



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



Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerabteil Nr. G 14

Aussiger Straße 14 b
93073 Neutraubling
4,96/1.000 MEA an Flst. 694/2
Gemarkung Neutraubling

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –
AZ.: 4 K 56/25

Qualitätsstichtag: 22.12.2025
Wertermittlungsstichtag: 22.12.2025
Erstellt am: 02.01.2026

Verkehrswert

101.000 €

Zubehör (Anbauküche)

Kein Zeitwert

Reiner Gottl MBA, MRICS

Master of Business Administration
Immobilienwirt (DIA Diplom)

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.u.v. Betriebskostenabrechnung
und Mieten für Grundstücke und
Gebäude (IHK Regensburg)

Zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertung (LF) 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 finanz-
wirtschaftliche Zwecke
(DIN EN ISO/IEC 17024)

Josef Brunner

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur
ö.b.u.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.....	24
2.3	Gebäudebeschreibung.....	27
2.3.1	Baubeschreibung	27
2.3.2	Grundriss Eigentumswohnung	39
2.3.3	Fotodokumentation.....	41
2.3.4	Baulicher Zustand	47
2.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	47
2.3.6	Erhaltungsrücklage	49
2.3.7	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer.....	50
2.3.8	Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften	53
2.3.9	Kaminkehrer	53
2.3.10	Hausverwaltung / Wohngeld.....	53
2.3.11	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.....	53
2.3.12	Zusammenfassende Bewertung des Objekts.....	54
3	Marktwertermittlung / Verkehrswertermittlung	55
3.1	Grundsätze der Wertermittlung und Bewertungsverfahren	55
3.2	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren.....	58
3.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahren und Schlussfolgerung	61
3.4	Ertragswertverfahren	62
3.4.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks	62
3.4.2	Mieterträge.....	65
3.4.3	Bewirtschaftungskosten.....	67
3.4.4	Liegenschaftszinssatz	68
3.4.5	Ermittlung des Ertragswerts	69
4	Verkehrswert / Marktwert	70
5	Berechnungen	72

1 Allgemeine Angaben zum Wertermittlungsobjekt

1.1 Grundlegende Daten

Objekt:	Eigentumswohnung samt Kellerabteil
Qualitätsstichtag:	22.12.2025
Wertermittlungsstichtag:	22.12.2025
Ortstermin:	22.12.2025
Baujahr des Gebäudes:	1995
Besonderes Merkmal:	-
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Lage:	1.OG
Lasten:	Divers
<hr/>	
Geschosse des Gebäudes:	E + 2 + D
Grundstücksgröße:	7.346 m ²
Flurstück:	694/2, Gemarkung Neutraubling
Einheiten im Gebäude:	118 Wohneinheiten
Wohnfläche:	38,61 m ²
Garage, Stellplätze:	-
Keller:	1 Kellerabteil
Bauweise:	massiv
<hr/>	
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht vorliegend
Verdacht auf ökologische Altlasten:	nicht vorliegend
Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG:	nicht vorliegend
<hr/>	
Ver- und Entsorgungs-/ Kommunikationsanschl.:	vorhanden
Einstufung Bauzustand:	befriedigend
Einstufung Ausstattung:	befriedigend
Baumängel/-schäden:	Verqualmung der Wohnung
Instandhaltung:	-
Grundrisse:	durchschnittlich

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –

AZ.: 4 K 56/25

Augustenstraße 3
93049 Regensburg

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes im Zuge des Teilungsversteigerungsverfahrens [REDACTED]
[REDACTED]

Wertermittlungstichtag

22.12.2025

Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich hierbei um 4,96/1.000 MEA an Flst. 694/2 der Gemarkung Neutraubling (Aussiger Straße 14 b, 93073 Neutraubling) verbunden mit Sondereigentum an der eigennutzungsfähigen Eigentumswohnung (ETW) Nr. G 14 im 1.Obergeschoss einer Mehrfamilienhauswohnanlage mit gemeinsamer Tiefgarage.

Das Objekt liegt im südlichen Stadtgebiet von Neutraubling am südlichen Ende der Wohnbebauung direkt nördlich des Industriegebiets Neutraubling 850 m vom Rathaus Neutraubling entfernt östlich des Wertstoffhof Neutraubling. Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch Gewerbe- und Industriebebauung südlich und westlich, nördlich und westlich sind Wohn- und Geschäftshäuser sowie verdichtete Wohnbebauung gegeben, welche sich an Anlieger- und Durchgangstraßen gliedern. Das Gebäude wurde 1995 errichtet, es wurden keine Modernisierungen durchgeführt, aktuell ist ein Austausch des Energieerzeugers geplant, hierfür wurde eine Sonderumlage beschlossen.

Die Wohnung weist als 1-Zimmer-Wohnung mit Wohnen/Schlafen, Küche, innenliegenden Bad/WC und Flur eine Größe von 38,61 m² auf, zudem ist ein Kellerabteil mit rd. 5,03 m² gegeben.

Die Wohnung ist aktuell vermietet, eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG ist nicht gegeben. Gemäß Auskunft der Rechtsanwältin des Antragstellers soll bereits ein Urteil zur Räumung der Wohnung durch den Mieter zum 31.12.2025 ergangen sein.

Es liegen Bauschäden aufgrund starker Verqualmung der Wohnung vor, der bauliche Zustand und die Ausstattung sind befriedigend. Der Verkehrswert wird zum Bewertungstichtag 22.12.2025 mit 101.000 € ermittelt.

Es liegt Zubehör in Form einer Anbauküche vor. Für diese sind kein Zeitwert gegeben.

Ortsbesichtigung

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

22.12.2025 um 10:00 Uhr

einen Besichtigungstermin des gutachtenegegenständigen Anwesens an.

An diesen Besichtigungstermin nahmen außer dem nachunterzeichnenden Sachverständigen mit teil:

von der Antragstellerseite:

██████████

von der Antragsgegnerseite:

██████████

Zusätzlich wurde die Ortsbegehung mittels digitaler Fotografien dokumentiert. Es konnten alle gemeinschaftlichen Räume und Flächen sowie die gesamte Eigentumswohnung begangen werden.

1.3 Verwendete objektbezogene Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden für die Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Schreiben Amtsgericht Regensburg vom 25.11.2025 mit beglaubigter Abschrift des Beschlusses vom 25.11.2025
- Grundbuchauszug vom 18.08.2025
- Aufzeichnungen und Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung vom 22.12.2025
- Teilungserklärung mit Aufteilungsplan vom 19.04.1994
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 21.09.1995
- E-Mail Antragssteller vom 19.12.2025
- Wirtschaftsplan 2025 vom 18.06.2025
- Protokoll Eigentümerversammlung 2025 vom 30.07.2025
- Protokoll Eigentümerversammlung 2024 vom 30.09.2024
- Protokoll Eigentümerversammlung 2023 vom 21.09.2023
- Außerordentliche Eigentümerversammlung vom 15.07.2025

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 Gebäudewertermittlung, 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 Gutachterausschusses
- 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 Sperschichten nicht geprüft
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o.ä.) nicht getroffen
- der Grund und Boden nicht auf Altlasten oder Kontamination 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

Er 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
Verwaltungssitz:	Regensburg
Landkreis:	Regensburg
Geografische Lage:	49° 01' 10" nördliche Breite,
Höhe:	330 m über N.N.
Fläche Stadtgebiet:	9.75 km ²
Einwohner:	14.224 (31.12.2024, Bay. Landesamt f. Statistik)
Stadtgliederung:	4 Gemeindeteile

Die Stadt Neutraubling mit rd. 14.000 Einwohnern liegt im Bundesland Bayern im östlichen Bayern. Neutraubling ist die größte Stadt im Oberpfälzer Landkreis Regensburg und ist eine von fünf bayerischen Vertriebenenstädten und entstand erst nach dem Zweiten Weltkrieg. Neutraubling grenzt direkt südöstlich an die Stadt Regensburg an.



Ausschnitt aus der regionalen Übersichtskarte (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarkt

Der Wirtschaftsstandort Neutraubling ragt insbesondere durch seine hohe Dichte Arbeitsplätzen heraus. Auf ca. 14.000 Einwohner kommen ca. 15.000 Arbeitsplätze. Mit Abstand größter Arbeitgeber der Stadt ist die Krones AG mit weit über 6.600 Beschäftigten vor Ort (über 16.500 weltweit). Weitere Arbeitgeber sind u. a. die Firmen Globus, Lehmann und Zippel Maschinenfabrik. Bedeutende Unternehmen aus den Bereichen Maschinenbau, Metallverarbeitung, Chemie, Lebensmittelherstellung, Textil- und Verpackungsindustrie, Einzelhandel, Spedition und Logistik sowie Automobilzulieferer sind in und um Neutraubling angesiedelt.

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 electro-nic, Schneider Electric Energy GmbH.

Die Arbeitslosenquote liegt zum Berichtsmonat August 2025 bei 3,3 %, wobei folgende Aufteilung und Veränderung zum Vormonat gegeben ist:

ARBEITSMARKT IM ÜBERBLICK - BERICHTSMONAT AUGUST 2025 - REGENSBURG

Ausgewählte Merkmale	Aktueller Monat	Veränderung zum Vorjahresmonat
Arbeitslose	3.892	555
Arbeitslose SGB III	2.305	436
Arbeitslose SGB II	1.587	119
Arbeitslosenquote	3,3	0,4
Arbeitslosenquote SGB III	2,0	0,4
Arbeitslosenquote SGB II	1,4	0,1
Gemeldete Arbeitsstellen	1.669	127
Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit)	4.600	350
Unterbeschäftigungsquote	3,9	0,3

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

Die Stadt Neutraubling beherbergt ein Gymnasium, eine Realschule und weitere Bildungseinrichtungen.

