des vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerts im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Ist mit dem alsbaldigen Abriss der baulichen Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück zu rechnen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV, §43 ImmoWertV), weil sie **wirtschaftlich nicht mehr nutzbar** sind, oder der Bodenwert den Ertragswert des Grundstücks erreicht oder übersteigt, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten (inkl. Deponiekosten), die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Bei Bodenwertermittlungen von werdendem Bauland besteht daneben die Möglichkeit der deduktiven Wertermittlung. Dabei werden Bodenwerte von Bauerwartungsland und Rohbauland aus Vergleichskaufpreisen oder Bodenrichtwerten für baureifes Land unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Minderwerts wegen noch zu leistender Kosten (Erschließungs- und Bodenordnungsbeiträge), bestehender Risiken und Wartezeiten bis zur Baureife abgeleitet.

Zielbestimmung

Das Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen.

3.2 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das:

- Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Vergleichswertverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert für Immobilien vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt, welchem der Vorzug zu geben ist, da es das einzige Verfahren ist, das auf direkten Marktdaten beruht.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewerteten Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen.

Durch diese Vorgaben wird die Auswahl der Vergleichskaufpreise stark eingeschränkt, sodass das Verfahren hauptsächlich bei vergleichbaren Immobilien, wie z.B. Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen angewendet werden kann.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Das Ertragswertverfahren ist auch bei eigengenutzten Immobilien anwendbar, wenn ein Mietmarkt existiert.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Ausstattung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Das ist z.B. häufig bei eigengenutzten, individuell gestalteten Einfamilienhäusern der Fall, da bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts die bauliche Substanz und die Wohnqualität kaufpreisbildend wirken und die Erzielung von Erträgen für den Kaufpreis nachrangig ist. Im Gegensatz zum Ertragswertverfahren werden hier individuelle Werte und Ausstattungen stärker berücksichtigt, jedoch ist das Ergebnis sehr stark an der Technik und an den Herstellungskosten orientiert.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (§ 35 bis 37 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Für einen realistischen Verkehrswert wird zudem eine Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag) vorgenommen.

Kriterien der Auswahl

Um einen möglichst marktkonformen Verkehrswert zu ermitteln sind mindestens ein oder mehrere der o.g. Verfahren anzuwenden. Die Wahl der Verfahren ist zu begründen. Entscheidende Kriterien bei der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollen mindestens zwei möglichst voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe, Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders).
- Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauf abzustellen.

Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet wurden bzw. den Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Ermittlung des Bodenwerts

Grundsätzlich ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 ImmoWertV), d. h. es sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmalen mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke), also einen vergleichbaren Entwicklungszustand aufweisen.

Die Wertermittlung basiert dabei auf Faktoren, die aus Kaufpreisen über Vergleichsgrundstücke (Vergleichsfaktorverfahren) abgeleitet wurden. Auf dem Grundstücksteilmarkt der unbebauten Grundstücke ist die signifikante Wertangabe des Preises für Grund und Bodens in €/m² Grundstücksfläche.

Finden sich in dem Gebiet, in welchem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise (Vergleichspreise), so können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder geeignete Bodenrichtwerte verwendet werden.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

3.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens und Schlussfolgerung

Welches der Verfahren anzuwenden ist/sind, richtet sich nach der Art der Immobilie unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls. Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt.

Schlussfolgerung

In diesem Fall liegt keine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen vor, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Immobilie hinreichend übereinstimmen.

Das zu begutachtende Grundstück ist als Eigennutzerobjekt einzustufen und deshalb vorrangig als Sachwertobjekt zu klassifizieren. Aufgrund der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, das üblicherweise zur Eigennutzung ausgerichtet ist, wird vorrangig mit Hilfe des allgemeinen Sachwertverfahrens ermittelt.

Deshalb ist unter den oben genannten Gesichtspunkten für das vorliegende Objekt in erster Linie die Anwendung des Sachwertverfahrens sinnvoll.