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	21
		Schüler	4.788
	Mittelschulen	Schulen	8
		Schüler	2.272
	Realschulen	Schulen	5
		Schüler	2.472
	Gymnasien	Schulen	9
		Schüler	6.290
	Förderschulen ²⁾	Schulen	7
Schüler		1.228	
Berufsschulen	Schulen	4	
	Schüler	9.159	
Berufsfachschulen	Schulen	23	
	Schüler	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:

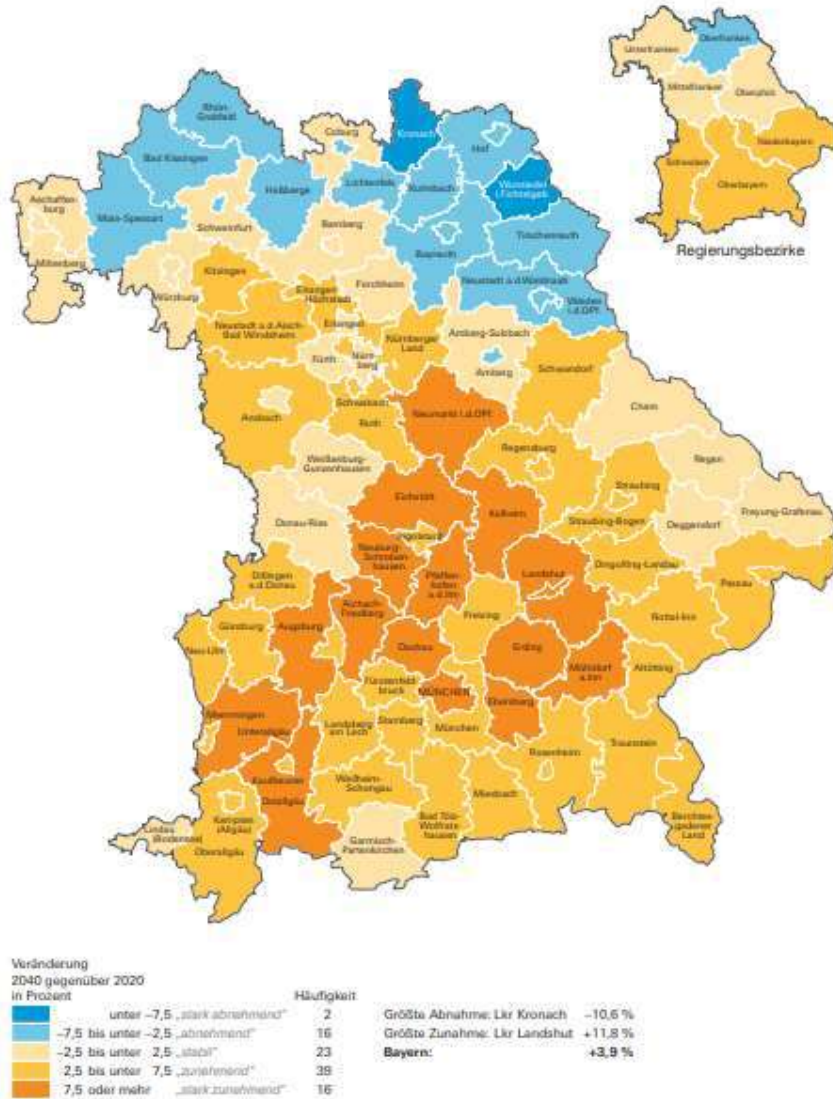
Datenblatt Kreisfreie Stadt Regensburg

Bevölkerungs- stand am 31.12.	ins- gesamt	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:

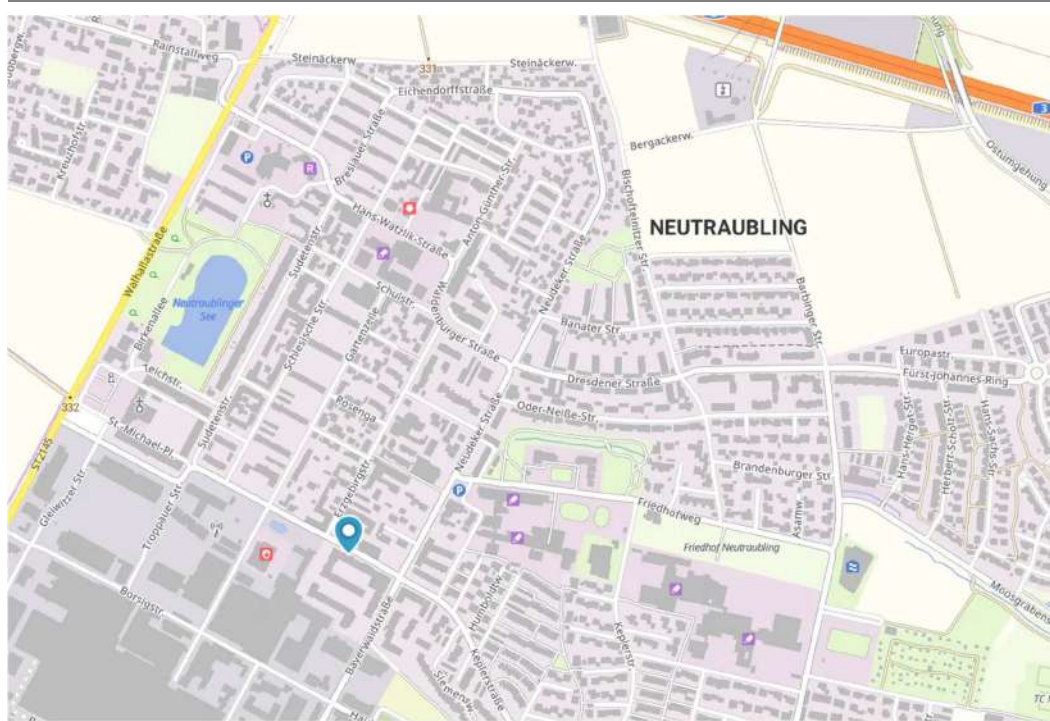
Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent



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 liegt im südlichen Stadtgebiet von Neutraubling am südlichen Ende der Wohnbebauung direkt nördlich des Industriegebiets Neutraubling 850 m vom Rathaus Neutraubling entfernt östlich des Wertstoffhof Neutraubling.

Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch Gewerbe- und Industriebebauung südlich und westlich, nördlich und westlich sind Wohn- und Geschäftshäuser sowie verdichtete Wohnbebauung gegeben, welche sich an Anlieger- und Durchgangstraßen gliedern.

Die Nahversorgung ist direkt umliegend unter anderem durch einen Netto-Markt, der Kaufpark Neutraubling ist rd. 700 m entfernt. Rd. 350 m nordöstlich befindet sich die Realschule Neutraubling.

Parkmöglichkeiten sind am Objekt und im Straßenbereich gegeben.

Die Anbindung an die Autobahn A3 ist gut, da die Autobahnauffahrt „Neutraubling“ in ca. 1,2 km erreichbar ist. Der Hauptbahnhof Regensburg ist ca. 11 km entfernt und kann mit dem Auto in ca. 20 Minuten angefahren werden.

Das Stadtzentrum ist ca. 800 m entfernt die nächste Bushaltestelle „Neutraubling Aussiger Straße“ ist rd. 100 m entfernt.

Verkehrsanbindung (Stadt Neutraubling)

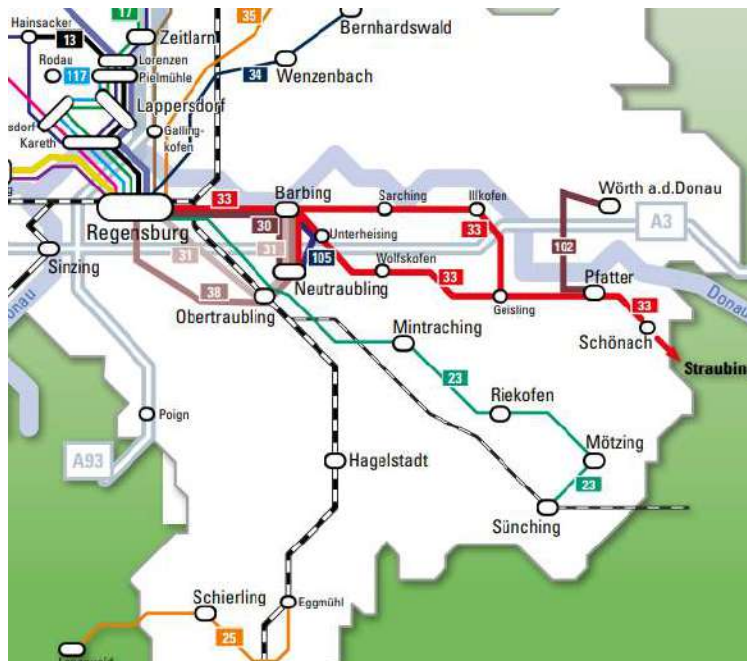
Direkt nördlich von Neutraubling verläuft in Ost-West-Richtung die Autobahn A3, in Regensburg bilden die A3 und A93 ein Autobahnkreuz, das Anschluss nach Nürnberg, Hof, Passau und München bietet. Das Autobahnkreuz ist rd. 4 km entfernt und kann per PKW in ca. 5 Minuten erreicht werden. Die gute Erschließung der Region ist durch die Bundesstraßen B8, B15, B15 neu und B16 gewährleistet.

Der internationale Flughafen Nürnberg ist ca. 114 km und der internationale Flughafen München ca. 118 km entfernt.

Der Hauptbahnhof Regensburg ist ein Eisenbahnknotenpunkt und damit ICE-Halt sowie Halt mehrerer Regionalzugverbindungen Richtung Berlin, Hannover-Hamburg, Wien-Frankfurt-Dortmund, München-Zürich-Bern, Stuttgart-Ulm, Prag und Budapest.

Der Binnenhafen Regensburg verbindet über die Donau und den Main-Donau-Kanal Westeuropa mit Südeuropa und erreicht damit eine logistische Bedeutung als Bayerns größter Hafen. Der Regensburger Hafen ist mit 175 ha der flächenmäßig zweitgrößte Binnenhafen Bayerns.

Der ÖPNV ist gut mit Buslinien ausgebaute. Ansonsten zeichnet sich die Stadt aufgrund der kompakten Bebauung durch kurze Wege aus.



Auszug ÖPNV Liniennetz Landkreis Regensburg, Stand: 06/2021 (ohne Maßstab)

Umweltimmissionen

Es ist mit erhöhten Lärmimmissionen aufgrund des Durchgangsverkehrs zu rechnen. Störende Betriebe oder Anlagen sind direkt keine benachbart oder in der unmittelbaren Umgebung zu finden (Abschirmung durch angrenzende Wohnbebauung).

Lagebeurteilung insgesamt

- befriedigende Wohnlage
- starker Durchgangsverkehr vorhanden
- gute Verkehrsanbindung
- guter Zugang zu Grün- und Erholungsflächen
- gute Infrastruktur
- Wohnung durch angrenzende Wohnbebauung vom Industriegebiet abgeschirmt

2.1.2 Grundstücksbeschaffenheit und bauliche Nutzung

Realisierte Bebauung:	9 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage
Grundstücksgröße:	7.346 m ²
Grundfläche:	rd. 2.442 m ²
Geschossfläche:	rd. 9.668 m ²
GRZ:	0,33
GFZ:	1,32
Zahl der Geschosse:	E + II + D



Ausschnitt aus dem Lageplan (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

Bauliche Nutzung

Ausgeführt wurden 9 Mehrfamilienhäuser in Kommunbebauung mit gemeinsamer Tiefgarage.

Grundstücksform und -topographie

Das Grundstück ist grob rechteckig geschnitten und eben. Die Ausmaße betragen im Mittel ca. 106 m x 66 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, Fremdblagerungen, 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 Straße.

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:	Neutraubling
Band:	163
Blatt:	5416

Bestandsverzeichnis

Gemarkung:	Neutraubling
Flurstück:	694/2
Lage:	Aussiger Straße 12a, 12b, 12c, 14b, 14d, 14f, 16a, 16b, 16c
Beschreibung:	Gebäude- und Freifläche
Größe:	7.346 m ²
Miteigentumsanteil:	4,96/1.000
Sondereigentum:	Wohnung samt Kellerabteil
Sondereigentumsnummer:	G 14
Sondernutzungsrecht:	-

I. Abteilung – Eigentümer



II. Abteilung - Lasten und Beschränkungen

- 1.) Schmutzwasser-, Wasserleitungs-, Stromzuleitungs-, Anschluss, Betretungs-, Begehungsrecht, Duldungsverpflichtung, Überbaubeschränkung (nicht lastend an Flst. 692/1 alt zu 427 qm vor Vollzug des VN 366/66) für jeweiligen Eigentümer von Flst. 727; gemäß Bewilligung. vom 17.11.1959/18.02.1960; eingetragen am 17.1.1961; und hierher und für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Bd. 161-168 B1. 533495571) übertragen am 28.06.1996
- 2.) Schmutzwasser-, Wasserleitungs-, Stromzuleitungs-, Anschluß-, Betretungsrecht, Duldungsverpflichtung, Überbaubeschränkung für jeweilige Eigentümer von Flst. eingetragen am 25.7.1956/11.10.1961/29.10.1962; und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Bd. 161-168 B1. 533495571) übertragen am 28.06.1996

- 3.) Starkstromleitungsrecht für Energieversorgung Ostbayern AG, Regensburg; gemäß Bewilligung vom 4.2.1963; eingetragen am 24.7.1963; und hierher und für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Bd. 161-168 Bl. 533495571) übertragen am 28.06.1996
- 4.) Schmutzwasser- und Wasserleitungsrecht, Erdkabel-, Strom-zuleitungs- und Anschlußrecht, Betretungs- und Begehungsrecht, Duldungsrecht, Überbaubeschränkung und Brunnenanlagenerrichtungsverbot für jeweilige Eigentümer von Flst. 78, 309, 310, 698, 727; gemäß Bewilligung vom 21.5.1953/6.5.1955/24.10.1958/29.11.1960; eingetragen am 19.2.1954/16.4.1956/13.1.1959/11.10.1961; und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Bd. 161-168 Bl. 5334-5571) übertragen am 28.06.1996
- 5.) Lastend am ursprünglichen Flst. 691/4:
Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für Jeweiligen Eigentümer von Flst. 309, 698, 727; gemäß Bewilligung vom 21.5. 1953/6.5.1955/24.10.1958/29.11.1960; eingetragen am 19.2.1954/ 16.4.1956/13.1.1959/11.10.1961; und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Bd. 161-168 Bl. 5384-5571) übertragen am 28.06.1996
- 6.) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht; Widmung als öffentlicher Fuß- und Radweg) für Stadt Neutraubling; gemäß Bewilligung vom 5.5. 1993 (URNr. 816 I Notar Irlner, Regensburg); eingetragen am 14.6.1994; und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Bd. 161-168 Bl. 5334 - 5571)
- 7.) Lastend am ganzen Grundstück:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrechte) für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Regensburg; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang.
- 8.) Lastend am ganzen Grundstück:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Tiefgaragen- und Tiefgaragenrampenbegehungs-, -befahrungs- und -leitungsrecht) für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Regensburg; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr.1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 Gaben Gleichrang
- 9.) Lastend am ganzen Grundstück:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Feuerwehruzufahrtsrecht) für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Regensburg; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996

II/7 bis II/28 haben Gleichrang

10.) Lastend am ganzen Grundstück:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Überbauanlagen-duldungsrecht und Kinderspielplatz-, Wege- und Durchgangs-mitbenützungrecht) für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Regensburg; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996

II/7 bis II/28/haben Gleichrang.

11.) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kfz-Stellplatzrecht) für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Regensburg; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996

II/7 bis II/28 haben Gleichrang.

12.) Lastend am ganzen Grundstück:

Grunddienstbarkeit (Stromversorgungsleitungs- und Breitbandkabelanschlußrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. Dr. 1233 M Notar Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1.996

II/7 bis II/28 haben Gleichrang.

13.) Lastend am ganzen Grundstück:

Grunddienstbarkeit (Stromversorgungsleitungs- und Breitbandkabelanschlußrecht) für Jeweilige Eigentümer von Flst. 694/3; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996

II/7 bis II/28 haben Gleichrang.

14.) Lastend am ganzen Grundstück:

Grunddienstbarkeit (Fernsprechleitungsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996

II/7 bis II/28 haben Gleichrang.

15.) Lastend am ganzen Grundstück:

Grunddienstbarkeit (Tiefgaragen- und Tiefgaragenrampenbegehungs-, -befahrungs- und -leitungsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNT. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996

II/7 bis II/28 haben Gleichrang.

16.) Lastend am ganzen Grundstück:

Grunddienstbarkeit (Tiefgaragen- und Tiefgaragenrampenbegehungs-, -befahrungs- und -leitungsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694/3; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNT. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996

17.) Lastend am ganzen Grundstück:

Grunddienstbarkeit (Kinderspielplatz- und Wegemitbenützungsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694/3 gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang.

18.) Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Feuerwehrezufahrtsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen
II/7 bis II/28 haben Gleichrang.

19.) Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Feuerwehrezufahrtsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694/3; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben

20.) Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Heizwärme- und Warmwasserbezugsbeschränkung) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694/3; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang.

21.) Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Kaltwasserversorgungsleitungsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang

22.) Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Kaltwasserversorgungsleitungsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694/3; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen an 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang

23.) Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Elektroleitungsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694/3; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang

24.) Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Hinweistafelanbringungsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang.

- 25.) Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Zu- und Abfahrtsrecht zu Kfz. -Stellplatz) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg), eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang.
- 26.) Lasten und Beschränkungen
Reallast (Heizwärme- und Warmwasserkosten) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 694/3; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang
- 27.) Reallast (Tiefgaragenbetriebskosten); für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 694; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang.
Gesamthaft: Bd. /Bl. 161-168/5334-5571
- 28.) Reallast (Tiefgaragenbetriebskosten); für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 694/3; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang.
Gesamthaft: Bd. /Bl. 161-168/5334-5571
- 30.) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4 K 56/25); eingetragen am 14.08.2025.

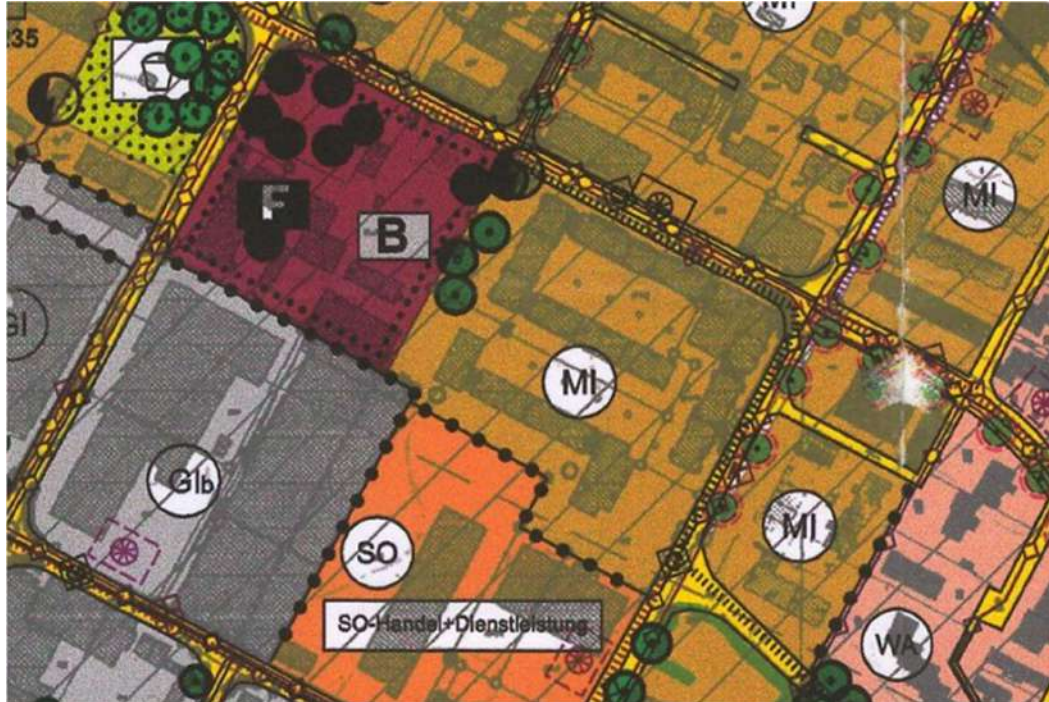
Anmerkung

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 Wohnbauflächen ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Festsetzungen im Bebauungsplan

Ein rechtsgültiger Bebauungsplan liegt nicht vor.

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 Wertermittlungsstichtag 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 die Denkmalliste ist nicht gegeben.

Hochwasser

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einer Hochwassergefahrenfläche.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Da das Grundstück seit mindestens 1995 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
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 9 Mehrfamilienhäuser in Kommunbebauung mit gemeinsamer Tiefgarage 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

Bauart: 9 Mehrfamilienhäuser in Kommunbebauung mit gemeinsamer Tiefgarage

Baujahr: 1995

Baualter: Das Baualter ab der letzten Baumaßnahme beträgt zum Wertermittlungstichtag rechnerisch rd. 30 Jahre.

Geschosse: KG: Technik- und Kellerräume, Tiefgarage mit 120 Stellplätzen (keine Doppelparker)
EG - DG: 118 Wohneinheiten

Eigentumswohnung Nr. G 14: ETW im 1.Obergeschoss mit Wohnen/Schlafen, Balkon, Dusche/WC, Flur, Küche.
1 Kellerabteil.

Wohnfläche: 1.OG = rd. 38,61 m²
Ges.= rd. 38,61 m²

Baubeschreibung lt. Teilungsurkunde

Fundierung

Die Fundierung der Gebäude und der Tiefgarage erfolgt mit Streifen bzw. Punktfundamenten nach statischer Berechnung. Soweit Bauteile in das Grundwasser hineinragen, werden diese mit einer Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton gegründet. Fundamente der umlaufend aus verzinktem Bandeisen nach VDE-Vorschrift.

Entwässerung

Falleitungen bestehen aus Eternit, Guß, Stahl oder PVC. Anbindungen zu diesen aus PVC oder gleichwertigem Material; Grundleitungen, falls vorhanden, aus PVC oder gleichwertig. Anschluß der Grundleitungen an den Stich- bzw. Ortskanal. Zusammenschließen der Dachrinnen-Fallrohre und Einleiten des Regenwassers in Sickerschächte oder Ableitung in den öffentlichen Vorfluter.

Kellergeschoß

Kellerumfassung in Beton, soweit notwendig wasserundurchlässig inkl. erforderlicher Bewehrung nach Statik. Innenwände aus Kalksandstein, fugenglatt gemauert (kein Sichtmauerwerk) oder Beton nach Wahl des Bauherren bzw. statischen Erfordernissen. Mauerstärken gemäß Plan. Kellerfenster aus Stahl, Kunststoff oder Betonrahmenfenster mit Kippflügel und Einfachverglasung. Die Lichtschächte aus glasfaserverstärktem Polyester erhalten einen verzinkten Gitterrost mit Sicherung gegen Abheben.

Alle Türen in Keller und Tiefgarage als Stahltüren mit Z-Zarge. Brandabschnitte mit Brandschutz Türen nach behördlicher Auflage. Entrauchungsanlage nach behördlichen Auflagen. Teilweise werden Brandgasventilatoren in die Öffnungen der Tiefgaragendecke eingebaut. Die Kellerabteile der Käufer werden mit verzinktem Metallgitter und mit zu diesem System gehörigen Türen abgetrennt. Die Türen beinhalten eine Vorrichtung für die Anbringung eines Vorhangschlosses durch den Käufer.