Zur Überprüfung des primär anzuwendenden Verfahrens wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

3.4 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Grundlage für die Wertermittlungsverfahren ist die Ermittlung des Bodenwerts. Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 ImmoWertV).

Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Gutachterausschüsse der Gemeinden sind verpflichtet, Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderlich gehaltenen Informationen zur Verfügung zu stellen (BauGB §§ 192 bis 199). Gemäß § 40 ImmoWertV können auch Richtwerte herangezogen werden.

Aus diesem Grund bilden die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum 01.01.2024 ermittelten Bodenrichtwerte die Grundlage für die Bodenwertermittlung. Der dort angegebene Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert je m² Bodenfläche für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er wird für bestimmte Gebiete, Ortsteile, Straßen- oder Straßenabschnitte ermittelt, soweit im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Falls das zu bewertende Grundstück in seiner Größe oder anderen Merkmalen von der durchschnittlichen Bodenfläche erheblich abweicht, ist der Bodenrichtwert diesbezüglich an die besonderen Merkmale anzupassen.



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (ohne Maßstab)

© GAA Landkreis Regensburg

Allgemeinen Wertverhältnisse

Teilflächen des Grundstücks sind nicht separat verwertbar, unterschiedliche Wertezonen sind nicht vorhanden.

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im Wesentlichen nicht mit denen des Bewertungsgrundstücks überein. Der Bodenrichtwert gilt für den gesamten Ortsteil Oppersdorf, somit überwiegend für Lagen nicht direkt an der Hauptdurchgangsstraße, auch das letzte Neubaugebiet „Am Kirchengraben“ zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage ohne Durchgangsverkehr aus.

Üblicherweise sind die Beeinträchtigungen i. d. R. auf die betroffene Fläche beschränkt. Im vorliegenden Fall ist das gesamte Grundstück betroffen. Die Wertminderung für die durch das Recht beanspruchte Fläche kann nach Erfahrungssätzen festgelegt werden. Die nachfolgenden Minderungsquoten beziehen sich auf die betroffenen Flächen.

Beanspruchung/Einschränkung/ Betroffenheit betroffene Fläche	Wertminderungsquote betroffene Fläche
sehr geringe	bis 5 %
geringe	5 bis 15 %
mittlere	15 bis 30 %
stärkere	30 bis 50 %
dauernde starke Einschränkung	> 50 %

Es sind mittlere Beeinträchtigungen der betroffenen Fläche (Gesamtgrundstück) durch die Lärmimmissionen gegeben. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Wertminderungsquote der Fläche in Höhe von 20% angemessen.

Eine Bodenpreisentwicklung im Zeitraum des Bodenrichtwertstichtags und des Bewertungsstichtags ist nicht gegeben.

Der Bodenwert wird für das zu bewertende Objekt zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt:

Bodenrichtwert gemäß Auskunft Gutachterstelle	Landkreis Regensburg		
erschließungsbeitragsfrei (ebf)			
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024		
Wohnbauflächen			
Baureifes Land			
Bodenrichtwert pro m ²	686	m ²	560 €/m ²
Anpassung		-20%	112 €/m ²
Bodenwert zum Stichtag BRW pro m ²			448 €/m ²
Anpassung Bodenpreisentwicklung		-	
Bodenwert pro m ²			448 €/m ²
Bodenwert			307.328 €

Wert der geleisteten Beiträge für gemeindliche Grundstücksentwässerungsanlagen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG), der geleisteten Benutzungsgebühren (Baukostenzuschüsse (BKZ)) und der städtischen Entwässerungsabgabensatzung (EWS) sind im Bodenrichtwert enthalten und müssen nicht separat hinzugerechnet werden.