Jede Wohnung erhält ein Kellerabteil. FH-Türen nach behördlicher Vorschrift.

Kellerdecke aus Stahlbeton, örtlich hergestellt oder aus Fertigteilen.

Müllcontainer in den vorgesehenen Räumen im Kellergeschoß. Der Abtransport kann über die TG-Rampe durch den Hausmeister erfolgen. Fahrradräume gem. Plan.

Wohngeschosse

Außenwände der Wohngeschosse aus wärmedämmenden, porierten Hochlochziegeln (z. B. Poroton, Klimaton, Unipor oder gleichwertig) 36,5 cm dick. Wohnungstrennwände aus schalldämmendem Ziegelmauerwerk oder Kalksandstein. Sonstige Innenwände aus Ziegelmauerwerk.

Geschoßdecken aus Stahlbeton, örtlich hergestellt oder aus Fertigteilen, Dicke und Bewehrung nach Statik. Kniestock, soweit vorhanden, je nach Konstruktion des Dachstuhls, aus porierten Ziegeln gemauert oder örtlich betoniert einschließlich Wärme-dämmung. Lichte Raumhöhe ca. 2,47 m.

Innen- und Außenputz

Die Ausführung der Putzarbeiten erfolgt nach DIN 18350. Die betonierten Kellerumfassungswände, Ortbetondecken über KG, das fugenglatt gemauerte Kalksandsteinmauerwerk im KG und evtl. verwendete Fertigteildecken werden nicht verputzt. Betonierte Stützen und Wände im Bereich der Tiefgarage bleiben ebenfalls ohne Putz. Fertigdecken über den Wohngeschossen werden gespachtelt und gestreuselt. Die Innenwände im Treppenhaus und die Innenwände der Wohnräume erhalten einlagigen Kalk-Gips-Maschinenputz. In WC's und Bädern Kalk-Zement-Maschinenputz als Untergrund für Wandfliesenbelag. Der dreilagige Außenputz erhält als letzte Putzlage wasserabweisenden, durchgefärbten Spritzwurf. Sockelputz als fein verriebener Zement-mörtelputz mit mineralischem Anstrich. Die Trennfugen werden geschlossen, soweit erforderlich.

Tiefgarage

Erdberührte Umfassungswände der Tiefgarage werden wie die Kellerumfassung in wasserundurchlässigem Beton gegen drückendes Wasser ausgebildet, soweit notwendig. Die Tiefgarage wird sach- und fachgerecht nach dem Stand der heutigen Technik abgedichtet, sofern dies erforderlich ist. Rampe aus Stahlbeton mit geriffelter Fahrbahn. Toranlage mit Schlüsselkontaktschalter außen und Auslösekontakt innen, gegenläufige Rampen mit Ampelschaltung.

Je Stellplatz ist ein Schlüssel enthalten. Die Entlüftung wird gemäß behördlicher Auflagen ausgeführt. Die Abluft wird über zwei runde Winkelfalz-Blechkanäle @ ca. 125 cm an der Südwestfassade Bauteil B über Dach geführt. Die Tiefgaragendecke ist zum Teil für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar.

Brandschutz-Belichtung der Tiefgarage teilweise auch mit Tageslicht über Lichtkuppeln. In den aufgehenden Seitenwänden dieser Konstruktion sind Entlüftungsschlitze für die Tiefgarage integriert. Garagentore als offene Rollgittertore für Lüftungsnachströmung. Zuordnung der Parkplätze gemäß Verkaufspreisliste.

Schornstein

Schornsteine werden aus Formsteinen mit wärme gedämmten Schamotterrohren einschließlich Putztürchen erstellt. Der Schornsteinkopf erhält über Dach eine Titanzink- oder Aluminiumverkleidung.

Dach

Der Dachstuhl wird zimmermannsmäßig ausgeführt, aus Nadelhölzern, die gegen Pilz- und Insektenbefall mit Lindan- und PCP-freien Imprägniermitteln behandelt sind. Alle von außen sichtbaren Holzteile sind gehobelt.

Untersichtschalungen an Dachüberständen, sofern vorhanden, bestehen aus gehobelten Nut- und Federbrettern in Fichte.

Auf den Dachsparren wird eine raue Dachschalung verlegt, die mit Dachpappe abgedeckt wird. Dachdeckung auf imprägnierter Holzlattung mit Betondachpfannen. Farbton nach behördlicher Auflage. Dachrinnen, Fallrohre, Bleche für Wandanschlüsse und Tropfbleche in Titanzink oder Aluminium nach Wahl des Bauträgers. Als Material für die Verkleidung der Front - und Seitenspiegel samt Eindeckung bei Dachgauben und

evtl. Aufbauten für Aufzugsüberfahren wird ebenfalls Titanzink oder Aluminium nach Wahl des Bauträgers verwendet.

Blitzschutzanlage nach behördlicher Vorschrift.

Rauchabzüge in den Treppenhäusern nach behördlicher Vorschrift.

Im Flachdach über dem erdgeschossigen Bereich des Bauteils D wird eine Belichtungsöffnung mit ca. 9,0 qm erstellt. Diese wird mit einer pyramidenförmigen Leichtmetall-Glaskonstruktion abgedeckt. Zwischenbauten erhalten Flachdächer gem. Plan.

Dachausbau

Wärmedämmung im Decken- und Dachschrägenbereich 120 mm dick, zwischen Sparren bzw. Zangen verlegt, mit PE-Folie als Dampfbremse

Verkleidung der Decken und Dachschrägen mit auf den Sparren (raumseitig) verlegten Gipskartonplatten.

Dachgauben, soweit im Plan dargestellt, aus imprägnierter Holzkonstruktion mit innerer Gipskartonplattenverkleidung.

Dachflächenfenster, soweit vorhanden, in Fichte natur mit Isolierverglasung.

Flachdächer

Sämtliche Flachdächer als extensiv begrünte Flachdächer. Größe und Lage der Terrassen auf den Flachdächern gemäß Plan.

Trennwände zu den Nachbarterrassen und Schutzgeländer gemäß Plan.

Balkone, Loggien und Laubengänge

Die Stahlbeton-Fertigteile-Balkon- und Loggienplatten haben eine glatt abgezogene Oberfläche in Sichtbeton und werden vom Hauptgebäude thermisch getrennt. Geländer und evtl. vorhandene Stahlstützen verzinkt, alternativ Aluminium natur oder pulverbeschichtet nach Farbkonzept bzw. Wahl des Bauträgers. Ausgenommen sind die Loggienbrüstungen im Bauteil D 1.0G im Bereich des Flachdaches. Diese Brüstungen werden in Beton erstellt. Französische Balkone erhalten ein Schutzgeländer.

Geländer in verzinktem Stahl. Trennwände bei Loggien gemäß Plan. Zwischen den Balkonen wird eine mind. 2 m hohe Sichtschutzwand erstellt, falls diese im Plan eingezeichnet ist.

Laubengänge (Bauteil C) in Stahlbeton oder Stahlkonstruktion nach Wahl des Bauträgers, thermisch und akustisch getrennt, mit rutschfestem Gehbelag.

Ab 1. OG Geländerausbildung in Stahl, Oberfläche wie Balkongeländer.

Der Laubengang im obersten Geschoß erhält eine transparente Überdeckung.

Balkone erhalten teilweise Überdeckungen gem. Plan.

Aufzüge

Personenaufzüge als Selbstfahrer gemäß Plan.

Treppen

Schallentkoppelte Treppen und Treppenpodeste zu den Geschossen aus Stahlbeton, belegt mit Naturstein inkl. Sockelleisten.

Treppenhaus und Treppenräume erhalten den gleichen Belag. Jedes Treppenhaus erhält im Eingangsbereich EG innen einen Fußabstreifer (Kokosmatte) mit Messingrahmen. Die betonierten Eingangspodeste und evtl. Stufen werden mit sägerauem Granit belegt und erhalten einen verzinkten Fußabstreifer. Die betonierten Hauszugänge beim Erdgeschoß Bauteil C parallel zur Straßenfront, am Gebäude b = ca. 1,2 m, erhalten ebenfalls Granitbelag. Treppengeländer innen in Stahlkonstruktion. Die Hauseingänge im Bauteil A erhalten Rampen für Rollstuhlfahrer.

Heizung

Die Beheizung des Wohn- und Gewerbeobjektes erfolgt zentral von Bauteil E aus für alle Bauteile A-H mit einem auf die Hausgröße ausgelegten Gas-Niedertemperatur-Heizkessel. Zum Einbau kommen führende Fabrikate wie Hydrotherm, Viessmann, Buderus, IGNIS oder gleichwertiges.

Die Regelung erfolgt elektronisch, witterungsgeführt und lastabhängig, nach Vorlauftemperatur, mit gleitender Kesseltemperaturregelung, Boilerladeregelung, Zirkulationsregelung für Warmwasserbereitung, mit Optimierung der Ein-/Ausschaltzeitpunkte, mit Schaltuhr für Tages-, Wochen- und Jahresprogramm und automatischer Nachtabsenkung.

Von Unterstationen aus erfolgt die Brauchwasser-Bereitung für jeden Bauteil eigenständig.

Um den unterschiedlichen Betriebsweisen für die Wohnungen und Gewerbeeinheiten gerecht zu werden, sind Unterverteilungen vorgesehen. Diese ermöglichen individuelle Regelungseinstellungen, wie z. B. Nachtabsenkung, Tages- und Wochenprogramm.

Ebenso wird damit die Wärmeerfassung zur Kostenabrechnung ermöglicht. Für die Beheizung der Räume sind weiße (ähnlich RAL 9001), fertig lackierte Plattenheizkörper vorgesehen.

Alle Heizkörper erhalten energiesparende Thermostatventile.

Jede Wohneinheit ist mit einem eigenen Heizkreisverteiler mit integrierten Absperrmöglichkeiten ausgestattet, von dem aus die einzelnen Heizkörper über Heizkörperanschlußleitungen versorgt werden. Die Heizkörperanbindeleitungen werden innerhalb der Wohnung auf der Rohdecke verlegt.

Alle Heizungsrohre nach Heizungsanlagenverordnung.

Sanitärinstallation

Der Hausanschluß wird gemäß DIN 1988 mit Filter, Absperrungen etc. ausgeführt. Die Kalt- und Warmwasserleitungen nach DIN 2440 in verzinkten Stahlrohren. Rohre werden wärme gedämmt.

Kalt- und Warmwasserleitungen erhalten UP-Absperrventile und UP-Wasserzähler. Sämtliche im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände können in weiß-alpin, manhattan, bahama und pergamon ausgewählt werden. Einstrichlierte Gegenstände inkl. Zu- und Ableitungen sind nicht enthalten.

Alle Armaturen sind verchromt.

Nachstehend aufgeführte Nummern sind Artikelnummern des Herstellers oder Nummer aus dem Katalog der Firma Richter + Frenzel (R + F. Nr.) Zur Ausstattung der Räume gehören:

Küche:

- o 1 Ablaufrohr mit Geruchverschluß für Spüle und Spülmaschine
- o 1 Kalt- und Warmwasseranschluß mit Eckventilen für Spüle und Spülmaschine.

Bad:

- o Waschtisch aus Kristallporzellan, Gr. 600 x 495 mm, Duravit "KATJA", Art.-Nr. 3312.60
- o Einhandmischer mit Ablaufgarnitur Ideal Standard "Ceramix Junior", Art.-Nr. A 1300 979 650
- o Ablageplatte aus Kristallporzellan Gr. 60 cm, Duravit "KATJA", Art.-Nr. 893 60
- o Kristallspiegel, Gr. 65 x 53 cm, "Optimax" R + F-Nr. 667 90 065
- o Handtuchhalter, zweiarmig und schwenkbar, SAM "3000", Art.-Nr. 3150-10
- o Toilettentpapierrollenhalter, SAM "3000", Art.-Nr. 3083-10
- o Wand-Tiefspültoilette aus Kristallporzellan Duravit "KATJA", Art.-Nr. 184.09
- o Toilettensitz inkl. Deckel "Optiset de Luxe" R + F-Nr. 453 03 366
- o DAL-Unterputz-Spülkasten 6l mit Trageelement, Art.-Nr. 336.00.620 mit Drückerplatte "SURF", Art.-Nr. 001 00.180
- o Wohneinheiten mit sep. WC erhalten im Bad kein WC.
- o Einbau-Badewanne aus Stahl, Gr. 170 x 75, Kaldewei "SANIFORM" mit Wannenträger
- o Wannengarnitur mit Sifon Poresta-Fix, Art.-Nr. 18 200 052
- o Eingriff-Wannenfüll- und Brausebatterie auf Putz, Ideal-Standard "Ceramix Junior", Art.-Nr. 2300 979 675
- o Brauseschlauch, verchromt Hansgrohe "METAFLEX", Art.-Nr. 28202-23
- o Handbrause, verchromt Hansgrohe "SELECTA", Art.-Nr. 28315
- o Wandbrausehalter, verchromt Hansgrohe, Art.-Nr. 28321
- o Wannengriff, verchromt, abgewinkelt, mit abnehmbarer Seifenschale, SAM "3000", Art.-Nr. 31 661 001
- o Badetuchstange, Gr. 80 cm, SAM "3000", Art.-Nr. 3071 10
- o Einbau-Brausewanne aus Stahl, Gr. 80 x 80 cm, 15 cm hoch, mit Poresta-Wannenträger oder 80 x 75 cm, 15 cm hoch, mit Wannenträger (nach Wahl des Bauträgers bzw. gemäß Planung). Kaldewei "STANDARD".
- o Wannengarnitur mit Sifon Hansgrohe "STAROPLUS"
- o Eingriff-Brausebatterie auf Putz Ideal-Standard "Ceramix Junior", Art.-Nr. A 2310 979 685 mit Wandstange, 900 mm lang mit Schieber, R + F-Nr. 580 00 110
- o Brauseschlauch Hansgrohe "METAFLEX", verchromt, Art.-Nr. 28206-23
- o Handbrause Hansgrohe "SELECTA", verchromt, Art.-Nr. 28315
- o Eck-Gitterseifenkörbchen 135 x 125 mm, SAM "3000", Art.-Nr. 199 1110

Abweichend vom vorherigen Beschrieb erhält die 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß des Bauteils D insgesamt zwei Waschtische mit dazugehörigem Spiegel, Handtuchhalter, Mischbatterie usw., wie vorstehend beschrieben.

Separates WC:

- Handwaschbecken Duravit "KATJA"; Gr. 470 * 345 mm, Art.-Nr. 3312
- Handtuchhalter, zweiarmig und schwenkbar, SAM *3000*, Art.-Nr. 3150.10
- Seifenablage mit Abtropfschlitz, SAM *3000", Art.-Nr. 303 410/303 4101
- Ablageplatte "KATJA", Länge 500 mm, Art.-Nr. 893
- Einhandmischer mit Ablaufgarnitur, "Ceramix Junior", Art.-Nr. A 1300 979 650
- Rundspiegel mit Flachfacette, Durchmesser 450 mm, SAM "3000", Art.-Nr. 2.A01.45.01
- Toilettenpapierrollenhalter, SAM "3000", Art.-Nr. 3083 10
- Wand-Tiefspültoilette, Duravit "KATJA", Art.-Nr. 184.09
- Toilettensitz inkl. Deckel, "Optiset de Luxe" R + F-Nr. 453.03.366
- DAL-Unterputz-Spülkasten, 6 mit Trageelement, Art.Nr. 336.00.620 mit Drückerplatte "SURF", mit Spil-Stop-Taste, Art.-Nr. 001.00.180

Die vorstehend aufgeführten Sanitärgegenstände werden vorrangig eingebaut. Es können auch gleichwertige oder dem Käufer zum Vorteil gereichende Produkte verwendet werden.

Falls im Bad ein mit WM bezeichneter Waschmaschinenstellplatz vorgesehen ist, sind ein Kaltwasseranschluß und Abflußmöglichkeit enthalten. Ist bei 2- bzw. 3-Zimmer-Wohnungen im Bad kein Waschmaschinenstellplatz vorgesehen, werden die Anschlüsse in der Küche installiert.

In den gemeinschaftlichen Waschräumen/Trockenräumen wird je ein Stahlausgußbecken mit Kaltwasser-Austaufventil und je ein Fußbodenablauf eingebaut. Jeder Waschraum im KG erhält zusätzlich 1 Kaltwasseranschluß für die zur Aufstellung gelangende Haushalts-Waschmaschine und separatem Trockner. Über Schmutzwasserhebeanlagen werden die Abwässer beseitigt.

Gartenwasseranschlüsse mit Auslaufventil und Schlauchverschraubung nach Angabe der Projektanten. Diese Kaltwasserzuläufe sind an geeigneter Stelle absperr- und entleerbar.

Innenliegende Bäder, WC's und Küchen erhalten eine mechanische Entlüftung gemäß DIN 18017.

Elektroinstallation (DIN 18382)

Die Elektroinstallationsarbeiten werden unter Beachtung der Bestimmungen des VDE ausgeführt und verstehen sich einschließlich Anschluß an die Netzleitung des Energieversorgungsunternehmens ab Hauptsicherung. Zählerschrank, Verteilung und Sicherungsautomaten sind enthalten.

Die Elektroleitungen werden in den Kellerräumen als Feuchtraumkabel (NYM) auf Putz verlegt. In den Wohngeschossen werden Stegleitungen (NYIF) unter Putz verlegt. Bei Fertigdecken liegen die Anschlußleitungen für Deckenlichtauslässe in Leerrohren innerhalb der Deckenkonstruktion.

Ausführung in Kellerräumen und Tiefgarage:

Enthalten sind die zum Betrieb der Heizungs- und Warmwasseranlage und ihrer Regeleinrichtungen erforderlichen Elektro-installationen einschl. Sicherheitsausschalter außerhalb des Heizraumes, neben der Türe.

Tiefgarage mit zeitgeschalteter Beleuchtung durch Leuchtstofflampen und zusätzlicher Not- und Fluchtwegbeleuchtung-Gemeinschaftsräume, Anschlußräume und Flure im KG erhalten Deckenleuchten mit Leitungen auf Putz. In den Hausanschlußräumen im Kellergeschoß sind die Stromzähler untergebracht.

Ausführung in den Wohngeschossen:

Sofern nicht anders vereinbart, sind in den nachstehend aufgeführten Bereichen formschöne, cremeweiße Steckdosen und Schalter der Firma Busch-Jäger, Serie Duro 2000 SI Standard oder ähnlich, in folgender Anzahl installiert:

Wohnzimmer:

2 Deckenlichtauslässe / 1 Serienschalter / 4 Einfachsteckdosen / 1 Dreifachsteckdose /
1 Antennenleerdose / 1 Telefonleerdose

Kinderzimmer:

1 Deckenlichtauslaß / 1 Schalter / 3 Einzelsteckdosen / 1 Doppelsteckdose / 1
Antennenleerdose

Eltern-Schlafzimmer:

1 Deckenlichtauslaß / 1 Schalter / 2 Doppelsteckdosen / 2 Einfachsteckdosen / 1
Antennenleerdose / 1 Telefonleerdose
(nur bei 3- u. 4-Zi-Wohnungen)

Alle übrigen Zimmer:

1 Deckenlichtauslaß / 1 Schalter / 4 Einfachsteckdosen

Küche (3- u. 4-Zi.-Wohnungen):

1 Deckenlichtauslaß / 1 Wandlichtauslaß / 1 Ausschalter / 3 Doppelsteckdosen / 3
Einfachsteckdosen

1 Steckdose für Spülmaschine / 1 Herdanschlußdose (Drehstrom)

Bei allen übrigen Küchen entfallen gegenüber dem vorstehend aufgeführten Beschrieb
zwei Doppelsteckdosen

Bad:

1 Deckenlichtauslaß / 1 Wandlichtauslaß über Waschtisch / 1 Serienschalter / 1
Doppelsteckdose neben Waschtisch

Erdung für Badewanne und Dusche

Bäder, in denen ein Waschmaschinenstellplatz vorgesehen ist, erhalten eine zusätzliche
Einfachsteckdose

Terrasse/Balkon/Loggia:

1 Wandlichtauslaß / 1 Steckdose (Beide auf Terrasse vom dahinter liegenden Raum
abschaltbar)

Abstellraum in der Wohnung:

1 Deckenlichtauslaß / 1 Steckdose kombiniert mit Schalter

Separates WC und Windfang innerhalb von Wohnungen:

1 Deckenlichtauslaß / 1 Schalter

Flur:

1 Deckenlichtauslaß / 2 Schalter / 1 Einfachsteckdose

Wohnräume mit integrierter Küche erhalten die Wohnzimmerausstattung zuzüglich einem Deckenlichtauslaß, Herdanschlußdose (Drehstrom), Steckdose für Spülmaschine und Kühlschrank, 1 Schalter und 1 Doppelsteckdose.

Treppenhaus:

Automatische Beleuchtungsschaltung mit einem Lichtauslaß inkl. Wand- oder Deckenleuchte je Geschoß.

Die Außenbeleuchtung an der Hauseingangstüre wird mit der Treppenhausbeleuchtung geschaltet. Im Keller der Treppenhäuser wird je 1 abschließbare Steckdose vorgesehen.

Läutwerk in Unterputzausführung mit einem Klingelknopf neben der Wohnungseingangstüre. Wohnungssprechstelle mit Verbindung zur Haustüre mit Klingelanlage und elektrischem Türöffner. Laubengangwohnungen mit direktem Zugang zum Laubengang im Bauteil C Erdgeschoß erhalten keine Sprechstelle. Die Sprechstellen können im Eingangelement oder in der Briefkastenanlage integriert sein. Wandleuchten nach VDE-Vorschrift als Außenleuchte im Haustürbereich und auf den Laubengängen.

Das Gebäude erhält einen Breitbandkabelanschluß mit Übergabepunkt.

Fliesen und Fensterbänke

Kochnischen, Küchen und Bäder erhalten Bodenfliesen im Format 10/20, 15/15 oder 20/20 cm. In den Bädern erfolgt die Verfliesung der Wände raumhoch, in separaten WC's türhoch.