3.5 Sachwertverfahren – Berechnungsteil

3.5.1 Ermittlung des Sachwerts

Der Grundstückssachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen inkl. Außenanlagen. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Folgende objektspezifischen Merkmale sind grundlegend bei der Ermittlung des Sachwerts zu berücksichtigen bzw. bewerten:

- Objektart
- Ausstattungsstandard
- Restnutzungsdauer / Alterswertminderung
- Baumängel, Bauschäden
- besondere objektspezifische Merkmale

Mithilfe folgender Parameter können die oben genannten Merkmale bewertet werden:

Normalherstellungskosten (NHK)

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird aus der Größe des Bruttorauminhalts oder der wertrelevanten Bruttogrundfläche nach DIN 277 und Erfahrungssätzen über ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten (NHK) je Bezugseinheit des Basisjahres 2010 einschließlich der Baunebenkosten (BNK) ermittelt. Der Sachwert der Außenanlagen wird nach Erfahrungssätzen in von Hundert des Sachwerts der baulichen und sonstigen Anlagen erfasst.

Standardstufe

Bauteil	Wägungs- anteil	Standard- stufe	Punkte
Außenwände	23	2	46
Dach	15	2	30
Fenster und Außentüren	11	3	33
Innenwände und -türen	11	3	33
Deckenkonstruktion und Treppen	11	3	33
Fußböden	5	3	15
Sanitäreinrichtungen	9	3	27
Heizung	9	3,5	31,5
Sonstige technische Ausstattung	6	2,5	15
Summe	100	Summe	263,5
		gewichtete Standard- stufe	2,64

Besondere Bauteile / Zubehör

Es liegen folgende von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile vor.

Bauteil	Baujahr	GND/RND	Neuwert	Zeitwert
Kelleraußentreppe	1983	80/39	8.000 €	3.900 €
Terrasse mit Überdachung (nicht 3-seitig umschlossener Bereich)	1983	80/39	10.000 €	4.875 €
Dachgaube	1983	80/39	15.000 €	7.313 €
Balkon	2020	40/35	10.000 €	8.750 €
			Summe:	24.838 €

Es liegt zum Besichtigungsdatum folgendes Zubehör vor.

Zubehör	Hstl.Jahr	GND/RND	Neuwert	Zeitwert
Photovoltaikanlage	2020	20/15	10.000 €	7.500 €
2 Batteriespeicher	2020	12/7	20.000 €	11.667 €
Anbauküche EG	2021	20/16	20.000 €	16.000 €
Anbauküche DG				Kein Zeitwert
Gartenhäuschen				Kein Zeitwert
			Summe:	35.167 €

Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die Anpassung der Normalherstellungskosten des Basisjahres an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Baupreisindizes des Statistischen Landesamtes Bayern.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß §38 ImmoWertV entsprechend dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts Wohnhaus:

Bruttogrundfläche (BGF) ca.:	450 m ²		
Baujahr:	1983		
<hr/>			
Gebäudetyp nach Normalherstellungskosten (NHK): Preisbasis 2010			
Typ 1.01, Standardstufe 2,64	795 €/m ²		
Ansatz	795 €/m ²		
Korrekturfaktor: -	-		
	795,00 €/m ²	X BGF	
			357.750 €
<hr/>			
Sachwert Außenanlagen	3,00% v. NHK-H.		10.733 €
Baunebenkosten Gebäude inkl. Außenanl.		in NHK 2010 enthalten	
Zwischenwert			368.483 €
<hr/>			
Baupreisindex (Basisjahr 2010 = 100)	2025/I	187,2	
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag			689.799 €
<hr/>			
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	39 Jahre		
Alterswertminderung in %		51,25%	-353.522 €
vorläufiger Sachwert Wohnhaus			336.277 €

Berechnung des vorläufigen Sachwerts Doppelgarage:

Bruttogrundfläche (BGF) ca.:	44 m ²	
Baujahr:	1983	
<hr/>		
Gebäudetyp nach Normalherstellungskosten (NHK): Preisbasis 2010		
Typ 14.1, Standardstufe 4	485 €/m ²	
Ansatz	485 €/m ²	
Korrekturfaktor: -	1	
	485,00 €/m ²	X BGF
<hr/>		21.340 €
Sachwert Außenanlagen	3,00% v. NHK-H.	640 €
Baunebenkosten Gebäude	in NHK 2010 enthalten	
<hr/>		21.980 €
Zwischenwert		
Baupreisindex (Basisjahr 2010 = 100)	2025/I	187,2
<hr/>		
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag		41.147 €
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	39 Jahre	
Alterswertminderung in %		51,25%
		-21.088 €
<hr/>		
vorläufiger Sachwert Doppelgarage		20.059 €

3.5.2 Ermittlung des Marktanpassungsfaktors

Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Grundstückssachwert“ ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Dieser „Substanzwert“ ist deshalb an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierte Kaufpreise anzupassen. Dies erfolgt mittels eines Sachwertmarktanpassungsfaktors, der durch Nachbewertungen veräußerter Vergleichsobjekte aus dem Verhältnis deren Substanzwert (= vorläufiger Grundstückssachwert) zum Kaufpreis abgeleitet wurde.

Aus den Kaufpreisanalysen ist ersichtlich, dass der Marktanpassungsfaktor je nach Objektart mit zunehmendem Bodenpreisniveau und gleichzeitig sinkendem ermittelten vorläufigen Sachwert steigt.

Vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden zum aus bereinigten Verkaufsfällen der Jahre 2021 und 2022 folgende Sachwert-Marktanpassungsfaktoren abgeleitet:

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor in Gebieten < 320 €/m ²	Durchschnittlicher Sachwertfaktor im Landkreis	Sachwertfaktor in Gebieten ≥ 320 €/m ²
150.000 €	1,32	1,44	1,62
200.000 €	1,29	1,37	1,51
250.000 €	1,26	1,31	1,43
300.000 €	1,24	1,27	1,36
350.000 €	1,22	1,23	1,30
400.000 €	1,20	1,20	1,25
450.000 €	1,19	1,17	1,21
500.000 €	1,18	1,14	1,17
550.000 €	1,17	1,12	1,13
600.000 €	1,15	1,10	1,10
650.000 €	1,15	1,08	1,07
700.000 €	1,14	1,06	1,04
750.000 €	1,13	1,04	1,02
800.000 €	1,12	1,03	0,99
850.000 €	1,11	1,01	0,97
900.000 €	1,11	1,00	0,95
950.000 €	1,10	0,98	0,93
1.000.000 €	1,09	0,97	0,91

Unter Berücksichtigung der Höhe des vorläufigen Sachwerts, des Bodenpreisniveaus, der Lageverhältnisse und der hohen Restnutzungsdauer sowie der Marktentwicklung seit Erhebung der Daten wird ein Marktanpassungsfaktor in Höhe von 0,90 für marktgerecht erachtet.

Es liegen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) vor.

Marktangepasster Sachwert zum Wertermittlungsstichtag:

Berechnung des Marktanpassungsfaktors:

Vorläufiger Sachwert Wohnhaus		336.277 €
Vorläufiger Sachwert Garage		20.059 €
Bodenwert		307.328 €
Bauteile		24.838 €
<hr/>		
Summe		688.502 €
Marktanpassungsfaktor	0,90	
<hr/>		
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	rd.	619.652 €
Objektspezifische Merkmale:		
- Bauschäden		- 13.000 €
<hr/>		
Summe		606.652 €
<hr/>		
Marktangepasster Sachwert	rd.	610.000 €
<hr/>		

3.6 Ertragswertverfahren – Berechnungsteil

Der Grundstücksertrag umfasst den Bodenwert und den Ertragswert der baulichen Anlagen. Dieser ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts geminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Reinertrag wiederum ist der Überschuss des Rohertrags über die Bewirtschaftungskosten.

Mieterträge

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks auszugehen. Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke bzw. aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und gegebenenfalls aus dem Mietspiegel der Gemeinde abgeleitet.