Im Arbeitsbereich der Kochnischen und Küchen werden zwischen Unter- und evtl. Oberschränken (ca. 60 cm hoch) max. 3qm Wandfliesen verlegt. Format der Wandfliesen wie Bodenfliesen. Wandfliesen werden weiß, Bodenfliesen grau verfugt.

Sockelleisten in Kochnischen und Küchen passend zu den Bodenfliesen. Die Anschlüsse zu Wänden bei Bade- und Duschwannen, Fensterbänken und Fenstern werden elastisch-plastisch ausgefugt.

Die Windfänge der Laubengangwohnungen mit direktem Zugang über den Laubengang erhalten Bodenfliesen mit Fliesensockel.

Sämtliche Wand- und Bodenfliesen in den Wohnungen sind mit einem Plattenpreis von DM 40,-/qm inkl. MwSt. enthalten.

Der vorstehend genannte Plattenpreis ist ein Einzelhandelspreis und hat nur Gültigkeit bei den Vertragsfirmen des Verkäufers. Bei Eigenleistungen werden für sämtliche Leistungen (Material, Verlegung, Abdichtung, Verfugung, Kleber) DM 85,-inkl.

MwSt./qm Fliesenfläche erstattet. Für Fliesensockel werden bei Eigenleistung je lfdm. DM 10,- inkl. MwSt. vergütet.

Alle Wohnraumfenster, mit Ausnahme der Badezimmerfenster, WC-Fenster und Gaubenfenster, erhalten raumseitig ca. 3 cm starke Fensterbänke aus Marmor Jura gelb, im Bad und separatem WC wird die Fensterbank gefliest. Fensterbänke bei Dachgauben in Fichte natur.

Heizungsraum, Müllräume, Wasch- und Trockenräume erhalten Bodenfliesen inkl. Fliesensockel, verlegt im Dünnbettverfahren.

Verfugung grau, Plattenpreis der Fliesen DM 25,-/qm inkl. MwSt.

Außen- und Innentüren

Die Wohnräume erhalten nach Maßgabe des Bauträgers weiß lasierte oder weiß lackierte Holzfenster und Türen im Erd- bis Dachgeschoß in Nadelholz, fabrik- oder schreinergefertigt, teilweise in feststehender Ausführung.

Außenfensterbänke und Regenschutzschienen in Leichtmetall weiß lackiert. Die Isolierverglasung in den Fenstern und Türen der Fassade ist innen und außen umlaufend versiegelt.

Bewegliche Elemente mit umlaufender, an den Ecken verschweißter Lippendichtung. Einflügelige Türen und Fenster erhalten verdecktliegenden Drehkippbeschlag. Bei mehrteiligen bodentiefen Elementen erhält ein Teil Drehkippbeschlag, ein weiteres Drehbeschlag. Die restlichen Teile sind feststehend. Bei zwei- und mehrteiligen Fenstern erhält ein Teil Drehkippbeschlag, die restlichen Teile Drehbeschlag. Bei Kombinationen Tür/Fenster werden nach den vorstehenden Definitionen für die Beschläge die Tür-/Fenster Teile separat betrachtet. Dachflächenfenster als Schwingfenster. Verglaste Fensterbrüstungen, wenn erforderlich, in bruchstärkerer Verglasung. Beschläge in Leichtmetall.

Treppenhausfenster nach Maßgabe des Bauträgers feststehend oder mit Drehkipp- bzw. Drehbeschlag.

Fenster in nicht ausgebauten Dachräumen mit Einfachverglasung und Drehbeschlag, ohne Fensterbank.

Die Hauseingangstüren werden in Aluminiumkonstruktion, pulverbeschichtet (ausgenommen Laubengangtüren), selbst-schließend, mit Obertürschließer erstellt. Wohnungs- und Hauseingangstüren der Laubengangwohnungen mit Zugang über den Laubengang (Bauteil C) als Nadelholztüren, fabrik- oder schreinergefertigt, weiß lasiert oder lackiert, mit Lichteinfall-öffnung und Isolierverglasung.

Briefkastenanlage im Türbereich Erdgeschoß neben Hauseingang. Bei

Laubengangwohnungen im Erdgeschoß neben Laubengangaufgang bzw. neben Treppenhauseingang.

Wohnungseingangstüren weiß lackiert mit DD-Lack, umlaufender Stahlzarge, einschl. Lippendichtung, Türkopf außen, Tür-drücker innenseitig, Beschläge messingfarben. Schließanlage mit 3 Schlüsseln je Wohnung. Diese sperren die Hauseingangs- und Wohnungseingangstüre.

Innentüren im Erd- bis Dachgeschoß als Fertigtürelemente mit Röhrenspan-Vollage und furnierten Türblättern in Eiche natur oder Esche weiß (nach Wahl des Käufers), Futterzarge und dreiseitig umlaufender Lippendichtung.

In den 3-Zimmer-Wohnungen erhält die Tür zum Kinderzimmer einen Glasausschnitt, in den 4-Zimmer-Wohnungen noch eine weitere Tür.

Doppelflügelige Türen zu den Wohnzimmern, falls vorhanden, erhalten an jedem Fingel einen Glasausschnitt. Verglasungen in den Türblättern in Silvit oder Altdeutsch K, weiß. Küchen ohne Fenster erhalten Ganzglastüren in Klarglas, sofern Türen im Plan enthalten sind.

Estriche

Alle Kellerräume, Heizraum, umliegende Kellerflure und -dielen erhalten einen Estrich auf Trennlage. Die Tiefgarage erhält Verbundestrich.

Der schwimmende Estrich in den Wohnräumen des Erdgeschosses mit Wärme- und Trittschalldämmung entspricht DIN 4108 und 4109.

Der schwimmende Estrich in den Obergeschossen und im Dachgeschoß erhält Trittschalldämmung.

Sämtliche Estriche sind zement- oder anhydrithgebunden. Abgemauerte Mansardenbereiche, falls vorhanden, haben eine lose verlegte Wärmedämmung mit Bitumenpapierabdeckung ohne Estrich.

Bodenbeläge

In Wohn-, Elternschlaf-, Kinderzimmern und sonstigen ausgebauten Wohnräumen kommen Teppichbodenbeläge einschließlich gekettelten Teppichsockelleisten zum Einbau.

Die Teppichböden können in mind. 5 verschiedenen Farben gewählt werden. Die Preisklasse für Teppichböden beträgt preis und hat nur Gültigkeit bei den Vertragsfirmen des Verkäufers.

DM 30,-/qm inkl. MwSt., ohne Verlegearbeiten und ohne Sockelleiste. Der vorstehend aufgeführte qm-Preis ist ein Einzelhandels-Werden die Teppichbodenbeläge in Eigenleistung verlegt, erfolgt die Vergütung der gesamten Leistung (Material, Verlegung, Sockelleisten und Kleber) mit DM 38,- inkl. MwSt. je qm.

Rolläden

Außer im Keller, in der Tiefgarage, in den Treppenhäusern, ausgebauten Dachgeschossen und Speichern, haben alle Fenster und Fenstertüren unter Putz liegende wärmegeämmte Rolladenkästen mit Kunststoffrolläden. Farbe gemäß Farbkonzept.

Die Rolläden sind werkseitig aus verstellbaren sog. Einschubprofilen gefertigt. Sie laufen seitlich in weiß lackierten Aluminium-Führungsschienen. Die Aufroller für die Perlonfasergurte befinden sich in Unterputz-Gurtkästen. Ab 4 qm Rolladen-Gesamtfläche wird ein Übersetzungsgetriebe eingebaut. Schräge und runde Fenster erhalten keine Rolläden.

Maler- und Anstricharbeiten

Die Wände der Wohngeschosse werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Wände und Decken der Kellerräume und Tiefgarage sind weiß mit Dispersionsfarbe gespritzt oder gestrichen. Fenster und Fenstertüren sind auf die vom Hersteller aufgetragenen Grundanstriche mit auf diese abgestimmte Anstrichsysteme offenporig lasiert oder lackiert.

Die Balkongeländer, Laubenganggeländer und Balkonstützen (soweit vorhanden) aus Stahl sind verzinkt und lackiert, nach Farbkonzept bzw. Wahl des Bauträgers. Treppengeländer im Innenbereich sind grundiert und lackiert. Geländer für französische Balkone sind ebenfalls lackiert.

Sichtbare Holzteile an der Fassade, falls vorhanden, sind offenporig lasiert auszuführen. Böden der Kellerflure erhalten einen Anstrich.

Die gesamte Anlage erhält an der Fassade eine Farbgebung nach Farbkonzept.

Stellplätze

Gemäß Plan werden auch befestigte Stellplätze im Freien erstellt. Diese sind vorwiegend Besucherparkplätze. Die Befestigung erfolgt mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen auf verdichtetem Kiesunterbau.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden naturnah gestaltet.

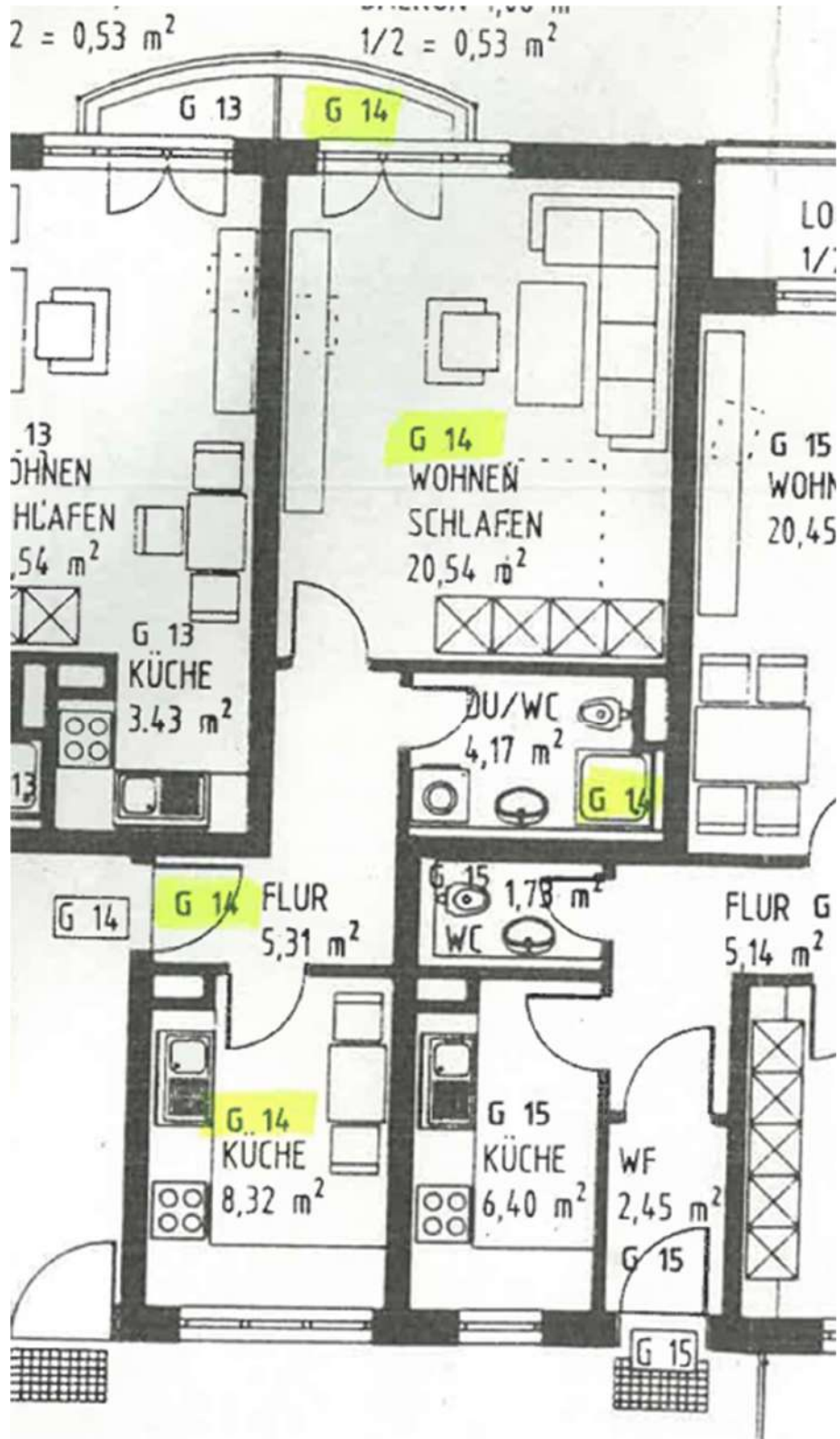
Soweit Terrassen bei erdgeschossigen Wohnungen geplant sind, erhalten diese Betonplattenbelag auf Splittbett und verdichtetem Kiesunterbau. Sichtschutzwände für Terrassen gem. Plan in leichter Konstruktion ca. 2 m hoch oder als Laubgehölzhecken angepflanzt. Zu den öffentlichen Flächen werden die Terrassen mit Laubgehölz teilweise abgeschirmt. Terrassenbelag auf den Dachterrassen mit frostsicherem Plattenmaterial, übrige Flachdachflächen extensiv begrünt.