Ein von der üblichen Vermietungssituation abweichender Zustand stellt einen besonderen wertbeeinflussenden Umstand dar. Zu den Mietbesonderheiten zählen insbesondere Minder- oder Mehrmieten, Leerstand, Wohnungs- und Nutzungsrecht, gesetzliche Mietbindungen und vermietete Eigennutzungsprojekte. Die Wertbeeinflussung aufgrund bestehender Minder- bzw. Mehrmieten kann in der Wertermittlung als Differenz der Barwerte der tatsächlichen und der ortsüblichen Miete bezogen auf den Wertermittlungstichtag als Summe der auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten zukünftigen Mietdifferenzen über den Zeitraum der Mietbindung (i.d.R. Laufzeit des Mietvertrags) berücksichtigt werden.

Die Überprüfung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand der Daten eines Mietspiegels ist nicht möglich, da für die Gemeinde Lappersdorf kein Mietspiegel für Wohnraum ausgewertet wurde. Informativ wird der nächstgelegene Mietspiegel der Stadt Regensburg 2024, der zum Wertermittlungstichtag gültig ist herangezogen, um die marktüblich erzielbare Miete zu ermitteln.

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus mit Wohnflächen zwischen 20 und 160 m² im Stadtgebiet Regensburg. Er gilt sowohl für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, als auch für Mehrfamilienhäuser. Aufgrund zu geringer Fallzahlen gilt er nicht für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 20 m² oder von über 160 m².

Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen gilt er nicht für:

- Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus;
- Wohnraum, der laut Mietvertrag (teil-)gewerblich genutzt wird (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich);
- Wohnungen, die nur vorübergehend – unter einem Jahr – vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen);
- Wohnungen, die (teil-)möbliert vermietet werden (ausgenommen Kücheneinrichtung und -schränke);
- Wohnungen, die Teil eines Studierenden- oder eines sonstigen Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind;
- Einzelzimmer, welche Teil einer kompletten Wohnung sind, oder Wohnungen, denen ein eigener Eingang fehlt (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist;
- Dienst- oder Werkwohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist;
- Wohnungen bei denen aufgrund eines Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses eine ermäßigte Miete gezahlt wird.



Auswertung

Qualifizierter Mietspiegel Regensburg 2024

Basiswerte

Objektname:	Wolfsegger Straße 48, 93138 Lappersdorf
Objektgröße:	160,00 m ²
Basismiete pro m ² :	9,46 €
Baujahr:	1978 bis 1994 -12 %

Wohnlage

Wohnung liegt in folgendem Stadtbezirk/Teilgebiet:

Oberisling – Graß	-7 %
-------------------	------

Sanitärausstattung der Wohnung

Sehr gehobene Sanitärausstattung (mindestens zwei Zuschlagsmerkmale) <i>Die Zu- und Abschlagsmerkmale werden gegeneinander aufgerechnet.</i>	+10 %
--	-------

Sonstige Wohnungsausstattung

Modernisierung

Die Summe der Prozente ist:	-9 %
-----------------------------	------

Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :	8,61 €
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:	1377,38 €
Spannbreite	
- 17 %:	7,15 €/m ²
+ 17 %:	10,07 €/m ²

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete abgeleitet aus dem Mietspiegel der Stadt Regensburg beträgt somit:

- 8,61 €/m²

Aufgrund der Lage in der Gemeinde Lappersdorf ist ein Lageabschlag von 5% erforderlich. Die ortsübliche Vergleichsmiete abgeleitet aus dem Mietspiegel der Stadt Regensburg beträgt somit für das zu bewertende Objekt:

- 8,61 €/m² abzgl. 5 % Lageabschlag = 8,18 €/m²

Wohnhaus:

Eine separate Vermietung der Einliegerwohnung ist nur eingeschränkt gegeben aufgrund der Abtrennung durch eine Glas-/Holzkonstruktion der Einliegerwohnung DG zum Treppenhaus sowie der Ausführung der Wohnungseingangstüren als Innentüren. Aktuell ist das gesamte Objekt eigengenutzt (keine Wohnpreisbindung nach § 17). Als marktüblich erzielbare Miete wird die durchschnittliche ortsüblichen Vergleichsmiete angesetzt:

- **8,18 €/m²**

Garage:

Aktuell ist die Garage eigengenutzt. Der ortsübliche Mietzins von **50 €/Stpl./mtl.** werden als marktüblich erzielbare Miete zusätzlich zu der Wohnhausmiete angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß Artikel 6 der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) setzen sich zusammen aus den Instandhaltungskosten, den Verwaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind die regelmäßigen Aufwendungen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung entstehen.

In der Anlage 1 der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts ist die bestimmte Höhe der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten geregelt, bis zu welcher diese zugelassen sind, es sei denn, dass der Ansatz im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Verhältnisse nicht angemessen ist.

Aufgrund der Objektgröße und des Gebäudealters sowie der technischen Gebäudeausstattung werden für das Wohnhaus Verwaltungskosten von 359 €/Jahr/Whg. angesetzt, für die Garage 47 €/Jahr/Stpl..

Aufgrund des Instandhaltungszustandes und unter Berücksichtigung des Baualters sowie des Ausstattungsstandards des Bewertungsobjektes werden für das Wohnhaus Instandhaltungskosten von 14,00 €/Jahr/m² Wohnfläche angesetzt, für die Garage 106 €/Jahr/Stpl..

Mietausfallwagnis ist das Risiko von Ertragsminderungen, das zum Beispiel durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dieses Wagnis wird hier hinsichtlich des Standorts, des Mietniveaus und der derzeitigen Nutzungssituation mit 2,0 % des Jahresrohertrags berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird und ist eine marktorientierte Kapitalisierungszinsgröße im Ertragswertverfahren. Dieser wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Regensburg liegen keine Werte zum Liegenschaftszinssatz für derartige Objekte vor.

Der Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der nahegelegenen Stadt Regensburg weist folgende Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte aus:

Liegenschaftszinssätze Individueller Wohnungsbau

Gebäudeart	Anzahl	Liegenschaftszinssatz				Spanne der ausgewerteten Fälle	Median RND in Jahren	Median WF in m ²	Median Bodenwert ¹⁾ in €/m ²	Median Grundstücksgröße in m ²
		Median LZS	1. Quartil (25%)	3. Quartil (75%)						
EFH/ZFH	20	1,2%	0,8%	1,8%	0,0 - 2,6%	39	151	940	610	
DHH/REH	12	1,5%	1,2%	2,0%	0,9 - 2,4%	63	132	940	300	
RMH	15	1,3%	1,0%	1,6%	0,3 - 2,0%	45	110	1.140	230	

¹⁾ angepasster Bodenwert

Unter Berücksichtigung der oben angegebenen Auswertungen und einer sachgerechten Anpassung des Liegenschaftszinssatzes an die Restnutzungsdauer und der Lage in Lappersdorf wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,25 % aus sachverständiger Sicht für angemessen gehalten.

3.6.1 Ermittlung des Ertragswerts

Aufstellung der marktüblich erzielbaren Miete:

Mieteinheit	Wfl./Nfl.	Anzahl	Miete	Miete/Monat	Miete/Jahr
Wohnhaus	220 m ²		8,18 €/m ²	1.799,60 €	21.595,20 €
Doppelgarage		2 Stück	50,00 €/St.	100,00 €	1.200,00 €
Rohertrag				1.899,60 €	22.795 €

Berechnung des Ertragswerts:

Jahresrohertrag		22.795,00 €
Bewirtschaftungskosten		
- Verwaltungskosten	Wohnhaus	359 €/WE
	Garage	47 €/St.
		1 WE
		2 St.
		359,00 €
		94,00 €
- Instandhaltungskosten	Wohnhaus	14,00 €/m ²
	Garage	106 €/St.
		220 m ²
		2 St.
		3.080,00 €
		212,00 €
- Mietausfallwagnis		2,00%
		22.795,00 €
		455,90 €
Jahresreinertrag		18.594,10 €
Baujahr		1983
Jahr der Bewertung		2025
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		80
gewichtete wirtschaftliche RND in Jahren		39
Liegenschaftszinssatz (LZ)		2,25%
Bodenwert		307.328,00 €
Reinertrag des Bodens = Liegenschaftszinssatz x Bodenwert		6.914,88 €
Ertrag der baulichen Anlagen		11.679,22 €
Barwertfaktor (Basis Restnutzungsdauer und LZ)		25,78
Zwischenwert = Barwertfaktor x Ertrag der baul. Anlagen		301.123,89 €
zzügl. Bodenwert		307.328,00 €
Ertragswert bebautes Grundstück		608.451,89 €