Hauszugänge in Betonstein auf verdichtetem Splittbett.

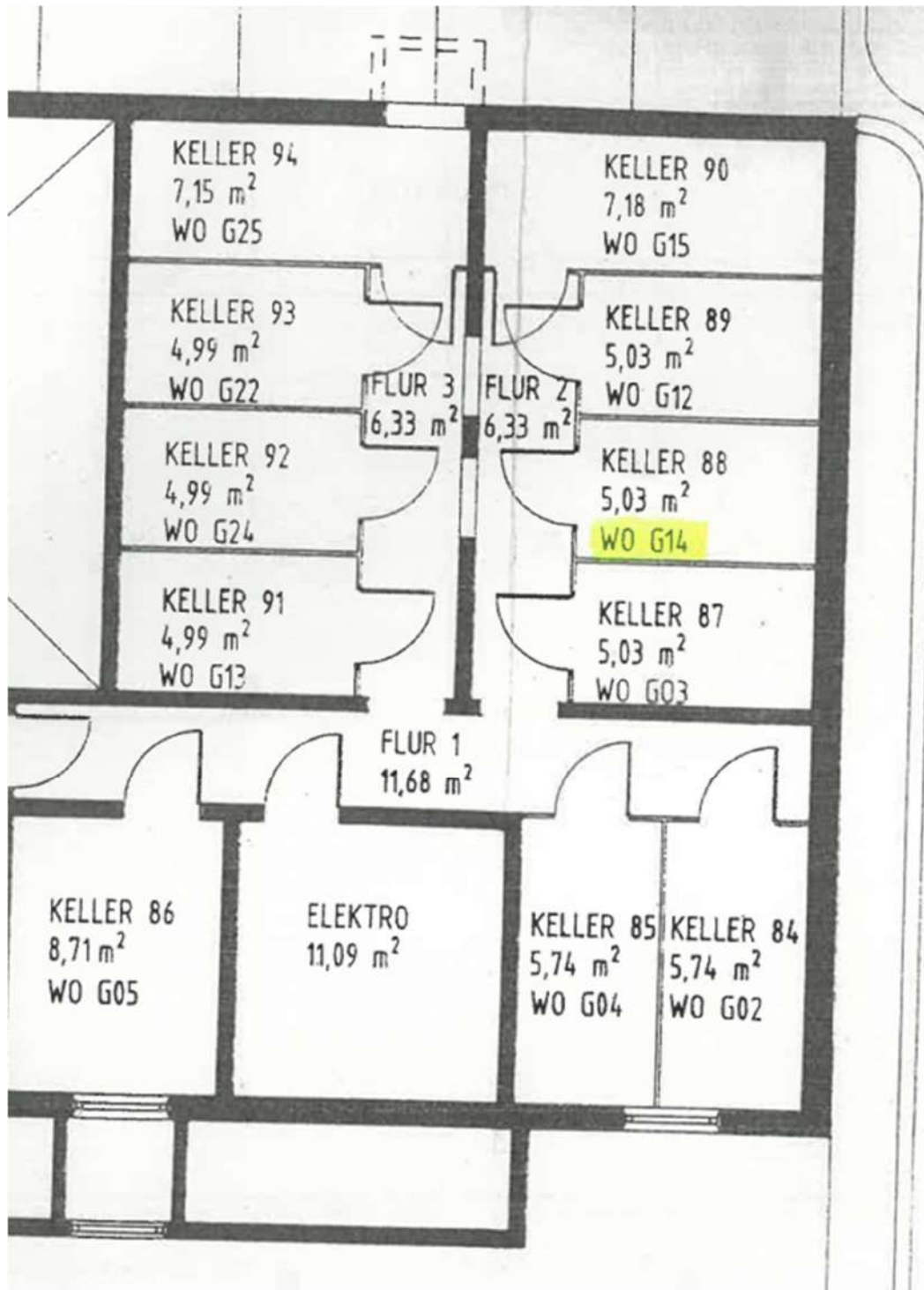
Feuerwehzufahrten werden mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen "grün" gestaltet. Grünflächen werden gemäß Freiflächen-Gestaltungsplan erstellt, dies beinhaltet Kinderspielflächen (Geräte gem. Spielplatz-Beiplan), Rasen und Pflanzarbeiten, sowie die Anwachspflege.

Auf der Tiefgaragendecke ermöglicht die Aufbauhöhe von ca. 70 cm ein gutes Gehölzwachstum.

2.3.2 Grundriss Eigentumswohnung



Grundriss Eigentumswohnung (ohne Maßstab)



Grundriss Kellerabteil (ohne Maßstab)

2.3.3 Fotodokumentation



Südwestansicht



Südostansicht



Nordostansicht



Nordwestansicht



Flur



Dusche/WC



Wohnen/Schlafen



Balkon



Küche



Kellerabteil



Außenanlagen

2.3.4 Baulicher Zustand

Das zu bewertende Gebäude befindet sich in einem befriedigenden Zustand. Die Eigentumswohnung ist für die vorgesehene Nutzung geeignet und auch dahingehend befriedigend ausgestattet.

Durchgeführte Modernisierung / Instandhaltung (Gemeinschaftseigentum)

- -

Durchgeführte Modernisierung / Instandhaltung (Sondereigentum)

- -

2.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Form von Bauschäden am Sondereigentum vor. Zudem ist eine Sonderumlage geplant.

Bauschäden Sondereigentum

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

- Gesamte Wohnung stark verraucht, Wände und Kunststoffeinbauteile vergilbt und verrußt



Rauschschäden



Rauschschäden



Rauschschäden



Rauschschäden

Es werden folgende Beseitigungskosten/merkantiler Minderwert in Abschlag gebracht.

Merkantiler Minderwert Rauschschäden (200 €/m ² Wfl.)	1 psch	7.722 €
Summe:		7.722 €

Sonderumlage

Gemäß Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 15.07.2025 ist eine Sonderumlage für den Einbau einer neuen Gastheizung geplant. Diese soll gemeinsam für die Stadtresidenz I (Aussiger Straße 18a, 18b und Bayerwaldstraße 2, 2a, 2b) und die Stadtresidenz II (Aussiger Straße 12a, 12b, 12c, 14b, 14d, 14f, 16a, 16b, 16c) errichtet werden. Pro 1/1.000 Miteigentumsanteil Wohnung soll die Sonderumlage rd. 179,89 € betragen, somit für das Bewertungsobjekt (179,89 €/1.000 x 4,96/1.000 =) rd. **892 €**.

2.3.6 Erhaltungsrücklage

Informationen zu Erhaltungsrücklage liegen nicht vor, aufgrund der geplanten Sonderumlage laut Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 15.07.2025 ist von einer unwesentlichen Erhaltungsrücklage auszugehen, da 70% der Einbaukosten der neuen Heizung aus einer Sonderumlage entnommen werden.

Somit wird für das Sondereigentum von einer Sonderumlage von **0 €** ausgegangen

Erhaltungsrücklage Soll

In Abhängigkeit vom Alter des Wertermittlungsobjekts ist dieser Betrag zur Deckung des laufenden und insbesondere des künftigen Erhaltungsbedarfs zu ermitteln. Die anteilige Rücklage bei einer durchschnittlich instandgehaltenen Wohnanlage sollte nach der Ertragswertrichtlinie bei ca. 14,00 €/m² Wohnfläche und 106 €/Garagenstellplatz liegen. Das Instandhaltungskonto sollte aufgrund des Gebäudealters und des baulichen Zustandes etwa einen 10-Jahreszeitraum (Abzinsungsfaktor = durchschnittliche Inflationsrate 2,5%) erfassen.

Daraus errechnet sich der Sollbetrag von:

Erhaltungsrücklage Soll 2025: 38,61 m² x 14,00 €/m² = 540,54 €

Barwertfaktor 10 Jahre mit Abzinsungsfaktor 2,5%: 8,98

Erhaltungsrücklage Soll: 540,54 € x 8,98 = rd. **4.854,05 €**

Daraus ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag eine zu geringe Erhaltungsrücklage von:

Erhaltungsrücklage Ist:	0 €
Erhaltungsrücklage Soll:	4.854 €

Unterdeckung Erhaltungsrücklage:	4.854 €

2.3.7 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 ist aus gutachterlicher Sicht folgende Punktvergabe gegeben.

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

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 %

$$\text{RND} = 80 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre} = 50 \text{ Jahre}$$

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 1,00 Punkten, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 30 Jahren eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren gegeben.

Aufgrund dessen wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. **50 Jahren** ausgegangen.

2.3.8 Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Ein aktuell gültiger Energieausweis im Sinne der EnEV ist nicht vorliegend.

Die Ausstattung ist für ein Gebäude dieses Baujahres und Sanierungsumfanges typisch. Da das Baujahr und der Sanierungsumfang in das Bewertungsverfahren eingehen, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

2.3.9 Kaminkehrer

Der zuständige Kaminkehrer ist Herr Jürgen Schärl, An den Klostergründen 22 in 93073 Neutraubling

2.3.10 Hausverwaltung / Wohngeld

Der zuständige Verwalter ist die Hausverwaltung Trepnau, Hofweg 4, 93053 Regensburg. Das monatliche Hausgeld ist seit dem 01.01.2025 289,00 €/Monat, davon 46,97 €/Monat für die Erhaltungsrücklage.