Summe Ertragswert

Wohnhaus mit Einzelgarage und Carport		608.452 €
Summe		608.452 €
Marktanpassungsfaktor	1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		608.452 €
Objektspezifische Merkmale:		
- Bauschäden		-13.000 €
Marktangepasster Ertragswert	rd.	600.000 €

4 Verkehrswert / Marktwert

Als Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch:

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

Für das bebaute Grundstück:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Wolfsegger Straße 48
93138 Lappersdorf
Flurstücknummer 154/35 (Gmkg Lappersdorf)

wurden folgende Werte ermittelt:

Grundstückssachwert:	610.000 €
Grundstücksertragswert:	600.000 €

Anmerkung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden in erster Linie als Sachwertobjekte eingestuft. Aus diesem Grund orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Sachwert.

Der Wert eines Grundstücks kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Dies trifft vor allem bei Grundstücken und Gebäuden zu, die in ihren wertrelevanten Bereichen nicht dem Standard entsprechen.

Unter Berücksichtigung der Lage des Wertermittlungsgrundstücks, der allgemeinen Grundstücksmarktlage für derartige Objekte, der gegebenen Bebauung, des Bauzustandes, der Grundstücksgröße und des Erschließungszustandes wird nachfolgender Verkehrswert für angemessen gehalten.

**Der Verkehrswert (Marktwert) wird zum Wertermittlungsstichtag am 06.05.2025
angesetzt mit:**

610.000 €

Donaustauf, den 12.05.2025



Markus Gomeier MRICS

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Berechnungen

Alle Daten/Planunterlagen/Berechnungen etc. zu den nachfolgenden Berechnungen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Maße, falls nicht vorhanden, wurden den Unterlagen entnommen.

Grundfläche			
Einfamilienhaus		$13,49 \text{ m} \times 11,49 \text{ m} - 1,51 \text{ m} \times 0,365 \text{ m} =$	154,45 m ²
Garage		$6,40 \text{ m} \times 5,49 \text{ m} + 3,00 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} =$	44,14 m ²
			199 m²
Geschossfläche			
Einfamilienhaus EG		$13,49 \text{ m} \times 11,49 \text{ m} - 1,51 \text{ m} \times 0,365 \text{ m} =$	154,45 m ²
Garage		$6,40 \text{ m} \times 5,49 \text{ m} + 3,00 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} =$	44,14 m ²
			199 m²
Bruttogrundfläche			
Einfamilienhaus KG		$13,49 \text{ m} \times 11,49 \text{ m} - 1,51 \text{ m} \times 0,365 \text{ m} - 1,375 \text{ m} \times 4,375 \text{ m} - 0,5 \times 1,375 \text{ m} \times 1,375 \text{ m} =$	147,54 m ²
Einfamilienhaus EG		$13,49 \text{ m} \times 11,49 \text{ m} - 1,51 \text{ m} \times 0,365 \text{ m} =$	154,45 m ²
Einfamilienhaus DG		$13,49 \text{ m} \times 11,49 \text{ m} - 1,51 \text{ m} \times 0,365 \text{ m} - 1,375 \text{ m} \times 4,375 \text{ m} - 0,5 \times 1,375 \text{ m} \times 1,375 \text{ m} =$	147,54 m ²
Garage		$6,40 \text{ m} \times 5,49 \text{ m} + 3,00 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} =$	44,14 m ²
			494 m²
Wohnfläche			
EG		BGF x Ausbauverhältnis (0,85)	131,28 m ²
DG		BGF x Ausbauverhältnis (0,60)	88,52 m ²
			220 m²