2.3.11 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 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 um ein Objekt in befriedigenden baulichen Zustand handelt, welches in einer infrastrukturell wachsenden Stadt liegt und von einer langfristigen Aufwertung der Stadt Regensburg ausgegangen werden kann, ist aufgrund der Mietmarktsituation daher von keinem Leerstand auszugehen. Es ist aktuell eine überdurchschnittliche Miet- und Kaufnachfrage im regionalen Vergleich vorhanden.

2.3.12 Zusammenfassende Bewertung des Objekts

Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist in sich stimmig. Die Raumkonzeption bietet der Nutzung entsprechende durchschnittliche Grundrisse und eine befriedigende Ausstattung. Die gute Lage in der Stadt Neutraubling und die Größe der Wohnung werden der Mietnachfrage in diesem Gebiet 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 marktconforme 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 Wertermittlungsverfahren 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 (§9 Abs.1 ImmoWertV).

Aufgrund des Teileigentums des Bewertungsobjekts ist eine Bewertung mit Hilfe des allgemeinen Sachwertverfahrens nicht zielführend.

Deshalb ist unter den oben genannten Gesichtspunkten für das vorliegende Objekt nur die Anwendung des Ertragswertverfahrens sinnvoll.

3.4 Ertragswertverfahren

Der Grundstücksertrag umfasst den Bodenwert und den Ertragswert der baulichen Anlagen. Dieser ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes 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.

3.4.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

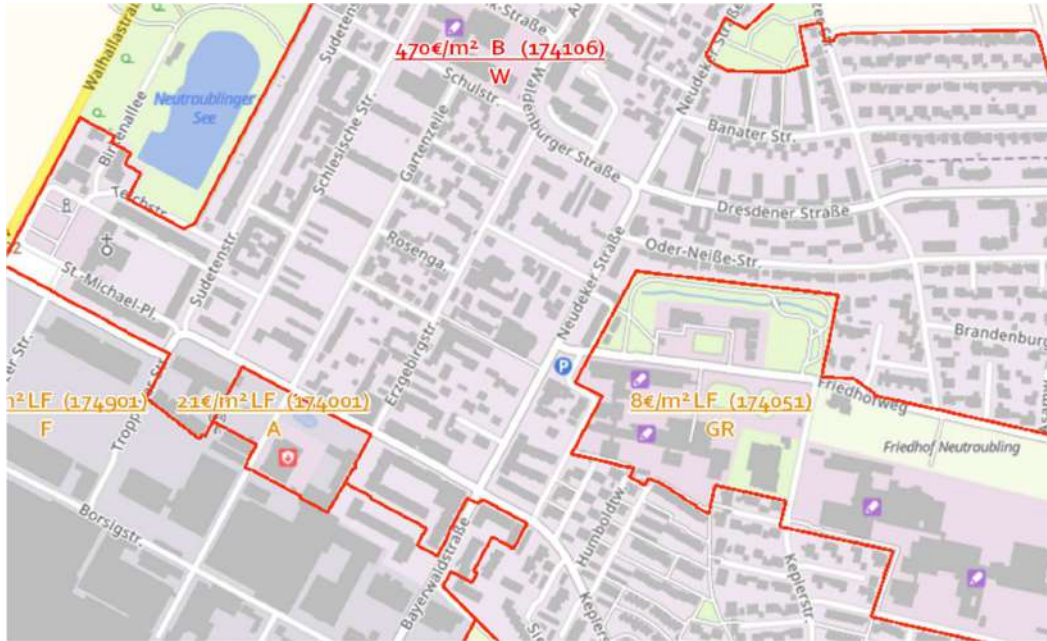
Grundlage für die Wertermittlungsverfahren ist die Ermittlung des Bodenwerts. Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 ImmoWertV).

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.

3.4.1.1 Bodenwert des gesamten Grundstücks



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 mit denen des Bewertungsgrundstücks überein.

Eine Bodenpreisentwicklung im Zeitraum des Bodenrichtwertstichtags und des Bewertungsstichtag 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	7.346	m ²	470 €/m ²
Anpassung		-	- €/m ²
Bodenwert pro m² am Stichtag des BRW			470 €/m²
Wertentwicklung zum Bewertungsstichtag			-%
Bodenwert pro m² am Bewertungsstichtag			470 €/m²
Bodenwert gesamtes Grundstück			3.452.620 €

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.

3.4.1.2 Bodenwert der Eigentumswohnung

Grundstücksgröße	7.346	m ²	
Miteigentumsanteil Wohnung	4,96		/ 1.000
Anteiliger Bodenwert:			
Grundstücksfläche * Miteigentumsanteil	36,44	m ²	
Fläche * Bodenwert pro m ²	x 470	€/m ²	
Bodenwert der Eigentumswohnung			rd. 17.127 €

3.4.2 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.

Es wird der Mietspiegel der Stadt Neutraubling 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 im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 150 m².

Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen gilt er nicht für:

- Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus.
- Wohnraum, der ganz oder überwiegend gewerblich genutzt wird (die Nutzung des sog. Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich).
- Wohnungen, die nur vorübergehend - max. 3 Monate - vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen, Untermiete).
- Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet werden (ausgenommen Einbauküchen und Einbauschränke).
- Wohnungen, die Teil eines Studenten- oder eines sonstigen Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind.
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.
- Dienst- oder Werkwohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist.
- Wohnungen unter 30 m² und über 150 m².

Auswertung

Objektname: **Aussiger Straße 14 b, ETW G 14**

Wohnfläche: **39 m² Basismiete pro m²: 10,19 €**

Baujahr		±0%
1983 - 1996	[±0%]	
Wohnlage		±0%
Keine Besonderheiten		
Haustyp und Ausstattung		±0%
Keine Besonderheiten		
Summe der Zu- und Abschläge:		±0%
Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung		
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :		10,19 €/m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete:		397,41 €
Preisspanne ±20%:		317,93 € — 476,89 €
Preisspanne in € pro m ² :		8,15 € — 12,23 €

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

- 8,15 €/m² - 12,23 €/m² (Durchschnitt 10,19 €/m²)

Eigentumswohnung:

Zum Bewertungsstichtag ist die Wohnung vermietet für 350 €/Monat inklusive Tiefgaragenstellplatz (keine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG). Gemäß Auskunft der Rechtsanwältin des Antragstellers soll bereits ein Urteil zur Räumung der Wohnung durch den Mieter zum 31.12.2025 ergangen sein. Als marktüblich erzielbare Miete wird aufgrund der Lage und der Objektcharakteristik die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete angenommen.

Marktüblich erzielbare Miete Eigentumswohnung: **10,19 €/m²/mtl.**

3.4.3 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 die Eigentumswohnung Verwaltungskosten von 429 €/Jahr angesetzt.

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

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.

3.4.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 33 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 2025 des Gutachterausschusses der nahegelegenen Stadt Regensburg weist folgende Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte aus:

Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

Lage ²⁾	Anzahl	Liegenschaftszinssätze			Spanne der ausgewerteten Fälle	Median RND in Jahren	Median WF in m ²
		Median LZS	1. Quartil (25%)	3. Quartil (75%)			
Wohnungen kleiner 40 m² WF²⁾							
Sonstige Lagen ¹⁾	112	2,0%	1,4%	2,7%	0,1 - 4,2%	49	27
Altstadt	16	1,1%	0,1%	1,6%	-0,2 - 2,1%	36	32
Wohnungen größer 40 m² WF²⁾							
Sonstige Lagen ¹⁾	241	1,6%	1,2%	2,0%	0,2 - 3,2%	48	65
Altstadt	38	0,6%	0,0%	1,0%	-0,6 - 2,0%	36	59

¹⁾ einfache, mittlere und gute Lagen

²⁾ Für den Altstadtrand lagen im Auswertzeitraum 2023/2024 nicht genügend verwertbare Daten vor

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2025

© GAA Regensburg

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

3.4.5 Ermittlung des Ertragswerts

Aufstellung der marktüblich erzielbaren Mieterträge

Mieteinheit	Wfl.	Anzahl	Miete	Miete/Monat	Miete/Jahr
ETW	38,61 m ²		10,19 €/m ²	393,44 €	4.721,23 €
Rohertrag				393,44 €	4.721 €

Berechnung des Ertragswerts:

Jahresrohertrag		4.721 €
Bewirtschaftungskosten		
- Verwaltungskosten	429 €/WE	1 WE 429,00 €
- Instandhaltungskosten	14,00 €/m ²	38,61 m ² 540,54 €
- Mietausfallwagnis	2,00%	4.721,00 € 94,42 €
Jahresreinertrag		3.657,04 €
Baujahr		1995
Jahr der Bewertung		2025
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		80
gewichtete wirtschaftliche RND in Jahren		50
Liegenschaftszinssatz (LZ)		2,25%
Bodenwert		17.127,00 €
Reinertrag des Bodens = Liegenschaftszinssatz x Bodenwert		385,36 €
Ertrag der baulichen Anlagen		3.271,68 €
Barwertfaktor (Basis Restnutzungsdauer und LZ)		29,83
Zwischenwert = Barwertfaktor x Ertrag der baul. Anlagen		97.608,67 €
zzügl. Bodenwert		17.127,00 €
Vorläufiger Ertragswert		114.735,67 €

Summe Ertragswert

ETW	114.736 €
Summe	114.736 €

Marktanpassungsfaktor	1,00
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	114.736 €

Objektspezifische Merkmale:

- Unterdeckung Erhaltungsrücklage	-4.854 €
- Geplante Sonderumlage	- 892 €
- Bauschäden Sondereigentum	- 7.722 €
Marktangepasster Ertragswert	rd. 101.000 €

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:

Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerabteil Nr. G 14
Aussiger Straße 14 b
93073 Neutraubling
4,96/1.000 MEA an Flst. 694/2
Gemarkung Neutraubling

wurden folgende Werte ermittelt:

Grundstücksertragswert:	101.000 €
--------------------------------	------------------

Anmerkung

In diesem Fall liegt keine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen vor, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Immobilie hinreichend übereinstimmen. Somit kann das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden.

Deshalb ist unter den oben genannten Gesichtspunkten für das vorliegende Objekt nur die Anwendung des Ertragswertverfahrens sinnvoll.

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 Wertermittlungstichtag am 22.12.2025
angesetzt mit:**

101.000 €

Donaustauf, den 02.01.2026



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			
Häuser		lt. Aufmass Flurkarte	2.342,00 m ²
Zwischenbau		lt. Aufmass Flurkarte	100,00 m ²
			2.442 m²
Geschossfläche			
Haus	EG - DG	lt. Aufmass Flurkarte	9.368,00 m ²
Zwischenbau	EG - 2.OG	lt. Aufmass Flurkarte	300,00 m ²
			9.668 m²
Wohnfläche			
ETW G 14	Wohnen/Schlafen	lt. Aufteilungsplan	20,54 m ²
	DU/WC	lt. Aufteilungsplan	4,17 m ²
	Flur	lt. Aufteilungsplan	5,31 m ²
	Küche	lt. Aufteilungsplan	8,32 m ²
	Balkon	lt. Aufteilungsplan (Ansatz 25%)	0,27 m ²
		Summe	38,61 m²